

## 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 2014 год.

г.Хабаровск.

20 февраля 2015 года

Составлен ревизионной комиссией ТСЖ: Самойлов Н.Н. Рец Е.В.  
Ревизоры избраны: 20 февраля 2014 года (протокол № 02/2014) сроком на 2 года.

### Вступление.

В соответствии со ст.147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества 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 2014 год. В своей работе комиссия использовала только документальные источники информации. Акт составлен в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами"

### Отчетная часть.

1. Хозяйственная деятельность ТСЖ за 2014 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 2015год.

По итогам ревизионной проверки деятельности ТСЖ «ДОС-78» в период с **01.01.2014г. по 31.12.2014 г.** деятельность товарищества в лице правления признанна в целом удовлетворительной, несмотря на ряд выявленных недостатков.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия установила:

1. Хозяйственная деятельность ТСЖ за 2014 год.

### **В течение 2014 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 Бюджете на 2015 год.
- О штатном расписании на 2015 год

- О тарифах на 2015 год.

**В течение 2014 года в ТСЖ были произведены ремонтные работы:**

- Благоустройство двора, в том числе: Установлена песочница на детской площадке, саженцы, клумбы, вазоны, посадка цветов, ограждение клумб, земля и т.д.
  - Модернизация и текущий ремонт системы холодного, горячего водоснабжения и отопления дома 76,78.
  - Установлена станция подкачки на холодную воду дом 76.
  - Произведен текущий ремонт фасадов и тамбуров домов № 78 и 76.
  - Произведен текущий ремонт подъездов (1. 3.4.) и тамбуров дома № 78.
  - Произведен ремонт козырьков на 10 этажах домов № 76,78.
  - Текущий ремонт межпанельных швов домов 78,76.
  - Ремонт кровли дома 76.подъездов 1.2. 3,4, и дома 78, 3 подъезд.
  - Установка металлического ограждения возле дома 78.
  - Замена подъездных светильников на светодиодные, с датчиком движения в домах 78,76.
  - Ремонт лифтового оборудования домов 78,76.
  - Установлены пластиковые окна в подъездах жилого дома 76. (72 шт.)
  - Постройка мусорной площадки 78,76:ограждение, контейнеры.
- Продолжены работы по благоустройству придомовой территории:**
- Благоустройство двора, детский комплекс, песочницы, карусель, спортивные тренажеры.
  - Посажены саженцы и кустарники – 80 шт.
  - Высажены клумбы, газоны, цветники.

**В течении 2014 года деятельность ТСЖ оценена Администрацией железнодорожного округа как лучшее, в подтверждении этого первые места в смотре конкурсе « Лучший подъезд, двор и лучшее ТСЖ-2014 года» и администрацией города в номинации «Лучший зимний двор» 2014-2015 награждены дипломом за первое место. И жители домов №76,78 очень довольны организацией работы в ТСЖ.**

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 ресурсо снабжающими 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 01.01.2014 по 31.12.2014 г. 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 ресурсо снабжающими организациями.

На 2014 год решением общего собрания ТСЖ от 20/02/2014г. 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 2014года показал следующее:*

Сумма целевых начислений на техническое содержание мест общего пользования:

Анализ целевых отчислений на содержание общего имущества  
за 2014 год

	План год	Факт год	Разница
1 Заработная плата ( ФОТ)	3 018 634,32	3 081 562,87	62 928,55
2 Вознаграждение председателю ТСЖ 40000 в месяц на руки	539 172,48	552 873,55	13 701,07
3 ЕСН на вознаграждение председателю	0,00	166 967,81	166 967,81
4 Вознаграждение членам правления ТСЖ и ревизорам 1000 в месяц на руки ( 7 человек)	107 834,52	125 710,34	17 875,82
5 Содержание хоккейной коробки ( работа по заливке и очистке от снега, покосы)	18 000,00	53 875,85	35 875,85
6 Расходы на материалы, спецодежду и инвентарь	85 342,32	33 704,17	-51 638,15
7 Обслуживание лифтов "Хабаровскифтсервис"	399 816,00	396 930,00	-2 886,00
8 Освидетельствование лифтов	72 995,64	72 995,58	-0,06
9 Страхование лифтов ( 10000 в год)	9 999,96	10 000,00	0,04
10 Вывоз ТБО (6 контейнеров в день)	645 450,84	1 143 592,80	498 141,96
11 Услуги связи	10 800,00	17 000,00	6 200,00
12 Аварийная служба	120 000,00	120 000,00	0,00
13 Непредвиденные расходы	0,00		0,00
14 Договор на бухгалтерское, консульт., делопроизводство, кадры, техн. сопровождение			
15 Дератизация (травля мышей в подвале)	480 000,00	480 000,00	0,00
16 Вывоз крупногабаритного мусора	15 054,96	11 291,22	-3 763,74
17 Почтовые расходы	12 000,00	6 800,00	-5 200,00
18 Обучение обслуж. персонала	0,00	0,00	0,00
19 Технические согласования	9 600,00	0,00	-9 600,00
20 Оплата услуг РКЦ 4,01%	0,00	0,00	-3 188,03
21 Комиссия по приему платежей Банк, почтовые отчисления	600 000,00	608 668,09	8 668,09
22 Техническое и аварийно-диспетчерское обслуживание ВДГО.	0,00	280 145,57	280 145,57
23 Приобретение нормативно-правовой литературы	96 000,00	112 665,47	16 665,47
24 Обслуживание ТСЖ банком	0,00	3 600,00	3 600,00
25 Приобретение оргтехники	63 600,00	36 029,00	-27 571,00
26 Техническое обслуживание вентиляции	12 000,00	0,00	-12 000,00
	252 000,00	24 671,00	-227 329,00

27	Компенсация за использование личного автотранспорта	14 400,00	14 400,00	0,00
28	Страхование рисков ТСЖ	26 400,00	26 400,00	0,00
	Итого:	6 609 101,04	7 379 783,32	

**Остаток перерасхода средств на содержание на 01.01.2014 г. – -9349,13**

Начислено всего: 7389232,45 руб.

В том числе

Начислено на содержание 7222732,45 руб.

Дополнительные доходы за минусом налога УСНО (191475 руб. минус налог 24975 руб.) – 166500 руб.

Расходы: 7379783,32 руб.

**Остаток средств на содержание на 01.01.2015 г. – 100 руб.**

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ДОХОДЫ ТСЖ:**

1. Вымплеком ОАО – 1500 руб.
2. Дата Лайн ООО- 1000 руб.
3. Транс телеком ДВ – 1000 руб.
4. Имана ДВ ООО – 1500 руб.
5. Чистая Вода ТД ООО – 2500 руб.
6. Редком Интернет ЗАО – 4000 руб.
7. ОАО Ростелском – 4000 руб (с 01 мая 2014 г).

Анализ исполнения сметы выявил следующее :

- при формировании сметы на 2014 год ошибочно не был учтен ЕСН на заработную плату(вознаграждение) председателя ТСЖ.
- выявлен большей перерасход по статье вывоз ТБО - 498141,96 руб.
- увеличились расходы за расчетно-кассовое обслуживание – 280 145,57 руб.

Правлению ТСЖ необходимо учесть вышеуказанный перерасход при формировании сметы на 2015 год.

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

*Совокупная величина расходов средств за рассматриваемый период составила:*

Остаток денежных средств на 01 января 2014 года – 254 583,41 руб.

**Получено:**

оплата за жилищно-коммунальные услуги – 21526073,64 руб.

- доходы от сдачи в МОП – 166500 руб.

*Итого:* 21 692 573,64 руб.

**Использовано:**

- Получено в кассу ТСЖ на выплату заработной платы ихоз. нужды –2850000 руб.

- Перечислено заработной платы – 90 000 руб.

- Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур) – 16030238,97 руб.

- Налог на доходы физических лиц – 352000 руб.

- Отчисления на обязательное социальное страхование – 856293,98 руб.

- Комиссия банка – 36029,00 руб.  
- УСНО – 15996,14 руб.  
Итого: 20 230 558,09 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ: 1 716 598,96 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 2014 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 2014 год экономически оправданы. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 20/02/2014г. 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 01/01/2014 г. 554 139,04  
Начислено целевых отчислений  
- кап.ремонт для собственников  
в том числе за счет экономии по коммунальным платежам – 3 699301,46  
1490007,83руб.

Использовано на текущий и капитальный ремонт за 2014 года 3 261 842,86  
Остаток на 01/01/2015 года 991 597,64

Кроме того, в соответствии с решением общего собрания жилого дома, ТСЖ ДОС 78 открыл счет по накоплению фонда капитального ремонта.

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

#### **Отчет о произведенных расходах на текущий и капитальный ремонт многоквартирных домов за 2014 год.**

Выполненные работы	План	Фактические расходы (руб.)
--------------------	------	----------------------------

Кап. ремонт : Благоустройство двора, в том числе: Подготовка двора к новому году,украшение,гирлянды,саженцы,клумбы,посадка цветов, ограждение клумб, земля, песок, окраска бардюор и т.д.	200 000,00	116 414
Кап.ремонт:Установка станции подкачки холодной воды в подвале дома-76.	150 000,00	147 236
Кап. ремонт: Ремонт системы отопления и водоснабжения в подвале домов 78 и 76 , подготовка к отопительному периоду 2014-2015 .	140 000,00	281 537
Текущий ремонт: Установка железобетонных цветочных ваз 14 шт. установка железобетонных урн 9 шт. возле каждого подъезда домов 78,76.	170 000,00	148 065
Кап. ремонт: Ремонт фасада и входов в подъезды( 9 шт. ) жилых домов 76 и 78.	220 000,00	215 540
Текущий ремонт: Установка песочницы во дворе дома 78,76 для детей.	55 000,00	43 825
Текущий ремонт: Косметический ремонт подъездов №1,3,4 Дома 76.	450 000,00	588 625
Текущий ремонт: Установка, монтаж пластиковых окон в подъездах дома №1,2,3,4, дома 76. Замена светильников на светодиодные светильники с датчиками движения. В подъездах жилых домов 78,76 200 шт.	0,00	381 198
Кап.ремонт: Кровля крыши дома 76 и межпанельные швы домов 76,78.	584 000,00	666 081
Текущий ремонт: Изготовление досок обвальных на жилые дома 78,76 .	30 000,00	6 250
Текущий ремонт: Метериальные расходы по ремонту хоккейной площадки (покраска, замена досок и т.д.), и текущему ремонту подъездов.	80 000,00	173 891
Текущий ремонт: Косметический ремонт 9 кабин лифта, жилых домах 78,76.	135 000,00	68 985
Текущий ремонт: Ремонт лифтов ( Замена платы МПУ, замена светильников, информационные таблички).	0,00	52 850
Текущий ремонт: Система отопления, водоснабжения и канализации. Подготовка к работе тепловых пунктов, наладка, замена приборов и деталей.	150 000,00	145 200
Текущий ремонт : Изготовление и установка металлического забора длиной 70 м.п.дом78,76. Замена контейнеров под мусор 7 шт.	70 000,00	142 169
Текущий ремонт: Изготовление и установка площадки для мусора на территории ТСЖ (для двух домов).	40 000,00	40 000
Очистка снега фронтальным погрузчиком.		44 000
<b>Итого:</b>	<b>2 474 000,00</b>	<b>3 261 866</b>

#### 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 2014 года средства (Активы) ТСЖ состоят:

1. Расчетный счет ТСЖ - 1 716 598,96 руб.
2. Специальный счет на капитальный ремонт – 199287,64 руб.
3. Денежные средства в кассе – 20119,65 руб.
4. Материалы – 111,34 руб.

5. Расчеты с покупателями и заказчиками ( задолженность арендаторов и администрации) 25558,96 руб.
6. Задолженность жильцов по оплате за жилищно-коммунальные услуги-3687980,65

ИТОГО активов: 5 649 657,20

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.

Сальдо по расчетам с поставщиками – 1 131835,33 руб, в том числе задолженность ОАО «Дальневосточная генерирующая компания» за тепло и горячее водоснабжение – 729999,89 руб. за декабрь, ОАО «Хабаровскэнергообит» за электроэнергию декабрь 2014 года – 227 671,42 руб., .. ОАО «Славянка» за водоотведение декабрь 2014 г – 86969,37 руб., ООО СПЕЦ (вывоз ТБО за декабрь) – 68056,00 руб. , МУП Спецавтохозяйство (вывоз ТБО декабрь) – 40619,44 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 01/01/15 г. составила - 3 356 771,75 руб.

Певыясненная задолженность отсутствует. К лицам, уклоняющимся от уплаты за жилищно-коммунальные услуги в течении 2014 года были приняты меры: неоднократно уведомялись по телефону и заказными письмами, были поданы 6 судебных иска, 8 должников, погасили долги в добровольном порядке . Но ситуация остается не разрешенной. Наиболее злостные неплательщики:

ДОС 76 кв. 34 – 42 965,49 руб.  
ДОС 76 кв. 36 – 115 269,21 руб.  
ДОС 76 кв. 67 – 32629,42 руб.  
ДОС 76 кв. 90 – 55 483,13 руб.  
ДОС 78 кв. 15 – 122080,87 руб.  
ДОС 78 кв. 22 – 54205,26 руб.  
ДОС 78 кв. 41 – 112 227,96 руб.  
ДОС 78 кв. 44 – 39038,15 руб.  
ДОС 78 кв. 63 – 32065,75 руб.  
ДОС 78 кв. 158 – 32865,39 руб.  
ДОС 78 кв. 160 – 71482,80  
ДОС 78 кв. 164 – 44676,05 руб.  
ДОС 78 кв. 177 – 59638,09 руб.

К желающим жить за чужой счет квартирам в 2015 году будут приняты более строгие и действенные меры – отключение электроэнергии.

**7. Заключение о смете ТСЖ на содержание и управление общим имуществом ТСЖ на 2015 год.**

На 2015 год повышение не планируется ставка остается 2011-2012-2013-2014 года и составляет 32,41 с 1 м2. общей площади жилых помещений, отчислений на текущее содержание и управление ТСЖ.

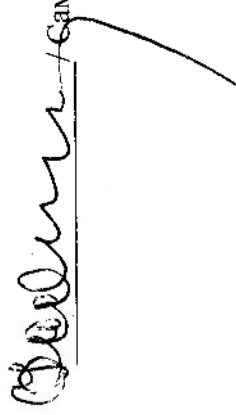
**Заключение:** Проанализировав существующую финансовую и хозяйственную деятельность ТСЖ «ДОС 78 » ревизионная комиссия пришла к следующим выводам.

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 трех подлинных экземплярах на 8 листах каждый, один из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а оставшиеся два – остаются в материалах ревизионной комиссии.

Подпись:

  
/ Реу Е.В./

  
Самойлов Н.Н./