

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ревизионной комиссии ТСЖ «ДОС-78» о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, об исполнении сметы доходов и расходов, и проверки отчетности за 2012 год.

г.Хабаровск.

«5» апреля 2013 года.

Ревизионная комиссия в составе: Рец Е.В. Самойлов Н.Н.

Провели проверку финансовой документации ТСЖ «ДОС 78» за период с 01 января 2012 г – 31 декабря 2012 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 01 апреля 2013 г – 04 апреля 2013 г. С 04 – 05 апреля производилось оформление в письменном виде.

Ревизоры избраны: 12 марта 2012 года (протокол № 03/12) сроком на 2 года.

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 2012 год. В своей работе комиссия использовала только документальные источники информации.

В 2012 года Администрацией г.Хабаровска ТСЖ награждено грамотой «Лучший двор и лучшее ТСЖ-2012 года», Комитетом по управлению Железнодорожным округом «II место в номинации «Лучший зимний двор».

Отчетная часть.

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2012 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 2013 год.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия установила:

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2012 год.

В течение 2012 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 2013 год.
- О штатном расписании на 2013 год
- О тарифах на 2013 год.

В течение 2012 года в ТСЖ были запланированы и произведены ремонтные работы:

- Модернизация и текущий ремонт системы холодного, горячего водоснабжения и отопления дома 76. Установлен узел учета холодного водоснабжения на дом 76 .
- Производен текущий ремонт подъездов (1.2.3.) и тамбуров дома № 76.
- Произведен ремонт козырьков на 10 этажах домов № 76,78.
- Текущий ремонт межпанельных швов домов 78,76 .
- Ремонт кровли дома подъездов 2,3 дома 78.
- Установка четырех козырьков при входе в подъезд дома.
- Ремонт лифтового оборудования домов 78,76.

Продолжены работы по благоустройству придомовой территории:

Благоустройство двора, детский комплекс, песочницы, карусель, спортивные тренажеры.

- Посажены саженцы и кустарники – 120 шт.

- Высажены клумбы, газоны, цветники.

Таким образом, план по ремонту и содержанию общего имущества выполнен, но в связи с возникшей срочной необходимостью были произведены дополнительные ремонтные работы. Правлению ТСЖ необходимо учесть вышеуказанные расходы в планировании на 2013 год.

2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2012 год.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия подготовила отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «ДОС 78» в период с 01.01.2012 по 31.12.2012. 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 2012 год решением общего собрания ТСЖ от 12/03/2012г. были утверждены размеры платы для собственников жилых помещений – 31,51 рубл/ей за квадратный метр. Кроме того в соответствии с решением общего собрания жильцов 1,12 рубля с квадратного метра в фонд капитального ремонта. Итого ставка – **32,63 руб.** с 1 м2 площади жилого помещения.

Проведенный анализ выполнения сметы расходов ТСЖ «ДОС 78» за 12 месяцев 2012 года показал следующие:

Сумма целевых начислений на техническое содержание мест общего пользования:

Анализ целевых отчислений на содержание общего имущества за 2012 год					
		план год	Расходы	разница (+ экономия; - перерасход)	
1	Заработная плата (ФОТ)	2 858 496,72	2 831 805,58	26 691,14	
2	Вознаграждение председателю ТСЖ в месяц на руки 35000	519 340,85	519 340,85	0,00	
3	Вознаграждение членам правления ТСЖ и ревизорам 1000 в месяц на руки (6 человек)	103 868,19	103 393,10	475,09	
4	Расходы на материалы, спецодежду и инвентарь	164 406,58	27 873,12	136 533,46	
5	Обслуживание лифтов "Селена"	472 192,77	385 539,84	86 652,93	
6	Освидетельствование лифтов	70 310,74	72 995,58	-2 684,84	
7	Страхование лифтов (4500 в год)	4 334,48	4 500,00	-165,52	
8	Вывоз ТБО (6 контейнеров в день)	621 710,12	647 374,37	-25 664,25	
9	Услуги связи	11 558,62	7 836,76	3 721,86	
10	Аварийная служба	115 586,21	110 000,00	5 586,21	

11	Непредвиденные расходы (статья в газете)	3 467,59	20 000,00	-16 532,41
	Договор на бухгалтерское, консульт., делопроизводство, кадры, техн. сопровождение	470 000,00	470 000,00	0,00
12	Дератизация (травля мышей в подвале)	13 196,13	27 892,97	-14 696,84
14	Вывоз крупногабаритного мусора	5 779,31	51 600,00	-45 820,69
15	Почтовые расходы	3 467,59	206,50	3 261,09
16	Обучение обслуживающего персонала	9 246,90	0,00	9 246,90
17	Технические согласования	9 709,24	0,00	9 709,24
18	Оплата услуг РКЦ 4,01%	392 993,10	431 925,56	-38 932,46
19	Техническое и аварийно-диспетчерское обслуживание ВДГО	115 586,21	114 985,62	600,59
20	Приобретение нормативно-правовой литературы	0,00		0,00
21	Обслуживание ТСЖ банком	60 104,83	34 329,50	25 775,33
22	Приобретение оргтехники	34 675,86	45 902,08	-11 226,22
23	Общедомовые нужды по потреблению коммунальных услуг (электроэнергия и т.п.)	258 913,10	249 073,22	9 839,88
24	Компенсация за использование личного автотранспорта	13 870,34	14 400,00	-529,66
25	Страхование рисков ТСЖ	25 525,25	26 400,00	-874,75
26	Работы по текущему ремонту, в том числе благоустройство территории	0,00	0,00	0,00
27	Содержание хоккейной коробки (работа по заливке и очистке от снега)	19 649,66	19 500,00	149,66
28	Налог УНО на доходы по аренде, по решениям суда		26 662,61	
29	Юридические расходы		22 091,95	
	итого:	6 362 680,05	6 265 629,21	97 050,93

Остаток средств на 01.01.2012 года

Начислено **5 225,15**

в том числе: 6 261 521,72

Взыскания согласно решения суда (Управдом) 125 000,00

Средства за использование конструктивных

элементов здания 39 300,00

Расходы: 6 265 629,21

Остаток средств на 01.01.2013 года 1 117,66

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

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 2012 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 2012 год экономически оправданы. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 12/03/2012г. и 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 капитальный и текущий ремонт. Учет расходов ведется в разрезе затрат.

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

Остаток средств на 01/01/2012г.

Начислено целевых отчислений

- кап.ремонт для собственников

в том числе за счет экономии по коммунальным платежам – 1510000 руб.

516 954,37

3 681 043,94

Использовано на текущий и капитальный ремонт за 2012 года

2 688 314,23

Остаток на 01/01/2013 года

1 510 315,92

Расходы ТСЖ по текущему и капитальному ремонту расшифрованы в таблице :

Анализ произведенных расходов на текущий и капитальный ремонт многоквартирных домов за 2012 год.

	Расходы	Фактические расходы
1	Кап. ремонт: Благоустройство двора, в том числе: саженцы, клумбы, посадка цветов, ограждение клумб, земля и т.д.	138 614,12р.
2	Кап. ремонт: Установка узла учета на холодную воду в жилом доме /ДЮС-76.	113 056,90р.
3	Текущий ремонт: Косметический ремонт подъезда №2 дома 76.	165 600,00р.
4	Текущий ремонт: Козырьки над входом в подвал -4 штуки. Дом-76, (+ 2 двери на входы в подвал дома 76.)	60 490,00р.
5	Кап. ремонт: Установка игровой площадки (спортивные тренажеры, турник) для детей во дворе дома.	188 463,60р.
6	Текущий ремонт: Ремонт помещения под ТСЖ в третьем подъезде дома 76 и четырех входов в подъезд дома 76.	90 000,00р.
7	Текущий ремонт: Козырьков на 10 этажах 13 шт. дома 76.	45 000,00р.
8	Текущий ремонт: Кровля и межпанельные швы дома 78 +76.	159 234,47р.
9	Текущий ремонт: Хоккейной площадки (покраска, замена досок и т.д.)	36 000,00р.
10	Текущий ремонт: Электрооборудование МОП. Дом 76,78.	75 133,92р.
11	Текущий ремонт: Система отопления, водоснабжения и канализации. Подготовка к работе теплового пункта в подвале дома, промывка, наладка, замена приборов и деталей. Подвал (дом 76,78.)	329 180,90р.
12	Ремонт межпанельных швов 1182 м.п. дома 78, 76.	531 900,00р.
13	Диспетч. лифтов 4 лифт ДЮС 78,76.	26 657,00р.
14	Замена тяговых канатов 2 подъезд дом 78 (3шт), ремонт лебедки лифта 4 подъезда дома 78.	139 203,33р.
15	Проверка вент каналов.	13 744,00р.
16	Ремонт дверей шахт лифтов.	18 900,00р.
17	Рем станции управления лифта.	25 692,00р.

18	Материалы по ремонту кровли козырьков и кровли домов ДОС 78,76 .	134 291,25р.
19	Очистка снега(дворовая территория домов 76,78.)	32 663,20р.
20	Косметический ремонт первого подъезда с 1-5эт.3подъезд1-3 этаж дом76	99 000,00р.
21	Подготовка к новому году.(елка, гирлянды, игрушки и.т.д.)	31 698,00р.
22	Стенд 1,05 *0,95 м - 5 штук, таблички 0,25*0,4 - 5 шт.	23 950,00р.
23	Материалы для ремонтов подъездов 1,2,3 дома ДОС 76.	153 849,71р.
24	Оборудование помещения ТСЖ, электрошитовой (жалюзи, двери входные металл 2 шт, окно пластиковое.)	55 991,83р.
	Итого:	2 688 314,23р.

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 2012 года средства (Активы) ТСЖ состоят:

1. Расчетный счет ТСЖ - 536 201,18 руб.
2. Материалы – 1 303,76 руб.
3. Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность арендаторов и администрации) 149018,68 руб. / в том числе Администрация 146318,68 руб./.
4. Аванс по взносам в Пенсионный фонд РФ - 76588,85 руб.
5. Задолженность жильцов по оплате за жилищно-коммунальные услуги – 2 843 793,60 руб.

ИТОГО АКТИВОВ: 3 606 936,07 руб.

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

Остаток денежных средств на 01 января 2012 года – 716540,70 руб.

Получено:

- оплата за жилищно-коммунальные услуги – 12817839,04 руб.
 - доходы от сдачи в МОП – 39300 руб.
 - возврат неиспользованной предоплаты от поставщиков – 153495,70 руб.
 - Взыскания по решению суда - 125000
- Итого:* 13135634,74 руб.

Использовано:

- Получено в кассу ТСЖ на выплату заработной платы и хозяйств. нужды – 2921000 руб.
- Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур) – 9130576,03 руб.
- Налог на доходы физических лиц – 336541,00 руб.
- Отчисления на обязательное социальное страхование – 878342,51 руб.
- Комиссия банка – 34329,50 руб.
- Госпошлина за подачу иска – 15185,22 руб.

Итого: 13315974,26 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ: 536201,18 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 – 889 484,67 руб, в том числе задолженность ОАО «Дальневосточная генерирующая компания» за тепло и горячее водоснабжение – 553 289,785 руб. за декабрь. ОАО «Хабаровскэнергобыт» за электроэнергию декабрь 2012 года – 208251,80 руб., МУП «Водоканал» за водоснабжение декабрь 2012 г – 18132,85 руб., ОАО «Славянка» за водоотведение декабрь 2012 г – 113565 руб.

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

6. Общая величина просроченной дебиторской задолженности жильцов по оплате за коммунальные услуги на 01/01/13 г. составила - 2 843 793,60 руб.

Невыясненная задолженность отсутствует. К лицам, уклоняющимся от уплаты за жилищно-коммунальные услуги в течении 2012 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. 36 – 32629,42 руб.
2. ДОС 76 кв. 80 – 24 775,21 руб.
3. ДОС 78 кв. 15 – 48618,72 руб.
4. ДОС 78 кв. 160 – 92340,83 руб. (погашено в 2013 году).
5. ДОС 78 кв. 164 – 56877,62 руб.
6. ДОС 78 кв. 177 – 87562,13 руб.

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 2013 год.

На 2013 год повышение ставок на техническое обслуживание и ремонт не планируется и бюджет составлять 31,51 с 1 м2. общей площади жилых помещений, отчисления на текущей содержание и управление ТСЖ, отчисления на капитальный ремонт оставить в прежнем размере – 1,12 руб. с 1 м2. Итого ставка – **32,63 руб.** с 1 м2 площади жилого помещения.

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

За 2012 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 6 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:

 (Реу Е.В.)

 (Самойлов Н.Н.)