

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ТСЖ «ДОС-78» о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, отчета об исполнении сметы доходов и расходов, заключение по результатам проверки отчетности за 2013 год.

г.Хабаровск.

« 30» января 2014 года

Составлен ревизионной комиссией ТСЖ: Ред Е.В. Самойлов Н.Н.
Ревизоры избраны: 12 марта 2012 года (протокол № 03/12) сроком на 2 года.

Вступление.

В соответствии со ст.147 ЖК РФ руководство деятельностью собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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. Хозяйственная деятельность ТСЖ за 2013 год.
2. Состояние юридической, договорной базы ТСЖ «ДОС-78».
3. Рассмотрение исполнения сметы расходов-расходов.
4. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ.
5. О сформированных фондах.
6. О финансовой деятельности ТСЖ.
7. Заключение о бухгалтерской отчетности.
8. Заключение о смете ТСЖ на содержание и управление общим имуществом ТСЖ на 2014 год.

По итогам ревизионной проверки деятельности ТСЖ «ДОС-78» в период с **01.01.2013г. по 31.12.2013 г.** деятельность товарищества в лице правления признана в целом удовлетворительной, несмотря на ряд выявленных недостатков.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия установила:

1. Хозяйственная деятельность ТСЖ за 2013 год.

В течение 2013 года правлением рассматривались следующие вопросы:

- Обсуждение и принятие планов по ремонту мест общего пользования
- О благоустройстве придомовой территории
- О проведении собрания членов ТСЖ
- О неплатежах собственников помещений.
- О подготовке финансового отчета по деятельности ТСЖ и Бюджета на 2014 год.
- О штатном расписании на 2014 год
- О тарифах на 2014 год.

В течение 2013 года в ТСЖ были произведены ремонтные работы:

- Благоустройство двора, в том числе: Асфальтирование участка дороги перед домом 76,78, и плохих участков дороги на дворовой территории, сажены, клумбы, посадка цветов, ограждение клумб, земля и т.д.

- Модернизация и текущий ремонт системы холодного, горячего водоснабжения и отопления дома 78.
- Утепление торцевой стены дома 78, 1 подъезд.
- Установлен узел учета горячего водоснабжения на дом 76.
- Произведен текущий ремонт подъездов (1.2.3.4.5.) и тамбуров дома № 78.
- Произведен ремонт козырьков на 10 этажах домов № 76, 78.
- Текущий ремонт межпанельных швов домов 78, 76.
- Ремонт кровли дома 78.подъездов 3,4,5, и дома76 4 подъезд.
- Установка металлического ограждения возле дома 76.
- Ремонт лифтового оборудования домов 78,76.
- Замена кабины лифта 1.подъезда дома 76.

Продолжены работы по благоустройству придомовой территории:

- Благоустройство двора, детский комплекс, песочницы, карусель, спортивные тренажеры.
- Посажены саженьцы и кустарники – 120 шт.
- Высажены клумбы, газоны, цветники.

В течении 2013 года деятельность ТСЖ оценена Администрацией железнодорожного округа как лучшее, в подтверждении этого первые места в смотре конкурсе « Лучший двор и лучшее ТСЖ-2013 года» и жителями домов №76,78.

Ревизионная комиссия подтверждает, что документы, подтверждающие соблюдение процедуры регистрации ТСЖ, назначения Председателя Правления оформлены верно. Документы по проведению и оформлению решений первого собрания членов ТСЖ, которое набрало необходимый кворум, были предоставлены и проанализированы:

2. Состояние юридической, договорной базы ТСЖ «ДОС 78».

В ходе проверки договорной работы были предоставлены договора с подрядными и ресурсоснабжающими организациями. Анализ договоров показал, что договорная и правовая работа Правлением от имени Товарищества ведется в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах полномочий компетенции Товарищества.

3. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия подготовила отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «ДОС 78» в период с 01.01.2013г. по 31.12.2013г. Полученные ревизорами данные об исполнении сметы указанного периода обобщены в табличной форме в Приложении 1.

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 22/05/2013г. были утверждены размеры платы для собственников жилых помещений – 31,51 рублей за квадратный метр. Кроме того в соответствии с решением общего собрания жильцов 1,12 рубля с квадратного метра в фонд капитального ремонта.

Проведенный анализ выполнения сметы расходов ТСЖ «ДОС 78» за 12 месяцев 2013 года показал следующие:

Сумма целевых начислений на техническое содержание мест общего пользования:

Анализ целевых отчислений на содержание общего имущества
за 2013 год

	план год	факт	Разница
1 Заработная плата (ФОТ)	3 018 634,32	2 905 060,27	-113 574,05
Вознаграждение председателю ТСЖ 35000 в месяц на руки	539 172,48	539 172,48	0,00
Вознаграждение членам правления ТСЖ и ревизорам 1000 в месяц на руки (7 человек)	107 834,52	107 834,52	0,00
2 Расходы на материалы, спецодежду и инвентарь	85 342,32	22 712,96	-62 629,36
3 Обслуживание лифтов "Хабаровсклифтсервис"	399 816,00	417 665,59	17 849,59
4 Освидетельствование лифтов	72 995,64	72 995,58	-0,06
5 Страхование лифтов (10000 в год)	9 999,96	10 000,00	0,04
6 Вывоз ТБО (6 контейнеров в день)	645 450,84	933 853,63	288 402,79
7 Услуги связи	10 800,00	12 736,00	1 936,00
8 Аварийная служба	120 000,00	120 000,00	0,00
9 Непредвиденные расходы	0,00	1 440,00	1 440,00
10 Договор на бухгалтерское, консульт., делопроизводство, кадры, техн. сопровождение	480 000,00	480 000,00	0,00
11 Дератизация (травля мышей в подвале)	15 054,96	15 054,96	0,00
12 Вывоз крупногабаритного мусора	12 000,00	37 014,02	25 014,02
13 Почтовые расходы	3 600,00	0,00	-3 600,00
14 Обучение обслуж. персонала	9 600,00	0,00	-9 600,00
15 Технические согласования	0,00	0,00	0,00
16 Оплата услуг РКЦ 4,01%	600 000,00	745 267,94	145 267,94
17 Техническое и аварийно-диспетчерское обслуживание ВДГО	96 000,00	119 385,48	23 385,48
18 Приобретение нормативно-правовой литературы	0,00	0,00	0,00
19 Обслуживание ТСЖ банком	63 600,00	33 595,00	-30 005,00
20 Приобретение оргтехники	12 000,00	0,00	-12 000,00
21 Техническое обслуживание вентиляции	252 000,00	13 744,00	-238 256,00
22 Компенсация за использование личного автотранспорта	14 400,00	14 400,00	0,00
23 Страхование рисков ТСЖ	26 400,00	26 400,00	0,00
25 Содержание хоккейной коробки (работа по заливке и очистке от снега)	18 000,00	50 595,40	32 595,40
Дополнительные доходы			
	6 612 701,04	6 678 927,83	10 466,79

Остаток средств на 01.01.2013

Начислено всего:	1 117,66
в том числе	6 668 461,04
начислено на содержание	6 612 701,04
дополнительные доходы за минусом налога УСНО (65600 рублей минус налог 9840 руб)	55 760,00
Расходы	6 678 927,83
Перерасход средств:	-9 349,13

В ходе проверки были рассмотрены операции по расчетному счету ТСЖ, проанализировано движение денежных средств:

Совокупная величина расходования средств за рассматриваемый период составила (движение по расчетному счету 51 сч.):

Остаток денежных средств на 01 января 2013 года -536201,18 руб.

Получено:

- оплата за жилищно-коммунальные услуги – 18580311,55 руб.

- доходы от сдачи в МОП – 65600 руб.

- взыскание средств капитального ремонта с Администрации г.Хабаровска – 146318,68 руб.

- возврат предоплаты от поставщика – 22 924,42 руб.

Итого: 618 815 154,65 руб.

Использовано:

- Получено в кассу ТСЖ на выплату заработной платы и хозяйств. нужды -2 780 000 руб.

- Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур) – 15 046 272,88 руб.

- Налог на доходы физических лиц – 402 000 руб.

- Отчисления на обязательное социальное страхование – 834 904,54 руб.

- Комиссия банка – 33 595,00 руб.

Итого: 19 096 772,42 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ: 254 583,41 руб.

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.

4. 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 22/05/2013г. и позволяет покрывать самые необходимые расходы ТСЖ.

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

5. О сформированных фондах.

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

Формируется из целевых отчислений жильцов в размере 1,12 с 1м2 жилой площади:

Остаток средств на 01/01/2013г.

Начислено целевых отчислений

- кап.ремонт для собственников

в том числе за счет экономии по коммунальным платежам – 1166775,50 руб.

1 510 315,92

3 106 368,95 руб.

Использовано на текущий и капитальный ремонт за 2013 года

4 062 545,83

Остаток на 01/01/2014 года

554 139,04

Расходы ТСЖ по текущему и капитальному ремонту расшифрованы в таблице (Приложение2).

Анализ произведенных расходов на текущий и капитальный ремонт многоквартирного дома за 2013 год.

Расходы	Всего на год	Факт. Расходы
Кап. ремонт :Благоустройство двора, в том числе:Асфальтирование плохих участковдворовой дороги, саженцы, клумбы, посадка цветов, ограждение клумб, земля и т.д.	300 000,00	445 000,00
Кап.ремонт:Установка узла учета на горячую воду в жилом доме -76.	350 000,00	360 075,00
Кап. ремонт: Установка системы подогрева горячей воды в подвале дома 78. (в летний период)	80 000,00	0,00
Текущий ремонт: Косметический ремонт подъезда №4 дома 76.	160 000,00	160 000,00
Кап. ремонт: Установка системы видеонаблюдения в доме 76 . В каждом подъезде и по периметру домо и территории. 14 камср.	250 000,00	182 875,00
Кап. ремонт: Замена кабины лифта в 1 подъезде 76 дома.	100 000,00	162 614,04
Ремонт лифтов (ремонт либедки, ремонт платы, установка 9 щитов)	0,00	78 760,00
Ремонт лифтов дисперчерезация	0,00	162 540,00
Кап. ремонт: Установка игровой(спортивной,) площадки для детей водвори дома.	150 000,00	0,00
Текущий ремонт: Косметический ремонт подъездов №1- 5 дома 78.	800 000,00	874 470,99
Текущий ремонт: Кровля и межпанельные швы дома 78.	370 000,00	375 948,62
Утепление торца		540 534,00
Текущий ремонт: Перекрытия пола в тамбере1 подъезда дома 78.	20 000,00	8 530,58
Текущий ремонт: Хоккейной площадки (покраска, замена досок и т.д.)	27 000,00	0,00
Текущий ремонт: Косметический ремонт 9 Машинных помещений в жилых девах 78,76.(грунтовка, шпаклевка стен, покраска потолков,стен,окон,дверей,полов и т.д.)	117 000,00	117 000,00
Текущий ремонт: Система отопления, водоснабжения и канализации.Подготовка к работе теплового пункта в подвале домов, промывка,наладка, замена приборов и деталей.	140 000,00	228 496,22
Изготовление и установка: Металлического забора длиной 100 м.п. (Дополнитель но - ремонт тротуарных дорожек)	110 000,00	209 475,35
Текущий ремонт: Изготовление и установка площадки для мусора на теретории ТСЖ (для двух домов).	35 000,00	0,00
Подготовка к Новому году		69 651,41
Ремон электрохозяйства (лампочки,патроны, замена кабеля и т.п.)		15 053,09

Благоустройство (замена песка, замена земли, инвентарь, изготовление номеров на почтовые ящики, доводчики, рассада)		71 521,53
Текущий ремонт: Замена дверей на электрощитовых дома 78.	30 000,00	0,00
Итого:	3 039 000,00	4 062 545,83

В том числе:

тек ремонт

1 779 499,50

2 283 046,33

6. 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:

1. Расчетный счет ТСЖ - 254583,41 руб.
2. Материалы – 3435,14 руб.
3. Касса - 6 921,31
4. Расчеты с покупателями и заказчиками - 11755 руб.
5. Расчеты с подотчетными лицами – 7 483,50 руб.
6. Задолженность жильцов по оплате за жилищно-коммунальные услуги – 3 228748,95 руб.

ИТОГО активов: 3 588 489,68 руб.

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 отличному от представленных в данных договорах тарифам. Просроченная задолженность отсутствует.

Сальдо по расчетам с поставщиками – 619 376,14 руб., в том числе задолженность ОАО «Дальневосточная генерирующая компания» за тепло и горячее водоснабжение – 444558,12 руб. за декабрь, ОАО «Хабаровскэнергобыт» за электроэнергию декабрь 2013 года – 5729,12 руб., МУП ОАО «Славянка» за водоотведение декабрь 2013 г – 101 363,08 руб., ООО «Спец» вывоз мусора – 60 300 руб., МУП «Водоканал» за водоснабжение – 18 132,85 руб.

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

7. Общая величина просроченной дебиторской задолженности жильцов по оплате за коммунальные услуги на 01/01/14 г. составила - 3 228 748,95 руб.

Невыясненная задолженность отсутствует. К лицам, уклоняющимся от уплаты за жилищно-коммунальные услуги в течении 2013 года были приняты меры: неоднократно уведомлялись по телефону и заказными письмами, были поданы 7 судебных иска, 5 задолжников, погасили долги в добровольном порядке. Но ситуация остается не разрешенной. Наиболее злостные неплательщики:

1. ДОС 76 кв. 34 – Тараданов В.О. 36867,67 руб.
2. ДОС 76 кв. 36 – Викин К.А. – 67382,83 руб.
3. ДОС 76 кв. 112 – Тяников Ю.Х. – 32285,73 руб.
4. ДОС 78 кв. 15 Волошин В. Ф. – 84777 руб.
5. ДОС 78 кв. 41 Власов А.Н. – 84066,96 руб.
6. ДОС 78 кв. 142 Липчук А.Р. – 40639,94 руб.
7. ДОС 78 кв. 160 Тен А.К. – 47084,83 руб.
8. ДОС 78 кв. 164 Щербакова А.П. – 37488,02 руб.
9. ДОС 78 кв. 177 Левина А.В. – 52103,85 руб.

К желающим жить за чужой счет квартирам в 2014 году будут приняты более строгие и действенные меры – отключение электроэнергии.

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

На 2014 год повышение не планируется ставка остается 2011-2012-2013 года и составляет 31,51 с 1 м2. общей площади жилых помещений, отчислений на текущее содержание и управление ТСЖ, отчисления на капитальный ремонт оставить в прежнем размере – 1,12 руб. с 1 м2.

Заключение: Проанализировав существующую финансовую и хозяйственную деятельность ТСЖ «ДОС 78 » ревизионная комиссия пришла к следующим выводам.

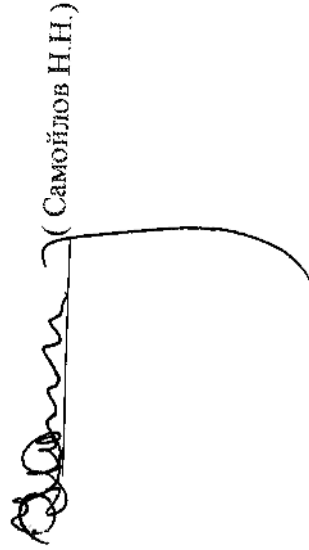
За 2013 г. финансовое состояние товарищества можно характеризовать как прочное, а работу Правления в области решения финансовых вопросов охарактеризовать как положительную. Создан значительный оборотный капитал для финансирования нужд дома на перспективу. Собранные резервы, заложенные в квартиру, находятся на расчетном счете ТСЖ. Сомнительных операций, связанных с использованием данных средств ревизионной комиссией не установлено. Соответственно, избранную 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:



(Рев. Е.В.)



(Самойлов Н.Н.)