

## ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о финансовой деятельности ТСЖ «Развилка-44» за 2012 год

п. Развилка

30.04.2013

Ревизионная комиссия ТСЖ «Развилка-44» в составе: Козлова А.А., Будревича Д.Г. провела выборочную проверку финансовой деятельности ТСЖ «Развилка-44» за период с 01.01.2012 по 31.12.2012.

В соответствии со статьей 147 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее - ЖК РФ) руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла Соловьева Н.В. (протокол от 07.06.2011 № 24), обязанности главного бухгалтера - Рядинская Е.И.

Члены правления, избранные общим собранием собственников помещений:

Козлов А.Б. (протокол от 14.01.2011 № 10);

Пищухин В.М. (протокол от 14.01.2011 № 10);

Евликова Л.Н (протокол от 20.06.2010 № 8, протокол от 17.06.2012 № 18);

Гаврюш Н.А. (протокол от 20.06.2010 № 8, протокол от 17.06.2012 № 18);

Северенков В.В. (протокол от 20.06.2010 № 8, протокол от 17.06.2012 № 18);

Парфенова Н.М. (протокол от 20.06.2010 № 8, протокол от 17.06.2012 № 18);

Небогатов А.Ю. (протокол от 15.11.2011 № 13);

Нифантов В.И. (протокол от 14.01.2011 № 10).

В 2012 году проведено 13 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- в связи с неоднократным повышением тарифов на ЖКУ в государстве, разработать систему плавного регулирования изменения тарифов на ЖКУ для жителей дома, за счет повышения тарифов по одним статьям и снижения по другим статьям;

- возможность премирования по итогам работы за год работников Товарищества и членов Правления, поощрения активных жителей дома;

- утверждение штатного расписания Товарищества в рамках средств утвержденных общим собранием членов ТСЖ по статье Фонд оплаты труда;

- вскрытие подвальных помещений заблокированных бывшими арендаторами ООО «ЛЕОН+», ООО «Капитал», ИП Назаров А.С., не дающими возможности обслуживать общее долевое имущество;

- заключение договоров на оказания Товариществу юридических услуг;

- установки дополнительных видеокамер на фасаде здания;

- рассмотрение заявлений предпринимателей о сдаче в аренду помещений в доме;

- внесение изменений в Правила внутреннего трудового распорядка ТСЖ «Развилка-44»;

- рассмотрение заявлений арендаторов по текущим вопросам;
- приобретение элементов благоустройства (установка дорожных знаков, детских малых форм);
- внесение изменений в расчеты за жилищно-коммунальные услуги в связи с вступлением в силу «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов».

За отчетный период проведено 8 собраний собственников жилых помещений и членов ТСЖ, где рассматривались следующие вопросы:

- принятие мер к собственникам помещений переоборудовавшим в своих квартирах системы отопления, водоснабжения и водоотведения;
- отчет Правления по итогам работы в 2011 году. Отчет ревизионной комиссии по итогам проверки финансовой деятельности Товарищества в 2011 году;
- утверждение сметы доходов и расходов на 2012 год и на 2013 год;
- утверждение тарифов по статьям «плата за жилое помещение», «текущий ремонт», «капитальный ремонт» на 2012 год и на 2013 год;
- создание Фонда материального поощрения, утверждение «Положения о Фонде материального поощрения»;
- утверждение «Положения о премировании членов правления и актива ТСЖ»;
- утверждение видов деятельности, под которые возможно сдавать в аренду подвальные помещения в доме;
- наделение Председателя правления полномочиями оплачивать государственную пошлину за собственников квартир для внесения в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним долей собственников квартир в доме на общее имущество;
- утверждение плана перепланировки придомовой территории;
- установка в доме спутникового телевидения;
- утверждение «Положения об оплате труда и премировании работников ТСЖ «Развилка-44»;
- утверждение «Правил внутреннего трудового распорядка ТСЖ «Развилка-44»;
- переизбрание на новый срок членов правления Евликовой Л.Н., Парфеновой Н.М., Гаврюш Н.А., Северенкова В.В., Пищухина В.М. и Козлова А.Б.;
- утверждение списка собственников квартир в доме (актива ТСЖ) для премирования в соответствии с «Положением о премировании членов правления и актива ТСЖ»;
- утверждение перечня общего долевого имущества собственников квартир в доме;
- введение ограничения пользования земельным участком, на котором расположен дом. Утверждение схемы установки автоматических шлаббаумов;
- заключение договора с частным охранным предприятием.

На 2012 год решением общих собраний членов ТСЖ «Развилка-44» (протоколы от 31.01.2012 № 14, от 17.06.2012 № 18) была утверждена смета доходов и расходов на содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме.

Годовой план доходов и расходов на 2012 год составлял 3 737 000 рублей, в том числе на управление домом – 3 441 000 рублей и материальное обеспечение 296 000 рублей. Фактически израсходовано 3 180 897 рублей, в том числе: управление домом

– 2 893 619 рублей, материальное обеспечение – 287 278 рублей. Экономия расходов по итогам 2012 года составила 556 103 рубля. Данные приведены в таблице ниже.

№	Статья расходов	План	Факт	Разница
<b>Управление домом</b>				
1	Услуги банка	250 000	245 658	4 342
2	ЕН УСН	150 000	146 196	3 804
3	ФОТ	1 464 000	1 463 625	375
4	Налоги с ФОТ	445 000	418 233	26 767
5	Фонд премирования	122 000	122 000	0
6	Благоустройство	200 000	200 000	0
7	Страхование лифтов	10 000	1 400	8 600
8	Ремонт и аттестация приборов	30 000	13 587	16 413
9	Замеры сопротивления	30 000	0	30 000
10	Замена и заправка огнетушителей	5 000	0	5 000
11	Программное обеспечение	50 000	19 720	30 280
12	Услуги связи	50 000	50 200	-200
13	Услуги юриста	180 000	129 000	51 000
14	Оформление общедолевого имущества	80 000	50 915	29 085
15	Уборка снега спецтранспортом	35 000	3 750	31 250
16	Установка пожарной сигнализации	40 000	29 335	10 665
17	Модернизация телеоборудования	300 000	0	300 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>3 441 000</b>	<b>2 893 619</b>	<b>547 381</b>
<b>Материалы и запчасти</b>				
1	Материалы	200 000	199 660	340
2	Канцтовары, оргтехника	40 000	30 211	9 789
3	Противогололедные средства	10 000	10 764	-764
4	Транспортные расходы	8 000	8 000	0
5	Почтовые расходы	5 000	5 439	-439
6	Прочие расходы	33 000	33 204	-204
	<b>ИТОГО:</b>	<b>296 000</b>	<b>287 278</b>	<b>8 722</b>
	<b>ВСЕГО</b>	<b>3 737 000</b>	<b>3 180 897</b>	<b>556 103</b>

Годовой план на 2012 год поступлений денежных средств на текущий и капитальный ремонт составлял 1 132 401 рублей, фактически поступило 3 160 840 рублей. В том числе по решению суда от МУП УК ЖКХ поступило 2 031 550 рублей, из них 1 354 440 рублей – взносы на капитальный ремонт, 1 806 400 рублей – на текущий ремонт. Фактически израсходовано на текущий и капитальный ремонт 810 039 рублей.

По состоянию на 31.12.2012 накопленная сумма средств на текущий ремонт составила 1 062 667 рублей, на капитальный ремонт – 2 428 748 рублей.

Данные приведены в таблице ниже.

Наименование	Всего на ремонт	Капитальный ремонт	Текущий ремонт
Остаток на 01.01.2012	1 140 614	1 140 614	0
План поступлений (начислено)	1 132 401	377 467	754 934
Поступило на расчетный счет	3 160 840	1 354 440	1 806 400
в т. ч. МУП УК ЖКХ	2 031 550	981 315	1 050 235

Наименование	Всего на ремонт	Капитальный ремонт	Текущий ремонт
Израсходовано, в т.ч.:	810 039	66 306	743 733
Ремонт 5-7 подъездов	569 108		569 108
Замена тяговых канатов в лифтах	40163		40 163
Монтаж дополн. видеокамер	84 841		84 841
Дополн. дымовые извещатели	49 621		49 621
Энергосбережение (лампы) (модернизация)	66 306	66 306	
Остаток на 01.01.2013	3 491 415	2 428 748	1 062 667

На основании первичных документов (выписок банка, кассовых отчетов, авансовых отчетов) ревизионная комиссия проверила фактическое поступление денежных средств, а также их расходование в том числе:

- полноту приходования денежных средств, полученных в банке, и поступивших в кассу ТСЖ.

Проверка проводилась по данным кассовых отчетов, кассовой книги, бланков строгой отчетности, журналов-ордеров по счету 50 «Касса», главной книги.

Проверка операций по расчетному счету проводилась на предмет:

- законности и достоверности проведенных по расчетному счету операций;
- целесообразности произведенных хозяйственных операций и их отражение на счетах в банке (соответствие учредительным документам, специфике деятельности ТСЖ);

Проверка проводилась по данным выписок банка с приложенными к ним документами, журнала-ордера по счету 51 «Расчетный счет», главной книги.

При проверке расчетов с подотчетными лицами проверялось:

- наличие списка лиц, которым разрешено выдавать деньги на хозяйственные нужды;
- соответствие положениям нормативных актов порядка выдачи и расходования средств на хозяйственные нужды;
- соответствие положениям нормативных актов документального оформления расчетов с подотчетными лицами;

Проверены авансовые отчеты, журнал-ордер по счету 71 «Расчеты с подотчетными лицами».

При проверке расходов на оплату труда рассматривались:

- документы по оформлению сотрудников при приеме и увольнении, как постоянных, так и совместителей;
- наличие и соблюдение штатного расписания, табелей учета рабочего времени;
- сумма начисленной заработной платы в целом по товариществу и соответствие ее утвержденной смете.

Для проверки использовались: приказы о приеме и увольнении работников, штатное расписание, ведомости начисления заработной платы, журнал-ордер по счету 70 «Расчеты по оплате труда», по счету 69 «Расчеты по внебюджетным фондам», журнал-ордер по счету 50 «Касса».

Кассовые операции велись с соблюдением:

- порядка ведения кассовых операций в Российской Федерации, утвержденного Решением Совета директоров Банка России от 22.09.1993 № 40;

- положения Банка России от 05.01.1998 № 14-П «О правилах организации наличного денежного обращения на территории Российской Федерации»;

- указания Банка России от 20.06.2007 № 1843-У «О предельном размере расчетов наличными деньгами и расходовании наличных денег, поступивших в кассу юридического лица или кассу индивидуального предпринимателя».

В 2012 году ТСЖ «Развилка-44» производило начисления за жилищно-коммунальные услуги для собственников жилых помещений по тарифам, установленным Решением общего собрания членов ТСЖ (протоколы от 31.01.2012 № 14).

№	Жилищно-коммунальные услуги	Ед. изм.	Тариф, руб. с НДС (18%)
1	Взносы на капитальный ремонт	м <sup>2</sup>	1,50
	Взносы на текущий ремонт	м <sup>2</sup>	3,00
2	Отопление 01.01.2012-30.06.2012	м <sup>2</sup>	21,65
	Отопление 01.07.2012-31.08.2012	м <sup>2</sup>	22,90
	Отопление 01.09.2012-31.12.2012	м <sup>2</sup>	23,82
3	Плата за жилое помещение 01.01.2012-30.08.2012	м <sup>2</sup>	33,25
	Плата за жилое помещение 01.09.2012-31.12.2012	м <sup>2</sup>	31,20 + эл.эн.МОП
4	Горячее водоснабжение 01.01.2012-30.06.2012	1 чел.	328,77
	Горячее водоснабжение 01.07.2012-31.08.2012	1 чел.	349,38
	Горячее водоснабжение 01.09.2012-31.12.2012	1 чел.	363,71
5	Горячее водоснабжение, ИПУ, 01.01.2012-30.06.2012	м <sup>3</sup>	128,26
	Горячее водоснабжение, ИПУ, 01.07.2012-31.08.2012	м <sup>3</sup>	136,21
	Горячее водоснабжение, ИПУ, 01.09.2012-31.12.2012	м <sup>3</sup>	141,83
6	Холодное водоснабжение 01.01.2012-30.06.2012	1 чел.	158,60
	Холодное водоснабжение 01.07.2012-31.08.2012	1 чел.	170,67
	Холодное водоснабжение 01.09.2012-31.12.2012	1 чел.	178,19
7	Холодное водоснабжение, ИПУ, 01.01.2012-30.06.2012	м <sup>3</sup>	52,31
	Холодное водоснабжение, ИПУ, 01.07.2012-31.08.2012	м <sup>3</sup>	55,86
	Холодное водоснабжение, ИПУ, 01.09.2012-31.12.2012	м <sup>3</sup>	58,27
8	Водоотведение. 01.01.2012-30.06.2012	1 чел.	232,74
	Водоотведение. 01.07.2012-31.08.2012	1 чел.	246,51
	Водоотведение. 01.09.2012-31.12.2012	1 чел.	256,91

Плата за жилое помещение включает в себя статьи:

- плату за техническое обслуживание мест общего пользования – 20,62 руб.;
- плату за энергоснабжение мест общего пользования (с 01.01.2012 по 31.08.2012) – 2,05 руб.;
- плату за техническое обслуживание лифтов, в том числе системы диспетчеризации лифтов, аварийно-техническое обслуживание лифтов, освидетельствование лифтов и др. – 4,10 руб.;
- плату за техническое обслуживание автоматической системы пожарной сигнализации – 0,83 руб.;
- плату за вывоз твердых бытовых отходов – 1,20 руб.;
- плату за управление многоквартирным домом – 4,45 руб.

В соответствии с пунктом 1 статьи 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

Тарифы на холодную воду, водоотведение и очистку сточных вод установлены Распоряжением Министерства экономики Московской области от 30.11.2011 № 148-РМ.

ХВС – (01.01.2012-30.06.2012) 26,79 руб/куб. м.  
 (01.07.2012-31.08.2012) 28,83 руб/куб. м.  
 (01.09.2012-31.12.2012) 30,10 руб/куб. м.  
 Водоотведение - (01.01.2012-30.06.2012) 25,52 руб/куб. м.  
 (01.07.2012-31.08.2012) 27,03 руб/куб. м.  
 (01.09.2012-31.12.2012) 28,17 руб/куб. м.

Тарифы на горячее водоснабжение установлены Распоряжением Министерства экономики Московской области от 08.12.2011 № 159-РМ.

ГВС – (01.01.2012-30.06.2012) 102,74 руб/куб. м.  
 (01.07.2012-31.08.2012) 109,18 руб/куб. м.  
 (01.09.2012-31.12.2012) 113,66 руб/куб. м.

Расчет суммы платы за горячее, холодное водоснабжение и водоотведение производился с использованием нормативов, установленных Решением Совета депутатов Ленинского муниципального района Московской области от 17.12.2008 № 12/16.

Норматив потребления на 1-го человека м<sup>3</sup> в месяц:  
 Холодное водоснабжение – 5,92;  
 Горячее водоснабжение – 3,2;  
 Водоотведение – 9,12.

В соответствии с приведенными выше нормативными документами в ТСЖ были рассчитаны и применялись следующие тарифы:

Горячее водоснабжение:  $102,74 * 3,2 = 328,77$   
 $109,18 * 3,2 = 349,38$   
 $113,66 * 3,2 = 363,71$   
 Холодное водоснабжение:  $26,79 * 5,92 = 158,60$   
 $28,83 * 5,92 = 170,67$   
 $30,10 * 5,92 = 178,19$   
 Водоотведение:  $25,52 * 9,12 = 232,74$   
 $27,03 * 9,12 = 246,51$   
 $28,17 * 9,12 = 256,91$

Задолженность жителей по оплате жилищно-коммунальных услуг на 01.01.2013 составляла – 2 363 363 рубля.

В 2012 году нежилые помещения арендовались следующими арендаторами: ИП Игнатович А.М., ИП Коняхина Т.В., ИП Лачинова Е.И., ИП Манукян Л.О., ИП Каманина Т.В., ИП Ковальчук В.А., ИП Акулинина Т.А.

Поступило от арендаторов 1 897 896 рублей:

ИНТЕРКООПБАНК	4 200,00
ИП Акулинина Т.А.	43 430,00
ИП Игнатович А.М.	659 514,53
ИП Каманина Т.В.	87 978,00
ИП Ковальчук В.А.	362 000,00
ИП Коняхина Т. В.	62 993,00
ИП Лачинова Е.И.	514 194,00
ИП Манукян Л.О.	90 927,00
НФС Телеком	11 700,00
НПО РАУМ	25 959,38
ООО «Цифра Один»	35 000,00

Получен доход в виде процентов банка в сумме 186 466 рублей, доход в виде процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 3 242 рубля.



Поступили денежные средства: в сумме 4000 рублей – возврат госпошлины, в сумме 156 115 рублей – возмещение судебных расходов.

Выводы:

проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 7 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия:


 \_\_\_\_\_ Козлов А.А.
 
 \_\_\_\_\_ Будревич Д.Г.