

## ОТЧЕТ

### о результатах ревизионной проверки деятельности ТСЖ «Кедровая падь»

в период январь - декабрь 2014 года

25 апреля 2015 г.

г.Хабаровск

Избранная в 2014 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 2014 г - 31 декабря 2014 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 15 апреля 2015 г по 24 апреля 2015 г.

С 24 - 25 апреля производилось оформление в письменном виде.

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 2014 год. В своей работе комиссия использовала только документальные источники информации.

#### Отчетная часть.

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2014 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 2015 год.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия установила:

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2014 год.

В течение 2014 года правлением рассматривались следующие вопросы:

- Текущий ремонт кровли, козырьков верхних этажей
- Ремонт общих коридоров
- Ремонт пожарной сигнализации (по требованию пожарной инспекции).
- Установка противопожарных дверей на помещения МОП.
- Передача наружных сетей на баланс администрации города Хабаровска.

План на содержание в 2014 году - 5 253 986,52 .  
-5 310 845,53 .

План на текущий и капитальный ремонт в 2014 году- 687000 рублей.

Фактически потрачено на текущий и капитальный ремонт - 520237,24 рублей.

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

2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2014 год.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия подготовила отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Кедровая падь» в период с 01.01.2014 по 31.12.2014. 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 2014 год решением общего собрания ТСЖ от 25.05.2014 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 ремонта.

**Проведенный анализ выполнения сметы расходов ТСЖ «КЕДРОВАЯ ПАДЬ» за 12 месяцев 2014 года показал следующее:**

		(. )	(. )	
1	( " )	3 585 846,00	3 585 840,00	-6,00
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 )	478 800,00	500 887,50	22 087,50
8	( , )	8 600,00	9 919,82	1 319,82
9	( , , ) ,	86 000,00	162 358,84	76 358,84
10	( , )	42 000,00	42 000,00	0,00
11	( )	125 000,00	157 527,27	32 527,27
12		88 560,00	81 180,00	-7 380,00
13		13 200,00	13 200,00	0,00
14	) ( )	84 000,00	0,00	000,00
15	( )	7 000,00	7 000,00	0,00
16		179 000,00	186 300,00	7 300,00
17		-247 080,00	-241 428,24	5 651,76
18	( )	0,00	3 200,00	3 000,00
				0,00
:		5 253 986,52	5 310 845,53	56 859,01

Переходящий остаток на 01.01.2014 год – 764,81 руб.

По данным бухгалтерского учета начислено взносов на содержание жилья всего : 5 254 767,36 руб.

Получено дополнительных доходов: 241 428,24 (за минусом налога УСНО).

Итого: 5 496 191,60руб.

Расходы ТСЖ (документально подтвержденные) – 5 552 473,81 рублей

Переходящий перерасход на 01.01.2015 год – 55 513,40 руб.

:

		12 ( )
		60 060,22
-		6 000,00
" "		24 500,00
« »		10 000,00
«		35 000,00
« »		44 000,00
»		14 000,00
»		18 000,00
-		5 300,00
		67 173,00
:		284 033,22
:		42 604,98
:		241 428,24

Таким образом, детальный анализ статей доходов-расходов показал, что все они обоснованны и необходимы для обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию жилищного фонда, утвержденные планом на 2014 год отчисления не позволили полностью окупить необходимые расходы, необходимо или сокращать расходы или увеличивать платеж на содержание общего имущества.

### 3. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ.

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2014 год

экономически оправданны. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 25 мая 2014 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 01.01.2014 года	- 560 302,87 руб.
Сформировано фонда	- 841 420,72 руб.
В том числе:	
- за счет целевых отчислений	- 841 420,72 руб.
Использовано средств на текущий и кап.ремонт	- 520 237,24 руб.
Остаток сформированного фонда на 01.01.2015 года	- 881 486,35 руб.

		<b>2014</b>	
		25 000,00	6 473,00
		30 000,00	40 621,00
( )		300 000,00	68 015,86
	( )	80 000,00	65 387,06
		30 000,00	17 482,39
	( )	50 000,00	9 082,50
		72 000,00	71 162,29
			48 954,00
			7 049,00
			5 000,00
			1 500,00
			18 000,00
			31 310,10
	( 5 )	<u>100 000,00</u>	<u>130 200,00</u>
:		<b><u>687 000,00</u></b>	<b><u>520 237,20</u></b>

Другие фонды:

Кроме фонда на восстановление и ремонт в ТСЖ, согласно решения от 28.02.2014г. во исполнение требований постановления правительства Хабаровского края, формируется фонд капитального ремонта на

спецсчете, открытом в Сбербанке РФ. С 01 сентября 2014 года - 31 декабря 2014 года сформировано фонда на капитальный ремонт – 287 623,50 руб.

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 2014 года средства (Активы) ТСЖ состоят:**

Расчетный счет ТСЖ - 259 574,53 руб.

Касса - 18370,23 руб.

Материалы – 1689,00 руб.

Задолженность жильцов, офисов за жилищно – коммунальные услуги – 2 685 502,92 руб.

Платежи в бюджет – 18399,35 руб.

Задолженность арендаторов – 41876,50 руб.

Расчеты с подотчетными лицами – 37035,81

ИТОГО активов: 3 062 448,34

##### **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 01.01.2014 г.: 247 418,73 руб.

⋮

оплата за жилищно-коммунальные услуги – 13846611,75 руб.

- доходы от сдачи в МОП – 211560,22 руб.

Итого: 14060171,97

⋮

- Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур) – 13445242,86 руб.

- Налог на доходы физических лиц, единый налог УСНО, ПФ - 218511,62

- Перечислено вознаграждение членам правления – 24 000 руб.

- Комиссия банка – 140 261,27 руб.

- получение наличных в кассу (на вознаграждение председателю) – 220 000 руб.

Итого: 14048016,17

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2015 г.: 259 574,53 руб.

:

## 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) - 146133,06 руб.

ООО «Хабстройкомплекс» (услуги по техническому обслуживанию) – 735157,62 руб.

ОАО Дальневосточная генерирующая компания (отопление) – 609771,27 руб.

Филиал ОАО «Дальневосточная энергетическая компания»- «Хабаровскэнергосбыт» (электроэнергия) - 379610,59 руб.

ЗАО «Термия» (обслуживание теплового узла) – 35656,16 руб.

ООО «Зенит Дальний Восток» (вывоз мусора) – 40792,50 руб.

ООО «Отис лифт» (обслуживание лифта) – 22027,91 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 - 1 882 600,20 руб.

Невыясненная задолженность отсутствует.

Отдельно стоит отметить о выявленном в 2014 году недоборе на отопление (см.приложение к акту).

Общая сумма недобора составила 212 893,47 руб. Бухгалтерии ТСЖ необходимо учесть вышеуказанное неправильное начисление при формировании оплаты за ЖКУ в 2015 году.

:

Общая величина просроченной дебиторской задолженности жильцов по оплате за коммунальные услуги на 01/01/2015 г – 2 685 502,92 ( справочно: 01/01/2014 г – 2 432 587,09 руб. ). К лицам, уклоняющимся от уплаты за жилищно-коммунальные услуги в течении 2014 года были приняты меры: неоднократно уведомлялись по телефону и заказными письмами, производились отключения электроэнергии.

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 2015 год.

На 2015 год планируется незначительное повышение ставок на техническое обслуживание. Плата за содержание увеличивается на 2,8% с 28,45 рублей до 29,23 рубля.

Отчисления на текущий ремонт останутся на прежнем уровне: 4,56 рубля с 1 кв.м. общей площади помещения.

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

За 2014 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 двух подлинных экземплярах на 7 листах каждый, один из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а второй – остается в материалах ревизионной комиссии.

Подписи членов комиссии: