

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О финансовой деятельности ТСЖ «Нагорное»

г. Троицк

«26» февраля 2011 г.

Ревизионная комиссия в составе: председатель комиссии Жирнов А.П., члены комиссии Храпова Е.Н., Семенова Г. П., с привлечением старшей по подъезду Морозовой Т.П. провели проверку финансовой деятельности ТСЖ «Нагорное» за период с 01.01.2010 по 31.12.2010 года.

В соответствии со статьей 147 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 исполнял Миронов Ю.П. Члены правления, избранные общим собранием: Солуянов Г.Ю., Камышанская Н.В., Вертепа С.Н., Гаврилова Л.Н.

Обязанности главного бухгалтера с 01.01.2010 по 31.12.2010 года выполняла Камышанская Н.В.

Ревизионной комиссией был представлен председателю правления план проверки и были запрошены следующие документы:

смета доходов и расходов;

первичные документы (выписки банка, кассовые отчеты, авансовые отчеты);

договора с поставщиками услуг, субподрядчиками, сторонними организациями, прямые договора;

ведомости начисления зарплаты;

ведомости начисления платежей жильцам;

документы бухгалтерской отчетности (кассовая книга, выписки по счетам 50, 51, 71);

протоколы собраний правления и принятые на них решения.

Дополнительно были запрошены должностные инструкции и акты сверки платежей по основным договорам. При проверке деятельности ТСЖ ревизионной комиссией также были учтены пожелания инициативных групп.

В соответствии с п.16.7 Устава ТСЖ «Нагорное» (далее Устав) председатель правления обязан обеспечить ревизионной комиссии свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности товарищества. Запрошенные документы были представлены не в полном объеме, на недостаточное время, не все одновременно, что существенно затруднило проверку. Кроме того, отсутствовала смета расходов и доходов, бухгалтерские документы содержали ошибки, в договорах неправильно были указаны суммы, отсутствовали некоторые страницы, в некоторых авансовых отчетах отсутствовали кассовые чеки. Некоторые отчетные документы не содержали необходимые

печати и приходные ордера. Документы по взаиморасчетам с ДЕЗ, ЖЭК «Комфорт» и с собственниками нежилых помещений представлены не были.

В ходе проверки ревизионной комиссией было обнаружено, что в нарушение п.14.11 Устава за проверяемый период правлением товарищества не было проведено ни одного собрания членов правления.

Так как ревизионной комиссии не была предоставлена смета доходов и расходов, проверка проводилась на основе фактически представленных документов, а также на основе утвержденного бюджета на 2010 года и отчета по начислениям и затратам за 2010 год, представленных правлением ТСЖ.

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1. Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
2. Плату за коммунальные услуги.

Платежи по 1-му пункту осуществляются на основании сметы, утвержденной общим собранием ТСЖ. Плата за коммунальные платежи – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

При расчете платы за жилые и нежилые помещения берутся за основу тарифы, утвержденные общим собранием членов ТСЖ. Кроме того в соответствии с решением общего собрания жильцов введен тариф в размере 3,00 рубля с квадратного метра для создания фонда на капитальный ремонт.

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также их расходование отражено в таблице. Как видно из таблицы оплата жильцами начисленных услуг в 2010 году составила 95%.

Из израсходованных средств сумма платежей по безналичному расчету составила 5 041 283 руб., а за наличный расчет 4 302 451 руб.

Ревизионная комиссия считает не целесообразным проведение такого большого количества расчетов за наличный расчет. Так, за выполнение работ по ремонту межпанельных швов при сумме договора 508 000 руб. по безналичному расчету было уплачено 50 000 руб., а за наличный расчет 466 000 руб. При этом переплата по договору без объяснения причин составила 8 000 руб.

Также из представленных данных видно, что долг жильцов перед ТСЖ за 2010 год существенно меньше, чем долги ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями, что является показателем нецелевого расходования средств ТСЖ. Так, сумма начислений «Троицктеплоэнерго» за потребленную энергию в 2010 году составила 3 170 204 руб. Сумма, полученная от населения за потребленную энергию с учетом неплатежей, составила 3 595 873 руб. При этом долг перед «Троицктеплоэнерго» вырос.

№ п/п	Показатели	Рубли				
1	Начислено жильцам	9 853 027				
2	Оплачено жильцами	9 320 799				
3	Оплачено за нежилые пом.	177 359				
4	Поступило на р/сч от др.орг.	24 767				
	Ресурсоснабжение и услуги, расходы		Начислено	Перечислено, оплачено	Долг за ТСЖ на 01.01.2011 г.	
					за 2010 г.	за 2009 г.
1	Троицктеплоэнерго		3 170 204	2 260 399	909 805	656466
2	Водоканал		846 320	856 067	-9 747	132097
3	Троицкэлектросети		213 314	176 315	36 999	
4	Лифтек		785 930	535 628	250 302	
5	АтримКо (Вывоз мусора)		299 215	236 237	62 978	
	Итого		5 314 983	4 064 646	1 250 337	788 563
6	Домофон			75 600		
7	ИРЦ (январь-май)			158 985		
8	ООО Интеграл (июнь-дек)		316 044	326 999	-10 955	
9	Сбербанк			91 764		
10	Сантехники			800 500		
11	Пожарники			43 500		
12	ТЖС			15 000		
13	Сантехоборудование			22 810		
14	Ремонт кровли			34 953		
15	Обследование систем ГВС			28 640		
16	Ограждение (забор)			120 000		
17	Ремонт подъезда			126 000		
18	Дезинсекция			3 449		
19	УК "Комфорт"			74 310		
20	СК "Московия"			87 195		
21	Ремонт швов			516 000		
22	Оплата услуг сторон.орган.			1 180 800		
	уборщица (в месяц)	15 000				
	дворник (в месяц)	16 000				
	консьержи (в месяц)	46 000				
	юрист (в месяц)	10 000				
	плотник (в месяц)	11 400				
23	Заработная плата			908 280		
	предс.ТСЖ (в месяц)	30 450				
	гл.бухгалтер (в месяц)	19 140				
	электрик (в месяц)	17 400				
	кассир-делоп.(в месяц)	8 700				
24	Налоги на зарплату			255 241		
25	Другие расходы (канцтовары, услуги связи, хозинвентарь, моющие средства, саженцы, грунт, стройматериалы и др.)			409 062		
	Всего			9 343 734		

Рекомендации: при наличии задолженности перед ресурсоснабжающими организациями запретить расходование средств начисленных по данной статье на другие цели.

А также не планировать на 2011 год никаких ремонтов, кроме окончания работ по ремонту швов.

В 2010 году был увеличен размер вознаграждения следующим членам правления: Миронову Ю.П., Камышанской Н.В. Данное право в соответствии с п.13.13.15 Устава находится в исключительной компетенции общего собрания. Кроме того у сторонней организации были заказаны услуги плотника и юриста, которые не были запланированы в бюджете на 2010 год. Увеличение фонда заработной платы не было заложено в тариф, что привело к перераспределению средств и увеличению общего долга ТСЖ.

Рекомендации: общему собранию собственников пересмотреть размеры вознаграждений членам правления, а также проанализировать должностные инструкции заказанных сотрудников. При необходимости их услуг вынести вопрос об увеличении тарифа на данные должности на общее собрание собственников.

В представленном отчете по начислениям и затратам за 2010 год был указан долг по зарплате сотрудникам в 137 000 руб. В ходе проверки ведомостей начисления заработной платы было установлено, что зарплата за 2010 год начислена и выплачена в полном объеме.

Анализ авансовых отчетов показал, что бухгалтером не проводилась их проверка на правильность и законность. Не предоставлено отчета о расходовании денежных средств на сумму 127 441 руб.

В ходе проверки кассовых операций была выявлена сумма 39 000 рублей, полученная в банке и не оприходованная в кассовой книге.

Выявлено, что в ТСЖ не осуществляется контроль над общим имуществом. Отсутствует список общего имущества, не проводится учет купленных инструментов, хозяйственных товаров, мебели.

Рекомендации: бухгалтеру исправить выявленные недочеты в ведении кассовых документов. Ввести в ТСЖ учет общего имущества.

При проверке работ по договору на оказание санитарно-технических услуг с ИП Садретдиновым Х.Ж. на сумму 600 000 руб. выявлено нарушение п.5.1 договора, а именно отсутствие Актов предоставленных обязательных и дополнительных услуг. Также дополнительно ИП Садретдиновым Х.Ж. были выполнены работы на сумму 200 500 руб. В Актах выполненных работ также не отражено содержание выполняемых работ.

Рекомендации: членам правления проанализировать договор с ИП Садретдиновым Х.Ж. на предмет выполненных работ. Ревизионной комиссии представляется целесообразным пересмотреть данный договор в целях снижения цены.

Ревизионной комиссией было выявлено, что договор, заключенный с ООО «Интеграл» не был согласован с правлением. Сумма договора указана приблизительно, что является нарушением интересов ТСЖ. Счета ООО «Интеграл» выставлены и оплачены с опережением. Переплата за 2010 год составила 10 955 руб.

Рекомендации: членам правления пересмотреть договор с ООО «Интеграл».

Выводы:

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

Ревизионная комиссия считает необходимым привлечь специалистов для подготовки документов с целью взыскания средств ТСЖ «Нагорное» с подотчетных лиц, потраченных не по целевому назначению.

Ревизионная комиссия считает необходимым переизбрание нового правления ТСЖ «Нагорное». Предлагается включить в правление не менее 7 человек. Работа правления должна быть регулярной. Необходимо все решения, принимаемые правлением, оформлять в виде протоколов. Финансово-хозяйственную деятельность необходимо вести согласно смете доходов и расходов, принятой на общем собрании собственников.

Главному бухгалтеру необходимо навести порядок в ведении бухгалтерской отчетности ТСЖ.

Председателю и бухгалтеру необходимо подготавливать документы к ежегодной ревизионной проверке.

Правлению предлагается рассмотреть вопросы экономии тепловой энергии (установка АСУТП) и электричества (установка датчиков движения и энергосберегающих ламп).

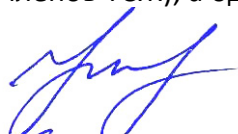
Членам правления вести активную работу по взысканию долгов с неплательщиков.

Исключить из устава п.15.2, как противоречащий интересам собственников.

Ревизионной комиссией предлагается ввести на 2011 год тариф, предложенный в Приложении.

Настоящий отчет на 6 листах составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель комиссии



Жирнов А.П.

Члены комиссии



Храпова Е.Н.



Семенова Г.П.



Морозова Т.П.

Тариф на 2011 год

Уборка территории	1,20
Уборка внутри дома	1,20
Вывоз мусора	2,10
Содержание мусоропровода и вент.каналов	0,50
АДС	1,00
Освещение мест общего пользования	1,60
Содержание лифтов	5,46
Технический ремонт и содержание	9,93
Пожарная сигнализация и дымоудаление	0,30
ИРЦ + сбербанк	2,25
Общехозяйственные расходы	1,20
Страхование	0,26
Итого:	27,00
Содержание дежурных по подъезду	3,50
Фонд капитального ремонта	3,00
Всего:	33,50

Статья технический ремонт и содержание состоит из фонда оплаты труда:

председатель ТСЖ- 25000 рублей в месяц,

гл.бухгалтер – 15000 рублей,

техник-смотритель – 15000 рублей,

начисленных налогов на фонд оплаты труда в размере 34% и текущего ремонта.