

ОТЧЕТ

о результатах ревизионной проверки деятельности ТСЖ «Кедровая падь»

в период январь - декабрь 2013 года

25 апреля 2014 г.

г.Хабаровск

Введение

Избранная в 2012 году общим собранием членов ревизионная комиссия в составе: Мамонтовой О.В., Жуковой В.В. В соответствии с ч. 2 ст. 150 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) и п. 11.2 Устава ТСЖ «Кедровая падь» провела проверку финансовой документации ТСЖ «Кедровая падь» за период с 01 января 2012 г - 31 декабря 2013 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 16 апреля 2013 г по 24 апреля 2013 г.

С 24 - 25 апреля производилось оформление в письменном виде.

Вступление.

В соответствии со ст.150 ЖК РФ ревизионной комиссией была поставлена задача проверить состояние дел в ТСЖ сделать заключение о финансовой деятельности ТСЖ, смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов, проверить юридическое оформление документов за 2013 год. В своей работе комиссия использовала только документальные источники информации.

Отчетная часть.

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2013 год.
2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-расходов.
3. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ. О сформированных фондах.
4. О финансовой деятельности ТСЖ.
5. Заключение о смете ТСЖ на содержание и управление общим имуществом ТСЖ на 2014 год.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия установила:

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2013 год.

В течение 2013 года правлением рассматривались следующие вопросы:

- Текущий ремонт теплообменника (74 шт)
- Текущий ремонт кровли, козырьков верхних этажей
- Ремонт общих коридоров 4,7,9,20 этаж
- Текущий ремонт электрохозяйства - замена ламп на светодиодные.
- Экспертиза пожарной сигнализации (по требованию пожарной инспекции).

Были временно отложены ремонтные работы по замене плитки фасада, замене входных пластиковых дверей.

Всего было запланировано расходов 827000 рублей, потрачено на текущий и капитальный ремонт - 812107,76 руб .

Таким образом, план по ремонту и содержанию общего имущества в основном выполнен .

2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2013 год.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия подготовила отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Кедровая падь» в период с 01.01.2013 по 31.12.2013 . Полученные ревизорами данные об исполнении сметы указанного периода обобщены в табличной форме .

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.

На 2013 год решением общего собрания ТСЖ от 17.05.2012 г. были утверждены размеры платы для собственников жилых помещений - 28,45 рублей за квадратный метр. Кроме того в соответствии с решением общего собрания жильцов 4,56 рубля с квадратного метра в фонд текущего и капитального ремонта.

Проведенный анализ выполнения сметы расходов ТСЖ «КЕДРОВАЯ ПАДЬ » за 12 месяцев 2013 года показал следующее:

Сумма целевых начислений на техническое содержание мест общего пользования за 2013 год:

		(.)	()	(+ ; -)
1	(")	3 585 846,00	3 580 389,00	-5 457,00
2	16000 ) (	287 337,87	287 337,87	0,00
3	(4 1)	71 834,51	71 834,51	0,00
4	" - " (4)	387 887,28	387 887,28	0,00
5	()	51 000,68	51 000,68	0,00
6	()	5 000,00	5 000,00	0,00
7	(5)	484 000,00	478 800,00	-5 200,00
8		55 000,00	43 740,00	-11 260,00
9	(,)	10 800,00	8 696,66	-2 103,34
10	, , , , , ()	96 000,00	93 405,68	-2 594,32
11	() ,	42 000,00	42 000,00	0,00
12	(,)	130 000,00	138 937,40	8 937,40

)			
13		88 560,00	88 560,00	0,00
14		13 200,00	13 200,00	0,00
15	(	84 000,00	84 000,00	0,00
16	(	7 000,00	7 000,00	0,00
			10 475,85	10 475,85
			900,00	900,00
	(		6 850,20	6 850,20
			2 910,00	2 910,00
	:	5 399 466,24	5 402 925,13	3 458,89

По данным бухгалтерского учета начислено взносов на содержание жилья всего : 5 210 592,97 руб.

Получено дополнительных доходов: 193 097 руб. (за минусом налога УСНО).

Итого: 5 403 689,94 руб.

Расходы ТСЖ (документально подтвержденные) – 5 402 925,13 рублей

Переходящий остаток на 01.01.2014 год – 764,81 руб.

:

		12 ()
		65 000,00
-		5 000,00
" "		19 500,00
" "		22 500,00
" "		25 000,00
" "		10 500,00
-		18 000,00
	1	175,00
		1 000,00
		60500

:		227 175,00
:		34 078
:		197 097

Таким образом, детальный анализ статей доходов-расходов показал, что все они обоснованы и необходимы для обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию жилищного фонда, утвержденные планом на 2013 год отчисления позволили полностью окупить необходимые расходы.

3. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ.

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2013 год экономически оправданы. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 17 мая 2013 г. и смете ТСЖ, позволяет покрывать самые необходимые расходы ТСЖ.

Не целевого использования обязательных платежей и взносов ревизионная комиссия не выявила.

- О СФОРМИРОВАННЫХ ФОНДАХ.

В ТСЖ осуществлен контроль за начислением и расходованием из фонда на восстановление и ремонт общего имущества. Учет расходов ведется в разрезе затрат.

Формируется из не израсходованных по итогам календарного года средств, собранных в виде обязательных платежей на управление и содержание, текущий и капитальный ремонт.

Остаток сформированного фонда на 01.01.2013 года - 537252,16 руб.

Сформировано фонда - 835 159,35 руб.

В том числе:

- за счет целевых отчислений - 835 159,35 руб.

Использовано средств на текущий и кап.ремонт - 812 108,64 руб.

Остаток сформированного фонда на 01.01.2014 года - 560 302,87 руб.

: 01/01/2013 . - 537252,16 .

2013 .

-74 ) (	125 000,00		180 240,63
,	30 000,00		47 567,49
() ,	330 000,00		325 924,96
()	60 000,00		

(, . .)	50 000,00	53 985,90
	72 000,00	0,00
) 4,7,9,20 (5	160 000,00	72 351,00
		30 141,78
		101 896,00
:	827 000,00	812 107,76

Кроме фонда на капитальный ремонт в ТСЖ есть остаток фонда вступительные и членские взносы, сформированного при образовании ТСЖ - 276994 руб.

4. О финансовой деятельности ТСЖ.

Для целей проверки, была произведена сплошная выборка всех представленных документов по движению средств на расчетном счете, авансовых отчетов ТСЖ, счетов-фактур поставщиков, кассовых документов за рассматриваемый период.

По состоянию на 31 декабря 2013 года средства (Активы) ТСЖ состоят:

Расчетный счет ТСЖ - 247 418,73 руб.

Касса - 599,83 руб.

Материалы - 1358,00 руб.

Аванс по госпошлине - 5209,49 руб.

Задолженность жильцов, офисов за жилищно - коммунальные услуги - 2 432 587,09 руб.

Задолженность арендаторов - 34126,50 руб.

Расчеты с подотчетными лицами - 16 688,14 руб.

ИТОГО активов: 2 737 987,78 руб.

51 счет.

Расчетный счет ТСЖ «Кедровая падь» - 40702810870000102473 в ОАО "Дальневосточный Банк" Хабаровский Хабаровск.

Совокупная величина расходования средств за рассматриваемый период составила (расчетный счет ТСЖ):

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2013 г.: 113 875 ,97 руб.

Получено:

оплата за жилищно-коммунальные услуги - 12 846 785,72 руб.

- доходы от сдачи в МОП - 165 500 руб.

- возмещено по исполнительному листу расходы по экспертизе по кв . 70 - 70 300 руб.

Итого: 13 082 585,72 руб.

Использовано:

- Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур) - 12 529 243,53 руб.
 - Налог на доходы физических лиц, единый налог УСНО - 36289,09 руб.
 - Отчисления на обязательное социальное страхование - 145481,14 руб.
 - Перечислено вознаграждение членам правления - 12 000 руб.
 - Комиссия банка - 97 029,20 руб.
 - получение наличных в кассу (на вознаграждение председателю) - 129 000 руб.
- Итого: 12 949 042,96 руб.
Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2013 г.: 247 418,73 руб.

Кредиторская задолженность:

Счет 60

Проверка счета 60 на котором ведется учет расчетов с поставщиками, не выявила начислений по договорам, отличных от действующих договоров на обслуживание, а также начислений и перечислений по отличным от представленных в данных договорах тарифам. Просроченная задолженность отсутствует.

Кредиторская задолженность состоит:

- МУП «Водоканал» (водоснабжение декабрь) - 184043,54
 - ООО «Хабстройкомплекс» (услуги по техническому обслуживанию) - 724255,62 руб.
 - ОАО Дальневосточная генерирующая компания (отопление) - 536865,36 руб.
 - Филиал ОАО "Дальневосточная энергетическая компания"- "Хабаровскэнергосбыт" (электроэнергия) - 304100,56 руб.
 - ЗАО «Термия» (обслуживание теплового узла) - 16208,03
 - ООО «Зенит Дальний Восток» (вывоз мусора) - 42262,50 руб.
 - ИП Демин (пожарная сигнализация) - 77000 руб.
 - ООО «Эксперт 01» (пожарная сигнализация) - 19 155 руб.
- Иных фактов списания средств с расчетного счета кроме погашения задолженности и текущего финансирования заключенных договоров на обслуживание проверкой не установлено.

Общая величина просроченной дебиторской задолженности жильцов по оплате за коммунальные услуги на 01/01/14 г. составила - 1 945 530,12 руб.

Невыясненная задолженность отсутствует.

Дебиторская задолженность:

Общая величина просроченной дебиторской задолженности жильцов по оплате за коммунальные услуги на 01/01/2014 г - 2 432 587,09 руб. (справочно: на 01/01/2013 г. - 2 064 322,90 руб. руб.) . К лицам, уклоняющимся от уплаты за жилищно-коммунальные услуги в течении 2012 года были приняты меры: неоднократно уведомлялись по телефону и заказными письмами.

Членам правления необходимо активизировать работу по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

5. Заключение о смете ТСЖ на содержание и управление общим имуществом ТСЖ на 2014 год.

На 2014 год повышение ставок на техническое обслуживание и ремонт не планируется .

Заключение: Проанализировав существующую финансовую и хозяйственную деятельность ТСЖ «КЕДРОВАЯ ПАДЬ » ревизионная комиссия пришла к следующим выводам.

За 2013 г. финансовое состояние товарищества можно характеризовать как прочное, а работу Правления в области решения финансовых вопросов охарактеризовать как положительную. Создан значительный оборотный капитал для финансирования нужд дома на перспективу. Собранные резервы, заложенные в

квартплату, находятся на расчетном счете ТСЖ. Сомнительных операций, связанных с использованием данных средств ревизионной комиссией не установлено. Соответственно, выбранную правлением ТСЖ стратегию можно считать состоятельной.

Настоящее заключение составлено и подписано в трех подлинных экземплярах на 7 листах каждый, один из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а оставшиеся два - остаются в материалах ревизионной комиссии.

Подписи членов комиссии: