

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о финансовой деятельности ТСЖ «Развилка-44» за 2010 год

п. Развилка

30.04.2011

Ревизионная комиссия ТСЖ «Развилка-44» в составе: Козлов А.А., Будревич Д.Г. провела выборочную проверку финансовой деятельности ТСЖ «Развилка-44» за период с 01.01.2010 по 31.12.2010.

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 24.11.2009 № 13), обязанности главного бухгалтера - Рядинская Е.И.

Члены правления, избранные общим собранием собственников помещений:

- Козлов А.Б. (протокол от 15.01.2009 № 4);
- Пищухин В.М. (протокол от 15.01.2009 № 4);
- Евликова Л.Н. (протокол от 20.06.2010 № 8);
- Гаврюш Н.А. (протокол от 20.06.2010 № 8);
- Северенков В.В. (протокол от 20.06.2010 № 8);
- Парфенова Н.М. (протокол от 20.06.2010 № 8);
- Жуков В.С. (протокол от 14.06.2009 № 5);
- Павленков Д.И. (протокол от 14.06.2009 № 5);
- Небогатов А.Ю. (протокол от 14.06.2009 № 5).

В 2010 году проведено 4 заседания правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- рассмотрение заявлений о сдаче в аренду подвального помещения под магазин «Текстиль для дома»; ателье по ремонту одежды; мастерскую по ремонту обуви; мастерскую по изготовлению ключей; магазин по продаже одежды и обуви; мебельный магазин.

- рассмотрение вопроса об организации дополнительных машиномест.

- обсуждение вопроса заключения договора аренды с ООО «Леон+», установление размера арендной платы.

- рассмотрение письма генерального директора ООО «Леон+» Садр-Амели М.Р. с просьбой зачесть в счет арендной платы стоимость произведенного ремонта в период 2007-2008 гг. арендуемого помещения.

- рассмотрение вопроса подготовки к отопительному сезону.

- утверждение штатного расписания ТСЖ «Развилка-44» на 2011 год.

- рассмотрение и обсуждение вопросов, планируемых вынести на общее собрание членов ТСЖ.
- рассмотрение заявления арендатора ИП Назарова А.С.
- рассмотрение вопроса об увольнении заместителя председателя правления Жукова В.С.
- установление размера арендной платы на 2011 год.

За отчетный период проведено 3 собрания собственников жилых помещений и членов ТСЖ, где рассматривались следующие вопросы:

- отчет правления о проделанной в 2009 году работе.
- обсуждение вопроса сдачи в аренду подвальных помещений под организацию магазина по продаже напитков на розлив.
- утверждение схемы благоустройства придомовой территории дома 44.
- наделение полномочиями председателя правления представлять интересы собственников жилых помещений в доме 44 по вопросу взыскания денежных средств по статьям «капитальный ремонт» и «текущий ремонт» с МУП УК ЖКХ за период 2004-2008 гг.
- заключение договора на оказание юридической помощи с ООО «Барьер».
- утверждение состава ревизионной комиссии.
- рассмотрение вопроса организации дополнительных машиномест вдоль забора церковно-приходской школы за счет личных денежных средств жильцов многоквартирного дома 44.
- утверждение границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом 44 пос. Развилка, для дальнейшего межевания.
- рассмотрение вопроса наделения полномочиями председателя правления ТСЖ заключить договор гражданско-правового характера на выполнение землеустроительных и кадастровых работ по земельному участку, с целью постановки размежеванного участка на кадастровый учет и оформления в общую долевую собственность всех собственников помещений в доме 44 пос. Развилка.
- рассмотрение вопроса об установлении системы видеонаблюдения жилого дома 44 и придомовой территории за счет целевых взносов жителей дома.

На 2010 год решением общих собраний членов ТСЖ «Развилка-44» (протоколы от 27.12.2009 № 6 и от 14.01.2010 № 10) была утверждена смета доходов и расходов на содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме.

Годовой план доходов и расходов на 2010 год составлял 4 205 500 рублей, в том числе на управление домом - 2 788 500 рублей и материальное обеспечение 1 417 000 рублей. Фактически израсходовано 3 672 697 рублей, в том числе: управление домом - 2 658 670 рублей, материальное обеспечение – 1 014 027 рублей. Экономия расходов по итогам 2010 года составила 532 803 рубля. Данные приведены в таблице ниже.

№	Статья расходов	План	Факт	Разница
Управление домом				
1	Услуги банка	250 000	234 019	15 981
2	ЕН УСН	150 000	145 380	4 620
3	ФОТ	780 000	782 871	- 2 871
4	Налоги с ФОТ	111 000	107 329	3 671
5	Благоустройство	380 000	379 058	942
6	Страхование лифтов	15 000	-	15 000
7	Ремонт и аттестация приборов	25 000	4 440	20 560
8	Замеры сопротивления	30 000	-	30 000
9	Замена и заправка огнетушителей	5 000	-	5 000
10	Программное обеспечение	50 500	50 430	70
11	Услуги связи	35 000	27 245	7 755
12	Услуги юриста	73 000	49 477	23 523
13	Диспетчеризация	465 000	465 000	-
14	Оформление общедолевого имущества	80 000	77 374	2 626
15	Переоборудование домофонов	24 000	23 128	872
16	Установка пожарной сигнализации	295 000	293 209	1 791
17	Уборка снега спецтранспортом	20 000	19 710	290
	ИТОГО:	2 788 500	2 658 670	129 830
Материалы и запчасти				
1	Материалы и запчасти	800 000	462 465	337 535
2	Канцтовары, оргтехника	84 000	71 470	12 530
3	Противогололедные средства	10 000		10 000
4	Транспортные расходы	6 000	3 062	2 938
5	Прочие расходы	61 000	22 576	38 424
6	Ремонт офиса	380 000	379 158	842
7	Мебель офиса	76 000	75 296	704
	ИТОГО:	1 417 000	1 014 027	402 973
	ВСЕГО	4 205 500	3 672 697	532 803

Годовой план на 2010 год поступлений денежных средств на текущий и капитальный ремонт составлял 1 418 000 рублей, фактически поступило 1 324 829 рублей. Фактически израсходовано на текущий и капитальный ремонт 1 317 539 рублей.

По состоянию на 31.12.10 накопленная сумма средств на текущий ремонт составляла 190 433 рубля, на капитальный ремонт – 808 271 рублей. Данные приведены в таблице ниже.

Наименование	Всего на ремонт	Капитальный ремонт	Текущий ремонт
Остаток на 01.01.2010	991 413	286 411	705 003
План поступлений (начислено)	1 418 000	518 000	900 000
Поступило на расчетный счет	1 324 829	535 765	789 064
Израсходовано, в т.ч.:	1 317 539	13 905	1 303 633
Шов между 4 и 5 подъездом	30 634		30 634
Фасады. плитка	740 942		740 942
Лифтовые	194 035		194 035

Наименование	Всего на ремонт	Капитальный ремонт	Текущий ремонт
Ремонт сантехоборудования	15 877		15 877
Замена дверей грузового лифта в 5 подъезде	13 905	13 905	
Пластик.двери (акт.вып.раб.2010г)	322 145		322 145
Остаток на 01.01.2011	998 704	808 271	190 433

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», главная книга.

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 зарплаты 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», главная книга.

Кассовые операции велись с учетом:

- 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 2010 году ТСЖ «Развилка-44» производило начисления за жилищно-коммунальные услуги для собственников жилых помещений по тарифам, установленным Решением общего собрания членов ТСЖ (протокол № 6 от 27.12.2009) и приказом Председателя Правления ТСЖ от 30.12.2009 № 15.

№	Жилищно-коммунальные услуги	Ед. изм.	Тариф, руб. с НДС (18%)
1	Взносы на капитальный ремонт	м ²	2,06
2	Взносы на текущий ремонт	м ²	3,00
3	Отопление	м ²	19,10
4	Управление и матобеспечение	м ²	3,87
5	Плата за жилое помещение	м ²	24,88
6	Горячее водоснабжение	1 чел.	287,16
7	Горячее водоснабжение, ИПУ	м ³	111,08
8	Холодное водоснабжение	1 чел.	134,40
9	Холодное водоснабжение, ИПУ	м ³	44,04
10	Водоотведение	1 чел.	194,80

Для сравнения тарифы на работы и услуги по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирных домах для МУП «Управляющая компания ЖКХ», установленные Постановлением главы Ленинского муниципального района Московской области от 30.12.2009 № 191, составляли в 2010 году:

- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома 3 руб./м²;

- капитальный ремонт (со всеми удобствами, лифтом, без мусоропровода, с противопожарной системой, с электрическими плитами) 2,17 руб./м².

Понятие «Удобства» подразумевает - электроснабжение, водопровод, канализация, центральное отопление, ванна (душ), газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение.

Размер платы за жилое помещение установлен Решением Совета депутатов Ленинского муниципального района Московской области от 24.12.2009 № 2/33 «Об установлении платы за жилое помещение и коммунальные услуги для населения Ленинского муниципального района» и составляет 31,75 руб./м².

Плата за жилое помещение включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя услуги и работы по

управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за жилое помещение в ТСЖ (руб./м²) включает в себя статьи:

- плата за жилое помещение 24,88
- управление и матобеспечение 3,87
- взносы на текущий ремонт 3,00,

что в сумме соответствует установленному размеру оплаты в ТСЖ за жилое помещение – 31,75 руб.

В Решении от 24.12.2009 № 2/3, упомянутым выше по тексту, отмечено, что услуги, оказываемые по желанию граждан (косметический ремонт квартир, замена сантехнических и электротехнических изделий, пришедших в негодность до достижения нормативного срока службы или по вине граждан), не входят в плату за жилое помещение.

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 водоснабжение и водоотведение установлены Распоряжением Министерства экономики Московской области от 30.11.2009 № 107-РМ «Об утверждении тарифов на услуги организаций коммунального комплекса, обеспечивающих водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод, утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов на территории Московской области на 2010 год».

В соответствии с этим распоряжением для МП «Видновского ПТО ГХ» тарифы составляли (руб./ м³):

- Водоснабжение - 19,24;
- Водоотведение - 18,10.

Тарифы на горячее водоснабжение установлены Распоряжением Министерства экономики Московской области от 30.12.2009 № 146-РМ "Об утверждении тарифов организаций коммунального комплекса, обеспечивающих горячее водоснабжение на территории Московской области, на 2010 год"

В соответствии с этим распоряжением для МП «Видновского ПТО ГХ» тариф составлял 76,05 руб./ м³.

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 м³ 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: $76,05 * 3,2 = 243,36 * 118\% = 287,16$

Холодное водоснабжение: $19,24 * 5,92 = 113,9 * 118\% = 134,40$

Водоотведение: $18,10 * 9,12 = 165,07 * 118\% = 194,80$

Задолженность жителей по оплате жилищно-коммунальных услуг на 11.01.2011 составляла - 1 142 101 рубль.

В 2010 году нежилые помещения арендовались следующими арендаторами: ИП Игнатович, ИП Лачинова, ООО «Капитал», ООО «ЛЕОН+», ООО «Моделье», ИП Назаров.

Задолженность арендаторов по арендной плате на 31.12.2010 составляла:

- ООО «Капитал», договор от 01.04.2010 № 8 – 260 190 рублей, представили документы на ремонт помещений 27.03.2011 на сумму 462 254 рублей;

- ООО «ЛЕОН+», договор от 01.06.2009 № 2.1 – 60 815,10 рублей, ТСЖ подало исковое заявление о взыскании арендной платы в Арбитражный суд Московской области 27.12.2010.

- ООО «ЛЕОН+», договор от 01.05.2010 № 9 – 92 624 рублей, представили документы на ремонт 11.01.2011 на сумму 111 899 рублей.

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.