

Товарищество собственников жилья «Кедровая падь»



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, отчет об исполнении сметы доходов и расходов, заключение по результатам проверки отчетности за 2015 год.

18 апреля 2016 г.

г.Хабаровск

Введение

- 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 2015 г – 31 декабря 2015 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 05 апреля 2016 г по 18 апреля 2016 г.
- 18 апреля 2016 года 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 2015 год. В своей работе комиссия использовала только документальные источники информации.
- Проверка проводилась выборочным способом. Определялись основные критические области, в которых существует риск обнаружения существенных ошибок и искажений.

Отчетная часть.

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

2 Рассмотрение исполнения сметы доходов-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 2016 год.

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

- В течение 2015 года правлением рассматривались следующие вопросы:
 - -Устройство детской площадки на территории соседних домов;
 - -О необходимости модернизации системы видеонаблюдения;
 - -О передаче сетей водоснабжения и канализации;
 - -О расширении границ земельного участка;
 - -О работе обслуживающей организации;
 - -О подготовке годового плана содержания и ремонта на 2016 год;
 - -О подготовке и проведении общего собрания ТСЖ;
- За 2015 год были проведены следующие работы по текущему ремонту:
 - - Ремонт кровли: 387479,78 руб. в том числе:
 - 1. Устройство гидроизоляции мембранным материалом лифтового машинного отделения с обертыванием парапетов 186,47 м2.
 - Подрядчик ООО «Группа компаний «Технология» - 293 161,58 руб.
 - 2. Латочный ремонт мягкой кровли - 31501,58 руб.
 - 3. Ремонт кровли на козырьках жилого дома – 9933,03 руб.
 - 4. Ремонт кровли на козырьке 161а (возмещены расходы собственнику) - 52883,63 руб.
 - - Расходы по содержанию и ремонту электрооборудования МОП: 83 149,12 руб. в том числе:
 - 1. Проверка трансформаторов тока – 14892,78 руб. (ФГУП ПО УОМЗ)
 - 2. Замена контакторов – 40 000 руб. (ООО «Ресурс»)

Замена трансформаторов тока – 6660 руб. (только стоимость материалов)
Замена автоматов 50А – 6846,00 руб. (только стоимость материалов)
Лампы и др.расходные материалы - 14750,34 руб.
Комплексная модернизация системы видеонаблюдения, текущий ремонт – 136070 руб.
Подрядчик ООО «Экосфера»
Обязательная проверка пожарных гидрантов с проливом – 47500 руб.
Подрядчик ООО «Эксперт-01»
Оформление земельного участка в собственность владельцев дачного участка – 20724,32 руб.
ООО «Землеустройство-ДВ»
Текущий ремонт разбитой плитки фасада – 32102,08 руб.
Озеленение территории (приобретение рассады цветов) – 5849,95 руб.
Текущий ремонт детской площадки (замена деревянных настилов, очистка, окраска) – 15240 руб.
Устройство детской площадки для младших детей двор м.Гамарника 58 (приобретение качель, устройство ограждения, песок, окраска песочницы) - 100689,72 руб.
Уборка и вывоз снега (3 раза за год) – 39100 руб.
Прочие расходы : 30523,04 руб. в том числе:
Приобретение мусорного контейнера – 16400 руб.
Праздник мыльных пузырей, аниматор – 3000 руб.
Ремонт газонокосилки – 1200
Оплата по договору подряда (5000 на руки) за работы по обработке противогрибковым составом необходимых мест лестничной клетки, мелкие ремонтные работы по шпаклевке, окраске и пр. , материалы – 1923,04 руб.
План на содержание в 2015 году -5 348 247,09 рублей.
Фактически на содержание затрачено -5 366 669,37 рублей.
План на текущий ремонт в 2015 году- 631 000,00 рублей.
Фактически потрачено на текущий ремонт – 918 703,83 рублей.

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

2

Рассмотрение исполнения сметы доходов-расходов.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия подготовила отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Кедровая падь» в период с 01.01.2015 по 31.12.2015 . 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 2015 год решением общего собрания ТСЖ от 10.06.2015 г. были утверждены размеры платы для собственников жилых помещений – 29,23 рублей за квадратный метр. Кроме того в соответствии с решением общего собрания жильцов 4,56 рубля с квадратного метра в фонд текущего ремонта.

Переходящий остаток на 01.01.2015 год (перерасход) – 55513,40 руб.

По данным бухгалтерского учета начислено взносов на содержание жилья всего : 5348247,09 руб.

Получено дополнительных доходов: 288637,05 (за минусом налога УСНО).

Итого: 5 636 884,14 руб.

Расходы ТСЖ (документально подтвержденные) – 5 655 306,42 рублей

Переходящий перерасход на 01.01.2016 год – 73935,68 руб.

Анализ целевого использования средств по
смете доходов-расходов ТСЖ "Кедровая падь" за 2015 год

Наименование статьи целевых расходов:	План по смете в год (руб.)	Факт по смете в год (руб.)	Отклонение
1 Услуги по управлению и содержанию общего имущества (ООО "Хабстройкомплекс")	3 585 840,36	3 585 840,36	0,00
2 Вознаграждение председателю правления ТСЖ (16000 рублей на руки)	287 337,87	287 337,96	0,09
3 Вознаграждение членам правления и ревизионной комиссии (4 человека по 1 тысяче в месяц)	71 834,51	61 036,85	-10 797,66
4 Обслуживание лифтов "Отис- лифт" (4 лифта) и дисперчизация	408 619,32	398 536,00	-10 083,32
5 Освидетельствование лифтов (обязательная ежегодная проверка лифтов независимыми экспертами)	29 199,32	29 199,33	0,01
6 Страхование лифтов (обязательное)	5 000,00	5 000,00	0,00
7 Вывоз мусора (5 контейнеров в день)	484 000,00	471 195,00	-12 805,00
8 Юрист (ведение дел в судах по передаче наружных сетей, задолженности по коммунальным платежам, незаконным перепланировкам по договору, по мере необходимости)	50 000,00	48 056,04	-1 943,96
9 Услуги связи и почты (телефон, отправка заказных писем)	9 800,00	8 618,83	-981,17
10 Электроэнергия, ХВС и ГВС МОП (освещение лестничных клеток, коридоров, чердака, подвала, работа четырех насосных станций и двух тепловых пунктов)	156 000,00	156 100,00	100,00
11 Аварийная служба (работа оперативной бригады сантехников и электриков в ночное время, выходные и праздничные дни)	42 000,00	42 000,00	0,00
12 Оплата услуг обслуживающих банков ТСЖ (комиссия за прием платежей , обслуживание расчетного счета ТСЖ)	150 000,00	197 043,05	47 043,05
13 Обслуживание домофона	88 560,00	88 560,00	0,00
14 Страхование ответственности ТСЖ	13 200,00	13 200,00	0,00
15 Обслуживание пожарной сигнализации МОП (мест общего пользования) и пожарных гидрантов.	60 000,00	65 000,00	5 000,00
Утилизация ламп	0,00	3 015,00	
16 Дератизация (санитарная обработка от грызунов)	7 000,00	7 000,00	0,00
17 Обслуживание кабельного телевидения	188 568,00	188 568,00	0,00
18 Доходы от сдачи в аренду МОП	-240 000,00	-288 637,05	-48 637,05
Итого средств:	5 396 759,38	5 366 669,37	
Итого расходы без доходов по аренде п.18:	5 636 759,38	5 655 306,42	18 547,04

Доходы от коммерческой деятельности:

Наименование арендатора	Наименование аренды	получено дохода за 12 месяцев (руб)
ОАО Вневедомственная охрана	размещение оборудования	60 000,00
ЗАО Транстелеком-ДВ	размещение оборудования	4 500,00
ООО "Евро Стиль ДВ"	размещение оборудования	136 250,00
Рэдком-Интернет	размещение оборудования	19 500,00
ООО «Торговый дом «Чистая вода	размещение оборудования	30 000,00
ООО «Экосфера»	аренда площади подвала	-
Агенское вознаграждение по начислению коммунальных услуг		173,00
Хо Наталья Сергеевна	аренда фасада	5 650,00
Собственники квартир	аренда мусорокамер	83 500,00
ИТОГО:		339 573,00
Налог УСНО:		50 935,95
ИТОГО:		288 637,05

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 2015 год отчисления не позволили полностью окупить необходимые расходы, необходимо или сокращать расходы или увеличивать платежей на содержание общего имущества.

3

О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ. О сформированных фондах.

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2015 год экономически оправданны. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 12 июня 2015 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.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ	план	факт
Текущий ремонт системы отопления	18 000,00	0,00
Текущий ремонт систем холодного, горячего водоснабжения и канализации	30 000,00	20 275,52
Текущий ремонт кровли (полная замена кровли над машинными помещениями на мембрану), козырьков верхних этажей	270 000,00	387 479,78
Текущий ремонт фасада (замена разбитой плитки)	15 000,00	32 102,08
Текущий ремонт электрооборудования	14 000,00	83 149,42
Оформление земли многоквартирного дома	0,00	20 724,32
Благоустройство территории (озеленение)	12 000,00	5 849,95
Благоустройство территории - ремонт детской площадки	0,00	15 240,00
Замена входных пластиковых дверей	72 000,00	0,00
Ремонт тамбуров и балконов (10 этажей)	100 000,00	0,00
Устройство песочницы с ограждением	100 000,00	100 689,72
Текущий ремонт видеонаблюдения	0,00	136 070,00
Экспертиза пожарного водовода , ремонт пожарной сигнализации	0,00	47 500,00
Уборка и вывоз снега	0,00	39 100,00
Прочие благоустройство: в том числе	0,00	30 523,04
Контейнер под мусор	0,00	16 400,00
Праздник мыльных пузырей	0,00	3 000,00
Ремонт газонокосилки	0,00	1 200,00
Доп работы с материалами	0,00	9 923,04
Итого:	631 000,00	918 703,83

Остаток сформированного фонда на 01.01.2015 года - 881 486,35 руб.

Сформировано фонда – 842 664,48 руб.

Использовано средств на текущий ремонт - 918703,83 руб.

Остаток сформированного фонда на 01.01.2016 года - 805 447 руб.

Фонд капитального ремонта:

Фонд капитального ремонта формируется на основании постановления Правительства Хабаровского края № 333-пр от 20 сентября 2014 года по минимальной ставке 5,81 руб/м² для домов оборудованными внутридомовыми инженерными системами, предназначенными для предоставления коммунальных услуг по отоплению, горячему водоснабжению, холодному водоснабжению, водоотведению, оснащенный лифтовым оборудованием.

+ На 01 января 2015 года сформировано (начислено) фонда на капитальный ремонт – 287 623,50 руб.

+ за 2015 год начислено - 1073512,80 руб.

+ На 01 января 2016 года (начислено) фонда на капитальный ремонт – 1361136,30 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 2015 года средства (Активы) ТСЖ состоят:

- ✓ Расчетный счет ТСЖ - 399833,74 руб.
 - ✓ Касса - 47624,05 руб.
 - ✓ Счет капитального ремонта - 751 838,73 руб.
 - ✓ Материалы – 859 руб.
 - ✓ Задолженность жильцов, офисов за жилищно – коммунальные услуги – 2 491 982,73руб.
 - ✓ Платежи в бюджет – 13338,99 руб.
 - ✓ Задолженность арендаторов – 91674,64 руб.
 - ✓ Расчеты с подотчетными лицами – 16778,52 руб.
- ИТОГО активов: 3 813 930,40 руб.

РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ ТСЖ «КЕДРОВАЯ ПАДЬ»

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 01.01.2015 г.: 259 574,53 руб.

Получено:

- оплата за жилищно-коммунальные услуги – 15 230 768,24 руб.
- доходы от сдачи в МОП – 211 560,22 руб.
- возврат ошибочного платежа – 13200 руб.

Итого: 15 494 218,24 руб.

Использовано:

- Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур) – 14 001 976,99 руб.
- Перечислено на спецсчет ТСЖ по капитальному ремонту – 751 838,73 руб.
- Налог на доходы физических лиц, единый налог УСНО, ПФ, госпошлина – 189100,26

- Перечислено вознаграждение членам правления – 12 000 руб.
- Комиссия банка – 197 043,05 руб.
- получение наличных в кассу (на вознаграждение председателю) – 202 000 руб.

Итого: 15 353 959,03 руб

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2016 г.: 399 833,74 руб.

СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ ТСЖ «КЕДРОВАЯ ПАДЬ» НА ФОРМИРОВАНИЕ КАП.РЕМОНТА

Специальный счет ТСЖ «Кедровая падь» - 40705810570000003963 в ОАО «Дальневосточный Банк» Хабаровский Хабаровск.

Средства со специального счета могут использоваться только на определенные, установленные жилищным кодексом РФ цели с предоставлением в банк подтверждающих их целевое использование документов. В 2014 – 2015 году ТСЖ «Кедровая падь» средства спецсчета не использовало, а только накапливало. Остаток на 01.01.15г. – отсутствовал. В течение 2015 года на спецсчет переведено 751 838,73 руб. (средства оплаченные жильцами и перечислены отдельными платежными документами на спец.счет в банк).

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 в основном состоит:

Кредиторская задолженность в основном состоит:

ООО "Альнад Восток"	Дератизация	1 750,00
Жилищная инициатива	Аварийная служба декабрь	3 500,04
ООО "Платеж Плюс"	Услуги по приему платежей	3 792,00
ООО «Термия»	Обслуживание теплового узла	4 796,03
ООО ОТИС Лифт	Обслуживание лифтов за декабрь 2015	26 195,96
Зенит - Дальний Восток	Вывоз мусора за декабрь	42 735,00
ОАО Дальневосточная энергетическая компания	За электроснабжение декабрь	234 317,72
ОАО Дальневосточная генерирующая компания	За тепловую энергию за декабрь	594 869,30
ООО "Хабстройкомплекс"	За услуги по содержанию и управлению за ноябрь, декабрь	735 157,62

Иных фактов списания средств с расчетного счета кроме погашения задолженности и текущего финансирования заключенных договоров на обслуживание проверкой не установлено.

Дебиторская задолженность за жилищно-коммунальные услуги:

Общая величина просроченной дебиторской задолженности жильцов по оплате за коммунальные услуги : 2491809,63 руб.

Имеется не выясненная сумма оплаты на 7000 рублей.

В дальнейшем, будет зачислена плательщику, после выяснения кто платил.

К лицам, уклоняющимся от уплаты за жилищно-коммунальные услуги в течении 2015 года были приняты меры: неоднократно уведомлялись по телефону и заказными письмами, производились отключения электроэнергии. С 01 января 2016 года с вступлением в силу 307-ФЗ, начисляются пени.

5

Заключение о смете ТСЖ на содержание и управление общим имуществом ТСЖ на 2016 год.

На 2015 год не планируется повышение ставок на техническое обслуживание.

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 2015 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 14 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:

Подписи членов комиссии:

Мамонтова О.В.
Курочкин В.В.