

Отчет №4

Ревизионной комиссии ТСЖ «Мой дом»

О финансовой и иной деятельности товарищества

За период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г.

г. Пущино

26 июня 2017 года

I

1. Ревизионная комиссия ТСЖ «Мой дом» была избрана решением общего собрания собственников помещений в доме (протокол №13 от 27.09.2016 г.) в составе 2 человек:

Царева Ирина Валерьевна, кв.18, образование высшее;

Фрольцова Галина Ивановна, кв.74, образование высшее

II

2. В соответствии с п. 6.7.3. Устава Товарищества. Ревизионная комиссия обязана:

1) проводить не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

2) представлять Правлению и Общему собранию членов Товарищества заключение о проекте сметы доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, заключение по отчету о финансовой деятельности Товарищества, заключение о предлагаемых размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитываться перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

III

3. Решением Ревизионной комиссии ТСЖ назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период деятельности ТСЖ с 01.01.2016г. по 31.12.2016г. (письмо от 01.11.2016 г.). Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ, федерального законодательства и нормативно-правовых актов г. Пущино, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ. Проверкой охвачен период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г.

IV

4.1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г. проводилась Ревизионной комиссией в соответствии с разработанным планом:

1) Выполнение решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ, в том числе исполнение Сметы расходов ТСЖ, целевого использования средств, обязательных платежей собственников и иных поступлений;

2) Законность совершенных Правлением от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров;

4.2. Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением Товарищества следующих документов: Отчет финансовой деятельности ТСЖ «Мой дом» за период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г. по выполнению смет на содержание дома; Реестр организационных, бухгалтерских документов ведущихся в ТСЖ. Перечень установленного в доме оборудования и прилагаемой к нему технической документации; Документации по учёту потребляемой домом по количеству и качеству электроэнергии, теплоснабжения и водоснабжения.

4.3. Были запрошены документы согласно приложению.

4.4. Были запрошены и предоставлены для работы:

- ✓ Тех. Паспорт дома;
- ✓ Эл. Чертежи;
- ✓ Протоколы собраний (общие собрания и собрания правления);
- ✓ Переписка (вх. и исход. документация);
- ✓ Банковские выписки;
- ✓ Зарплата, штатное расписание;
- ✓ Начисления по квартплате;
- ✓ Отчеты по уплате взносов и иных обязательных платежей;
- ✓ Договора с поставщиками;
- ✓ Журнал учета кадров (труд. Договора, должн. Инструкции).

V

В ходе проверки Ревизионная комиссия ТСЖ установила:

5.1. Юридическое обоснование деятельности ТСЖ.

14.08.2012г. Согласно протоколу №1 счетной комиссии по итогам заочного голосования собственников помещений многоквартирного дома с 06.08.2012г. по 13.08.2012г. было проведено заочное собрание. Выдержка из повестки дня:

Выбор способа управления МКД

Утверждение устава ТСЖ

Учреждение ТСЖ с названием «Мой дом»

Способом управления выбран – ТСЖ, утвержден устав ТСЖ, Товарищество названо – «Мой дом»

14.08.2012г. Согласно протоколу №2 собрания Правления Товарищества собственников жилья дома №8 мкрн «Д» (ТСЖ «Мой дом») Председателем был избран Соломатов Н.В.. Срок окончания полномочий Правления 14.08.2014г. (согласно ЖК РФ 2 года).

20.09.2014г. Согласно протоколу №2/14 собрания Правления Товарищества собственников жилья дома №8 мкрн «Д» (ТСЖ «Мой дом») Председателем был избран Соломатов Н.В.. Срок окончания полномочий Правления 20.09.2016г. (согласно ЖК РФ 2 года).

30.09.2016г. Согласно протоколу №4/16 собрания Правления Товарищества собственников жилья дома №8 мкрн «Д» (ТСЖ «Мой дом») Председателем был избран Соломатов Н.В.. Срок окончания полномочий Правления 29.09.2018г. (согласно ЖК РФ 2 года).

17.04.2016г. Согласно протоколу №12 счетной комиссии по итогам очно-заочного голосования собственников помещений многоквартирного дома с 31.03.2016г. по 07.04.2016г. было проведено заочное собрание. Выдержка из повестки дня:

Утвердить смету доходов-расходов на 2016 год

Согласно смете расходов и доходов принят тариф на ремонт и содержание жилья на 2016г. в размере 31.95 руб. за кв. метр.

27.09.2016г. Согласно протоколу №3 счетной комиссии по итогам очно-заочного голосования собственников помещений многоквартирного дома с 15.09.2016г. по 20.09.2016г. было проведено заочное собрание. Выдержка из повестки дня:

Утвердить размер платы на ремонт и содержание МКД с 01.10.2016

Согласно смете расходов и доходов принят тариф на ремонт и содержание МКД на 2016г. в размере 31.95 руб. за кв. метр.

Заключение:

- ✓ Нарушений законодательства РФ не выявлено. Собрания проводились согласно срокам указанным в ЖК РФ. Кворум на указанных собраниях имеется, собрания правомочны. Решения реализованы.

- ✓ Срок окончания полномочий Правления истекает (согласно ЖК РФ 2 года) 27.09.2018г., в связи с этим предлагается произвести очередные выборы правления до 26.09.2018г.

5.2. Финансово-экономическая деятельность ТСЖ за период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г.

Размер обязательного платежа на содержание и ремонт общего имущества в 2016 г. составлял 31,95 руб. за 1 кв.м.

Комиссия проверила правильность расчета ставок за содержание жилья, установленных товариществом, для собственников.

В соответствии с отчетом ТСЖ за период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г. ревизионная комиссия проверила верность расчетов представленных ниже:

Предъявлено к оплате населению, в т.ч. коммунальные услуги: **4 410 135 руб. 07 коп.**

Оплачено населением: **4 258 847 руб.75 коп.**

Поступило денежных средств по договорам от:

- ООО «Пилар»-360 000 рублей 00 копеек

Задолженность населения на 01.01.2017г.: **540 276 руб. 17 коп.**

из них более 3 месяцев:

кв. 62: 60 157,06 рублей

кв. 45: 15 516,86 рублей

кв. 9: 39 976,95 рублей

Администрация г.Пушино (Пенсионный фонд): 160 310.98 рублей

Остаток денежных средств на 01.01.2017г:

в банке «Возрождение»: **1 408 руб. 25 коп.**

в Сбербанке (фонд капитального ремонта): **1 125 408 руб. 30 коп.**

На 31.12.2016г. договорные обязательства выполнены в полном объеме.

В таблице 1 приведены расходы Товарищества за 2016г (с указанием получателя). Расходование денежных средств осуществлялось в пределах полученных платежей.

Таблица 1.

Структура и исполнение сметы расходов за период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г.

Наименование расхода	Выполнено за 2016 г.	(Комментарий)
Хоз. товары (инвентарь)	9 989	4 709 канц.товары, 5 280 картриджи
Герметизация межпанельных швов	21 070	
Подписка на журнал «Управление МКД»	9 953	
Заработная плата (согласно штатного расписания)	841 808,56	
Налоги на ЗП	171 420,94	
Административный штраф	3 000	Гос.жил.инспекция
Теплоснабжение, водоснабжение, очистка сточных вод	1 899 052,74	ТВК
Услуги паспортного стола	17683,46	МП УЖКХ
Банковское обслуживание	37 970	Возрождение, Сбербанк
Вывоз мусора (в т.ч. крупногабаритного)	264 000	МП УЖКХ
Обслуживание лифтов	274 882,2	ЗАО «Подъем-1»

Обслуживание запирающих устройств	44 820	ООО «Аркадес»
Страхование лифтов	2 000	Росгосстрах
Дезинфекционные работы	28 557,17	ФГУП «Центр дезинфекции Серпуховского района»
Вентилятор, жесткий диск	11 410	ООО «Кронар» (видеонаблюдение и сервер)
Стеллажи, кондиционер	47 930,06	ООО «Комус» (Организация хранения документов и имущества ТСЖ. Организация поддержания температуры в эл. щитовой.)
Уборка снега	2 400	СК «ОКА» (Механизированная уборка)
Обновление программы 1С	35 028	«ВГБД»ООГО «Коллегия»
Новогодний праздник	2 500	«Дом культуры и молодежи»
Налог по УСНО	44 138	ИФНС №11
Электроэнергия	431 774,33	ПАО «Мосэнергосбыт» (по выставленным счетам)
Итого	4 201 387,46	

Так же необходимо отметить, что, не смотря на задолженность населения и на то, что в ходе проверки не были учтены декабрьские платежи, совершенные в январе 2017г., остаток денежных средств на 01.01.2017г. составил:

в банке «Возрождение»: 1 408 руб. 25 коп.

в Сбербанке (фонд капитального ремонта): 1 125 408 руб. 30 коп.

С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизионной комиссией были произведены следующие мероприятия:

- проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных товариществу.
- проверка банковских выписок, платежных поручений и отчетов ТСЖ.

- проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов с заработной платы.

ДОПОЛНИТЕЛЬНО: получены акты сверки по начислениям и платежам от МУП «Тепловодоканал», ЗАО «Подъем-1» и акт сверки остатков в Банке «Возрождение» и Сбербанке.

Заключение:

1) Смета доходов и расходов

Была предоставлена и проверена смета доходов и расходов, обязательная для работы ТСЖ.

Был предоставлен и проверен расчет ставок на содержание жилья;

Отсутствие Резервного фонда;

Остаток денежных средств на 01.01.2017г:

в банке «Возрождение»: 1 408 руб. 25 коп.

в Сбербанке (фонд капитального ремонта): 1 125 408 руб. 30 коп.

2) Начисления и выплата заработной платы:

Тариф на фонд заработной платы в 2016г. исполнен полностью

Плата за 2016 г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием утвержденным Правлением ТСЖ.

Своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы произведена без нарушений (закон о взносах в ФСС № 25 от 24.07.1998, Закон о пенсионных взносах по трудовым договорам 212-ФЗ от 24.07.2009).

3) В ходе проверки бухгалтерских документов, банковских выписок и платежных документов нарушений порядка работы с денежными средствами и бухгалтерской документацией не выявлено.

5.3. Договора с поставщиками.

В ходе ревизии были проверены заключенные ТСЖ договора. Все договора надлежаще оформлены и подписаны обеими сторонами. Счета, счета-фактуры и акты выполненных работ соответствуют договорам.

Заключение:

Председатель ТСЖ принимал необходимые меры по контролю за управлением дома, осуществлял анализ и исполнение финансово-хозяйственной деятельности, наблюдал за правильностью начисления оплаты услуг, контроля фактических расходов.

5.4. Расчет начислений и оплата коммунальных услуг.

Выявлено:

Должники на 31.12.2016г. (более 3-х месяцев):

кв 62: 60 157,06 рублей

кв 45: 15 516,86 рублей

кв 9: 39 976,95 рублей

Администрация г.Пушино (Пенсионный фонд): 160 310,98 рублей

5.5. Имущество ТСЖ.

В ходе проверки Ревизионной комиссии были проверены документы и наличие закупленных в 2016г. канцелярских и хозяйственных товаров, выполненные по договорам работы.

Заключение:

Имущество ТСЖ соответствует проверенным документам.

5.6. Прочая деятельность ТСЖ

Согласно п.4.2. ЖК РФ Товарищество как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности для оплаты общих расходов ТСЖ, либо в иных целях, предусмотренных решением общего собрания членов ТСЖ.

В 2016г. в интересах ТСЖ поступили дополнительные денежные средства по 1 договору на общую сумму 360 000.00 рублей. Договора надлежаще оформлены, подписаны. Своевременно выставлены счета, счета-фактуры и акты выполненных работ.

В 2016г. был заключен договор на проведение мероприятий МБУК «Дом культуры и молодежи» для ТСЖ «Мой дом» на сумму 2500 руб. 00коп.

Заключение:

Председателем ТСЖ изыскивались и найдены способы привлечения дополнительных средств в интересах членов ТСЖ. Оплата по выполненным договорам поступила на счет ТСЖ в полном объеме. Полученные средства израсходованы на проведение мероприятий и ремонтных работ, т.е. в интересах членов ТСЖ.

ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ:

По мнению Ревизионной комиссии Товарищества, финансовая деятельность ТСЖ «Мой дом» в 2016 году велась без нарушений, фактически является удовлетворительной и положительной.

Деятельность Правления Товарищества по подготовке документов и предоставлению интересов членов Товарищества, в том числе в органах местного самоуправления, судах, иных учреждениях следует признать удовлетворительной.

Необходимо:

1. Провести выборы Правления и Ревизионной комиссии в срок до 26.09.2018г.;
2. Принять тарифы на содержание жилья с 2017г.;
3. Сделать все доначисления, в том числе за помещения принадлежащие и находящиеся в собственности Администрации г.о. Пушкино, направить запрос о сроках оплаты выставленных ранее счетов, в случае отказа направить исковое заявление в суд для истребования задолженности;
4. Продолжить и усилить работу с должниками, в том числе с возможностью привлечения юристов;
5. Рассмотреть вопрос о поиске решений для пополнения доходной части сметы ТСЖ, в том числе за счет привлечения денежных средств от размещения рекламных, иных конструкций;
6. Согласовывать на общем собрании членов ТСЖ проведение мероприятий с МБУК «Дом культуры и молодежи» из дополнительно поступивших денежных средств.
7. На время отпуска Председателя ТСЖ «Мой дом» заключать срочный трудовой договор с работником, исполняющим обязанности Председателя ТСЖ «Мой дом», с обязательным подписанием с ним договора о полной материальной

ответственности и составлением приказа о приеме на работу и исполнении обязанностей Председателя ТСЖ «Мой дом».

Члены ревизионной комиссии:

Царева Ирина Валерьевна _____

Фрольцова Галина Ивановна _____

С отчетом ознакомлены:

Бухгалтер ТСЖ «Мой дом» Шаповалова Ю.А. _____

Член Правления ТСЖ «Мой дом» Марков Е.И. _____

Член Правления ТСЖ «Мой дом» Залазаев Б.И. _____

Член Правления ТСЖ «Мой дом» Алексеев А.О. _____

Член Правления ТСЖ «Мой дом» Волкова Н.Н. _____

Член Правления ТСЖ «Мой дом» Илюхина Е.А. _____

Кв.№ _____ ФИО _____ Подпись _____

Кв.№ _____ ФИО _____ Подпись _____

Кв.№ _____ ФИО _____ Подпись _____

Кв.№ _____ ФИО _____ Подпись _____

Кв.№ _____ ФИО _____ Подпись _____

Достоверность подписей подтверждаю:

Председатель ТСЖ «Мой Дом» Соломатов Н.В. _____