

Акт проверки ревизионной комиссией
финансовой деятельности ТСЖ «Нагорное»
за период с 01.01.2015 по 31.12.2015г.

г. Москва, г. Троицк

24 февраля 2016 года

I. Общие положения.

1. Ревизионная комиссия ТСЖ «Нагорное» в лице Председателя ревизионной комиссии Лепик А.А., членов ревизионной комиссии: Морозовой Т.П., Давыдова Д.Н. провела плановую ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Нагорное» за период с 01.01.2015г. по 31.12.2015г. Статус проверки: полная, очередная.

2. В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления до 06.05.2015 года исполняла Храпова Е.Н., с 06.05.2015г. - Моисеенко Л.Н.

Обязанности Главного бухгалтера ТСЖ: Семенова Г.П.

Правление ТСЖ: Моисеенко Л.Н., Храпова Е.Н., Ковалева Р. В., Журина О. А., Черников М. С., Семенов Е.Ю., Соленков И.В. В соответствии со статьей 147 Жилищного Кодекса РФ руководство ТСЖ осуществляется правлением ТСЖ, которое принимает решения по всем вопросам деятельности ТСЖ, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников.

3. Обязанности Правления ТСЖ регулируются статьей 148 Жилищного кодекса РФ.

4. Обязанности Председателя Правления ТСЖ регулируются статьей 149 Жилищного кодекса РФ и Должностной инструкцией. С текстом должностной инструкции Председателя правления можно ознакомиться на сайте ТСЖ «Нагорное» <http://nagornoe.org> в разделе «Документы/Организационно-распорядительные».

5. Обязанности Ревизионной комиссии ТСЖ регулируются Статьей 150 Жилищного кодекса РФ и Положением о ревизионной комиссии ТСЖ. С текстом Положения можно ознакомиться на сайте ТСЖ «Нагорное» <http://nagornoe.org> в разделе «Ревизионная комиссия».

Предоставление документов к проверке:

В рамках проведения проверки финансовой деятельности ТСЖ «Нагорное» 09.02.2016г. председателю правления и Главному бухгалтеру ТСЖ было передано Требование о предоставлении документов со сроком предоставления до 12.02.2016г., а именно:

1. Банковских выписок по всем расчетным счетам ТСЖ «Нагорное» за период с 01.01.2015г. по 31.12.2015г. включительно;

2. Договоров, актов приемки-передачи работ и услуг, выставленных к оплате счетов от компаний – поставщиков услуг по уборке территории и дома, представляемых ТСЖ;

3. Ведомости начисления и оплаты по содержанию и ремонту жилого помещения и предоставления коммунальных услуг с указанием текущей (накопленной) задолженности по оплате собственников жилья по состоянию на 01.01.2016г.;

4. Ведомости начисления и выдачи заработной платы работникам ТСЖ;

5. Исполнение Сметы доходов и расходов за 2015 год;

6. Результаты инвентаризации имущества ТСЖ и расчетов с поставщиками ресурсов и услуг по состоянию на 01.01.2016г.;

7. Авансовых отчетов по использованию наличных денежных средств подотчетными лицами за период с 1.01.2015г. по 31.12.2015г. включительно;

8. Кассовую книгу, инвентаризационная ведомость материальных ценностей стоимостью менее 40 000 рублей со сроком полезного использования более года;

9. Оборотно-сальдовую ведомость по счетам бухгалтерского учета за период с 01.01.2015г. по 31.12.2015г. включительно;

10. Ведомость остатков по счетам бухгалтерского учета по состоянию на 01.01.2015 г. и 01.01.2016г.;

11. Выписки по счетам бухгалтерского учета за период с 01.01.2015г. по 31.12.2015г. включительно, имеющих ненулевые обороты за указанный период;

12. Актов сверки расчетов с ресурсоснабжающими организациями и поставщиками услуг за 2015г.

К 12.02.2016 года к проверке представлены документы по пп.1,2,4,3,5,6,7,8,9,10,11,12.

II. Поступление и расходование денежных средств.

Остаток на расчетных счетах ТСЖ по состоянию на 01.01.2016г.:

ПАО «Сбербанк России» (Расчетный счет) - 423414,29 руб.

ОАО «Банк Москвы» (Спец. счет) - 886793,79 руб.

Итого: 1310 208,08 руб.

Остаток наличных денежных средств по состоянию на 01.01.2016г. – нет.

1. Поступление денежных средств за период:

Источник поступлений	Объем поступлений за период, руб.
Поступления от юридических лиц по договорам аренды	89499,93
Поступления за ЖКУ от юридических и физических лиц - собственников нежилых помещений	382156,78
Поступления за ЖКУ от физических лиц - собственников жилых помещений	6104874,26
Прочие доходы (наем жилья, пени, % банка)	50215,48
ИТОГО за период:	6626746,45

2. Дебиторская задолженность перед ТСЖ «Нагорное» по состоянию на 01.01.2016г.:

Должники (дебиторы)	Объем задолженности, руб.
Собственники нежилых помещений- юр.лица, физ.лица	212815,99
Собственники жилых помещений и наниматели жилья, общая задолженность	356627,91
ИТОГО задолженность перед ТСЖ	569443,90

По сравнению с 2014 годом задолженность перед ТСЖ собственников жилых помещений и нанимателей жилья снизилась на 66%, что обусловлено поступившими значительными денежными средствами от должников, с которыми постоянно ведется претензионная работа.

На 01.01.2016г. крупными должниками с задолженностью свыше 30 000 р. являются:

№ квартиры	Сумма задолженности, руб.
15	41565,69
119	74652,25
132	37411,53

В настоящий момент в отношении должников – собственников жилых и нежилых помещений и нанимателей жилья, задолженность которых составляет более 30 000 р. проводятся претензионные работы, с некоторыми из них заключены Соглашения о погашении задолженности в сроки по договоренности.

Собираемость платежей за ЖКУ с собственников нежилых помещений составила 133% от общего объема начислений.

На 01.01.2016 г. крупными должниками с задолженностью свыше 30 000 р. являются:

Наименование	Задолженность, руб.
ООО ОМ Компани	212815,99
ИТОГО	212815,99

Дебиторская задолженность перед ТСЖ «Нагорное» собственников жилых помещений за 2015 год сократилась на 774139,33 руб., а нежилых – на 71701,53 руб.

3. Расходование денежных средств за период:

Направление расходования	Размер оплаты труда в месяц, руб.	Поставщик ресурсов/услуг, кредитор	Объем расхода за период, руб.	Примечание
Ресурсы				
Оплата за тепло и ГВС		МУП Троицктеплоэнерго	3691096,94	
Оплата водоснабжения		МУП Водоканал, Мосводоканал	1074500,70	
Оплата потребленной электроэнергии		МУП Троицкая электросеть	234319,32	
Итого			4999916,96	
Услуги				
Вывоз мусора		ООО Экопром	304280,00	
Тех.обслуживание лифтов		ООО СП Лифтек	966628,72	
Сантехнические услуги		ИП Садретдинов	509000,00	
Услуги электрика			20000,00	
Тех.обслуживание и ремонт запорных устройств		ООО Аркадес	82080,00	
Обслуживание ОДПУ ЦОи ГВС		ООО «ТЭСКО»	20080,00	
Обслуживание противопожарной системы		ООО «Связьпожмонтаж»	302 438,04	
Услуги связи, в том числе:			13481,40	
• услуги связи		ООО Астелнет	7122,40	
• оплата моб.тел. и почт.расходы			6359,00	нал.расчет
Итого			2194633,80	
Оплата труда обслуживающего персонала				
Консьержи	7 500,00		552500,00	
Дворник	17300,00		220900,00	
Уборщица	16300,00		195600,00	
Техник, 1 чел.	13 000,00		152000,00	
Расчетчик, 1 чел.	15 000,00		180000,00	
Паспортист, 1 чел.	8 000,00		96000,00	
Итого			1397000,00	

Оплата труда административно-управленческого персонала				
Председатель правления	28800,00		345600,00	
Главный бухгалтер	17300,00		249535,20	
Итого			595135,20	
Госпошлины (за ранее выданное удост. об аттестации Ростехнадзора)			911,58	
Административные расходы (госпошлины, нотариальные услуги, транспортные услуги)			19001,00	
Непредвиденные расходы, в том числе:			32300,00	
• страхование лифтов			8500,00	
• оплата тех.паспорта дома			23800,00	
Материалы (хоз., строй., канц. и проч.), приобретенные за наличный и безналичный расчет, подтвержденные накладными, кассовыми и товарными чеками				
Канцтовары, бумага			5698,15	
Хоз. материалы, в том числе:			243912,17	
• хоз. материалы			32767,20	б/нал.расчет
• хоз. материалы			12697,70	нал.расчет
• сантех. материалы			39380,00	б/нал.расчет
• сантех. материалы			13750,00	нал.расчет
• строй. материалы			7394,85	б/нал.расчет
• строй. материалы			19220,60	нал.расчет
• моющие средства			5176,63	б/нал.расчет
• моющие средства			4186,40	нал.расчет
• эл.иллюминация входов			34298,8	б/нал.расчет
• электроматериалы			19900,00	нал.расчет
• реагенты			18940,00	б/нал.расчет
• хлорка			2000,00	нал.расчет
• трос канализационный			15000,00	
• насос д/фекалий			8700,00	
• шуруповерт			5000,00	
• колеса д/контейнеров			5500,00	
Итого			249610,32	
Услуги, подтвержденные актами выполненных работ и иными документами				
Освидетельствование лифтов		ООО «Русь ЭО»	52875,45	
Обслуживание электронного счетчика тепла		ООО «ТЭСКО»	22590,00	
Текущий ремонт инженерных сетей		ИП Садретдинов Х.Ж.	74709,58	
Работы по системе безопасности дома		ИП Кандалов Д.Н.	175882,00	
Ремонт лестниц, входных групп		ИП Садретдинов Х.Ж.	316882,40	
Работы по экономии электричества		Электрик	49448,50	
Работы по герметизации швов		ООО «ПО Титан»	932520,74	
Ремонт кабин лифтов		ИП Ишматов А.А.	303000,00	
Прочие операционные расходы (ведение счета)		ПАО «Сбербанк России»	107445,88	
Приобретение и содержание			45994,00	

оргтехники, ИТС, в том числе:				
• содержание программного обеспечения		ООО «Центр ОСС»	40864,00	
• картриджи			5830,00	нал.расчет
Итого			2081348,55	
ИТОГО за период			11517644,83	

4. Кредиторская задолженность ТСЖ перед поставщиками ресурсов и услуг:

Поставщики ресурсов и услуг (кредиторы)	Задолженность ТСЖ на 01.01.2015г., руб.	Задолженность ТСЖ на 01.01.2016г., руб.	Без учета обязательных платежей на 01.01.2016г., руб.
МУП Троицктеплоэнерго	887 164,82	396579,92	нет
МУП Мосводоканал	86 679,76	194213,73	нет
МУП Троицкая электросеть	24 702,00	14790,62	нет
ООО СП Лифтек	319 465,64	192530,17	163046,23
МУП Водоканал	100 000,00		100 000,00
ООО Аркадес	20 520,00	20 520,00	нет
ООО Астелнет	793,41	нет	нет
ООО Экопром	3 500,00	19380,00	нет
ИП Садретдинов (сантехники)		40000,00	нет
ООО Комфорт	24 372,08	24 372,08	24372,08
ООО ПЭМ, ООО «Связьпожмонтаж»	25 203,17	25 203,17	нет
ООО «ТЭСКО»		2510,00	
ИТОГО	1 492 400,88	930099,69	287418,31

Задолженность в сумме 287418,31 руб. образована за период 2008-2010г.г. с истекшим сроком исковой давности. Объем задолженности ТСЖ перед компаниями – поставщиками ресурсов и услуг уменьшился почти в полтора раза за счет экономии и поступлений денежных средств от должников.

Рекомендации:

Продолжать не допускать неоправданной в условиях достаточности денежных средств задержки проведения платежей за полученные ресурсы и услуги с целью исключения формирования искусственной задолженности ТСЖ. В условиях ограниченной достаточности денежных средств на расчетном счете ТСЖ применять следующее правило платежной дисциплины: установить наивысшую приоритетность исполнения платежей по оплате ресурсов и услуг по сравнению с оплатой иных обязательств (оплата труда административно-управленческого и обслуживающего персонала).

III. Договорная дисциплина

Все отношения с подрядчиками, предоставляющими услуги ТСЖ «Нагорное» оформлены в соответствии с законодательством РФ. Договора с приложениями, Сметами, Актами выполненных работ в наличии.

Рекомендации:

Председателю правления продолжать контроль за полнотой и качеством услуг, получаемых по договорам с подрядчиками, а также услуг, исполнителем которых является непосредственно ТСЖ (работник по найму). Вести журнал фиксации сведений о составе услуг с подтверждающей визой ответственного в ТСЖ лица (например техника-смотрителя). К таким услугам относятся: ремонты и техническое обслуживание лифтов, запорной аппаратуры; освидетельствование счетчиков; электро-измерительные работы; плановые осмотры кровли, подвальных помещений, инженерной аппаратуры, монтажных конструкций; фиксация количественных показателей потребленных МКД ресурсов и проч.

IV. Финансовая дисциплина.

Авансовые отчеты по расходованию наличных денежных средств подотчетным лицом (Председателем Правления) в бухгалтерию ТСЖ сдаются своевременно, в полном объеме с подтверждающими документами.

V. Инвентаризация имущества ТСЖ

14.02.2016 г. комиссия в составе: Лепик А.А. (председатель ревизионной комиссии), Морозова Т.П. (член ревизионной комиссии), Семенова Г.П. (главный бухгалтер) провела инвентаризацию принадлежащих ТСЖ имущественных ценностей ТСЖ «Нагорное» по состоянию на 01.01.2016г. Имущественные ценности, приобретенные ТСЖ и согласно Инвентаризационной ведомости имеются в наличии в исправном состоянии в специально отведенных местах.

VI. Исполнение сметы расходов

Исполнение бюджета, утвержденного Общим собранием собственников на 2015 год.

№ п/п	Наименование статей	Ед. изм	Количество	Тариф утвержден. на 2015г.	План 2015	Фактически начислено	Фактически оплачено	Отклонение
ДОХОДЫ:								
1	Платежи за жилищно-коммунальные услуги в т.ч.:	м2	14432,9		7017699,72	7015204,22	7370437,12	-352737,40
1.1.	Поступления на содержание МЖД - жилые	м2	13703,6	32,90	5410181,28	5420048,55	6104874,26	-694692,98
1.2.	Поступления на содержание МЖД - н/жилые	м2	729,3	35,90	314182,44	301819,67	382156,78	-67974,34
2	Прочие доходы				117437,00	149566,24	139715,41	-22278,41
2.1.	Аренда помещений и юр. адресов, пр.				95000,00	94332,71	89499,93	5500,07

2.2.	Наем жилья	м2	831	2,25	22437,00	3894,34	3097,71	19339,29
2.3.	Пени					37041,11	32819,69	-32819,69
2.4.	% банка					14298,08	14298,08	-14298,08
	ИТОГО ДОХОДОВ: (сумма стр. 1,2)				7135136,72	7164770,46	7510152,53	-375015,81
РАСХОДЫ:								
3	Управление, всего:	м2	14432,9	7,06	1222700,00	1126128,35	1126128,35	96571,65
3.1.	Оплата труда, в т.ч. налоги	м2	14432,9	6,19	1072100,00	1023135,20	1023135,20	48964,80
3.2.	Приобретение и содержание оргтехники	м2	14432,9	0,35	60600,00	45994,00	45994,00	14606,00
3.3.	Канцелярские расходы	м2	14432,9	0,10	17300,00	5698,15	5698,15	11601,85
3.4.	Услуги связи	м2	14432,9	0,20	34600,00	19001,00	19001,00	15599,00
3.5.	Непредвиденные расходы	м2	14432,9	0,22	38100,00	32300,00	32300,00	5800,00
4	Содержание общего имущества дома, всего:*			7,95	1343950,00	1288377,62	1288377,62	55572,38
4.1.	Оплата труда (дворник+уборщица)	м2	14432,9	2,68	464200,00	416500,00	416500,00	47700,00
4.2.	Оплата труда (дежурные по подъезду)	м2	13703,6	3,50	575550,00	552500,00	552500,00	23050,00
4.3.	Материальные расходы	м2	14432,9	1,28	221700,00	243912,17	243912,17	-22212,17
4.4.	Освидетельствование лифтов	м2	13703,6	0,32	53000,00	52875,45	52875,45	124,55
4.5.	Обслуживание эл.счетчика тепла	м2	14432,9	0,17	29500,00	22590,00	22590,00	6910,00
5	Текущий ремонт			4,50	760100,00	1852443,22	1852443,22	-1092343,22
5.1.	Текущий ремонт инженерных сетей	м2	14432,9	1,66	287500,00	74709,58	74709,58	212790,42
5.2.	Работы по системе безопасности дома	м2	14432,9	0,64	110800,00	175882,00	175882,00	-65082,00
5.3.	Ремонт лестниц, входных групп	м2	13703,6	1,59	261500,00	316882,40	316882,40	-55382,40
5.4.	Работы по экономии электричества	м2	13703,6	0,61	100300,00	49448,50	49448,50	50851,50
5.5.	Работы по герметизации швов				0,00	932520,74	932520,74	-932520,74
5.6.	Ремонт кабин лифтов				0,00	303000,00	303000,00	-303000,00
6	Коммунальные услуги, всего:			12,99	2181700,00	2059868,33	2117828,16	63871,84
6.1.	Услуги сантехников, электрика	м2	14432,9	3,36	582000,00	581000,00	531000,00	51000,00

6.2.	Услуги связи	м2	14432,9	0,06	10400,00	16557,04	13481,40	-3081,40
6.3.	Услуги по вывозу мусора	м2	14432,9	1,73	300000,00	320180,00	304280,00	-4280,00
6.4.	Услуги по обслуживанию лифтов	м2	13703,6	6,00	986700,00	839693,25	966628,72	20071,28
6.5.	Обслуживание противопожарной системы	м2	13703,6	1,84	302600,00	302438,04	302438,04	161,96
7	ИТОГО РАСХОДОВ:			32,50	5508450,00	6326817,52	6384777,35	-876327,35
8	Прочие операционные расходы	м2	14432,9	0,40	69300,00	107445,88	107445,88	-38145,88
9	Штрафы, сборы, госпошлины				0,00	911,58	911,58	-911,58
10	ВСЕГО РАСХОДОВ			32,90	5577750,00	6435174,98	6493134,81	-915384,81

Расходование средств в течении 2015 года превысило утвержденные бюджетные значения. Основная часть расходования бюджета сверх утвержденных Общим собранием норм произошла за счет выполненных работ по герметизации швов и ремонту кабин лифтов, источником финансирования которых явились денежные средства, поступившие от должников по ЖКУ.

VII. Фонд капитального ремонта

№ п/п	Наименование статьи	Ед. изм.	Площадь	Цена	План 2015г.	Фактически начислено	Фактически оплачено	Долг на 01.01.2016г.
1	Капитальный ремонт	м2	13601,9	15,00	1293336,00	1293336,00	883406,08	409929,92

По состоянию на 01.07.2015 г. в ТСЖ сформирован фонд капитального ремонта. Все средства, согласно решения Общего собрания, поступают на спец.счет ТСЖ «Нагорное», открытый в Банке Москвы. Собираемость платежей по состоянию на 01.01.2016г. составила 79,84%, что является недостаточным и приводит к увеличению финансового бремени на ТСЖ и невозможности для ТСЖ проводить запланированные работы по кап.ремонту.

Рекомендации:

Продолжать в отношении должников – собственников жилых и нежилых помещений и нанимателей жилья проведение претензионной работы.

VIII. Соблюдение Устава ТСЖ и требований законодательства РФ.

Статьи Жилищного кодекса РФ ТСЖ «Нагорное» соблюдает в полном объеме.

IX. Общие рекомендации.

1. В срок до 31.03.2016 раскрыть информацию о деятельности ТСЖ «Нагорное» на ресурсах, указанных в Постановлении Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731, а именно:

- Сайт <http://www.reformagkh.ru>
- Сайт <http://dom/mos.ru>
- Сайт ТСЖ «Нагорное» <http://nagornoe.org>

Информационные стенды ТСЖ «Нагорное».

2. Правлению в срок до 31.03.2016 провести ревизию инженерных коммуникаций и строительных конструкций на предмет выявления текущих неисправностей и нарушений монтажа во избежание причинения убытков собственникам жилья и, как следствие убытков ТСЖ по судебным искам о возмещении ущерба. Акт ревизии хранить в технической документации ТСЖ. Утвердить план-график периодических плановых ревизий инженерных коммуникаций на год.

Акт проверки составлен на 9 (девяти) листах в одном экземпляре. Оригинал Акта передается Правлению ТСЖ «Нагорное», копия Акта хранится в делах Ревизионной комиссии.

Акт проверки опубликован на сайте ТСЖ «Нагорное» <http://nagornoe.org>, а также размещен на информационных досках.

Председатель Ревизионной комиссии

ТСЖ «Нагорное»

Лепик А.А.

Члены Ревизионной комиссии:

Морозова Т.П.

Давыдов Д.Н.