

« »

2013 .

20 апреля 2014 г.

г.Хабаровск

#### **Введение**

Избранная 14 мая 2012 года сроком на 2 года общим собранием членов ревизор ТСЖ: Татьяна Евгеньевна Ромашкина. В соответствии с ч. 2 ст. 150 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) и п. 11.2 Устава ТСЖ «Геолог» провела проверку финансовой документации ТСЖ «Геолог» за период с 01 января 2013 г - 31 декабря 2013 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 06 апреля 2014 г по 19 апреля 2014 г.

С 19 - 20 апреля 2014 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 2013 год. В своей работе комиссия использовала только документальные источники информации.

#### **Отчетная часть.**

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2013 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 2014 год.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия установила:

- 1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества 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 Бюджете на 2014 год.
- О тарифах на 2014 год.

*В течение 2013 года в ТСЖ были запланированы и произведены ремонтные работы:*

- замена окон на пластиковые 2, 4,5,6 подъезд
- текущий ремонт 2 подъезд, замена почтовых ящиков
- ремонт фасада дома со стороны двора
- ремонт механизмов лифтов

Всего было запланировано расходов 1 267 тыс.руб рублей, потрачено на текущий и капитальный ремонт - 1 383,12 тыс руб..

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

- 2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2013 год.**

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия подготовила отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Геолог» в период с 01.01.2013 по 31.12.2013 . 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 2013 год решением общего собрания ТСЖ от 15.06.2013 г. были утверждены размеры платы для собственников жилых помещений на содержание общего имущества и текущий, капитальный ремонт - 35,07 рублей за квадратный метр.

**Проведенный анализ выполнения сметы расходов ТСЖ «ГЕОЛОГ» за 12 месяцев 2013 года показал следующее:**

Сумма целевых начислений на техническое содержание мест общего пользования за 2013 год:

		2013		
1	( " : , 52)	3 231 624,00	3 231 624,00	0,00
2	3 .; . .2000 / .( ) 1000 / -	91 586,19	91 586,19	0,00
3	) " '(	48 660,00	48 663,72	3,72
4	( )	10 000,00	10 000,00	0,00
5	" "( . .)	266 544,00	266 544,00	0,00
6	" "(4-5 )	463 104,12	463 104,00	-0,12
7	( , )	4 800,00	12 100,00	7 300,00
8	( " 17-00 08-00 " , - )	42 000,00	42 000,00	0,00
9	( , )	58 800,00	53 737,20	-5 062,80
10	,	199 200,00	214 963,66	15 763,66
11	( , )	9 500,00	9 500,00	0,00
12	( - )	95 000,00	98 036,72	3 036,72
13	( ) "	14 225,04	14 225,00	-0,04
14	( ): , , , . .	0,00	0,00	0,00

15		105 300,00	105 300,00	0,00
16		13 200,00	13 200,00	0,00
17	01.06.2013 .	84 840,00	145 911,30	61 071,30
18	( . . . . .)	-102 000,00	-91 375,00	10 625,00
19	.		1 098,58	1 098,58
:		4 636 383,35	4 730 219,37	
:		862 800,00	862 800,00	
:		244 800,00	244 800,00	

Остаток (недобор) на 01.01.2013 года - - 6393,19 руб.

Начислено средств на содержание жилья (без текущего ремонта - 4713392,66 руб.  
В том числе доходы от сдачи в аренду МОП (мусорокамеры,  
размещение интернет-оборудования - 91542,45 руб.

Использовано за 2013 год на нужды ТСЖ по содержанию дома - 4 730 219,37 руб.  
Итого средств на 01.01.2014 г. - 0,00 руб.

#### Доходы от коммерческой деятельности:

- Агентское вознаграждение за начисление коммунальных услуг (1 раз в год 1 рубль с 1 квартиры) - 197 руб.
  - Муминов Суюнмурод Абдумуталибович (под обувную мастерскую) - 24000 руб.
  - ОАО «Дата Лайн» (размещение интернет оборудования) - 11 000 руб.
  - ООО «ТД Чистая вода» (аппарат для воды) - 22 500 руб.
  - ОАО «Ростелеком» (размещение интернет оборудования) - 18000 руб.
  - ОАО «Рэдком-Интернет» (размещение интернет оборудования - 20000 руб.
  - ЗАО «Транстелеком - ДВ» (размещение интернет оборудования) - 1 2000 руб.
- ИТОГО: 107697 руб.  
Налог на доходы УСНО: 16154,55 руб.  
Всего доходы по аренде: 91542,45 руб.

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 2013 год . На 2013 год предлагаю учесть перерасход по отдельным статьям сметы ТСЖ, в целях не допущения перерасхода средств в дальнейшем.

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

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2013 год экономически оправданны. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 15 июня 2013 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 неизрасходованных по итогам календарного года средств, собранных в виде обязательных платежей на управление и содержание, текущий и капитальный ремонт , экономии по коммунальным платежам .

Остаток сформированного фонда на кап.ремонт на 01.01.2013 г. - 1 434 934,27 руб.

Сформировано фонда - 2 115 336,03 руб.  
В том числе:  
- за счет целевых отчислений на тек.ремонт - 862800 руб.

- за счет целевых отчислений на кап. ремонт - 244 800 руб.
- средства по экономии по коммунальным платежам - 804233,50 руб.
- получено средств по кап ремонту по суду с ЗАО «Сервис Центр» - 203502,53 руб.

Использовано средств на текущий и кап.ремонт - 2 255 301,26 руб.

Остаток сформированного фонда на кап.ремонт на 01.01.2014 г. - 1 294 969,04 руб.

2013 .

.. 4,5 6	320 000,00	357 135,02	37 135,02
.. 2		119 045,01	119 045,01
.. / 5 / 2	35 000,00	10 520,82	-24 479,18
.. 3,4 5 .	300 000,00	0,00	-300 000,00
..	0,00	9 819,29	9 819,29
6 ( )	24 000,00	24 000,00	0,00
.. ( 1 2 )	360 000,00	420 000,00	60 000,00
.. , ,	250 000,00	78 100,75	-171 899,25
..	160 000,00	114 601,83	-45 398,17
.. 3 4 (2 , 5 )	80 000,00	79 780,00	-220,00
..	450 000,00	444 500,00	-5 500,00
..	50 000,00	22 085,61	-27 914,39
.. 2	0,00	213 011,14	213 011,14
..	150 000,00	172 763,74	22 763,74
.. ( )	50 000,00	70 137,80	20 137,80
.. ( , , )	0,00	69 086,26	69 086,26
..	0,00	50 714,00	50 714,00
.. ( ):	<b>1 190 000,00</b>	<b>1 314 781,13</b>	124 781,13
.. ( ):	<b>1 039 000,00</b>	<b>940 520,13</b>	-98 479,87
:	2 229 000,00	2 255 301,26	26 301,26

#### 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 2013 года средства (Активы) ТСЖ состоят:

Расчетный счет ТСЖ - 104325,21 руб.

- 10128,46 .

Задолженность жильцов, офисов за жилищно - коммунальные услуги - 1963953,80 руб.

- 26 633 ,54 .

ИТОГО активов: 2 105 041 ,01

Источниками активов являются :

- 757 605,06

- 30 022,44 .

- 22 444,47 . (

15 2014 ).

- 1 294 969.04 .

: 2 105 041,01 .

:

51 счет.

Расчетный счет ТСЖ «Геолог» -

40703810770000003024 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 01.01.2013 г.: 843 616,90

Получено:

- оплата за жилищно-коммунальные услуги - 14 271 315,71

- возврат гос.полшины - 24 935 ,71 руб.

- возврат предоплаты поставщику - 2000 руб.

- доходы от сдачи в МОП -107500 руб.

- по решению суда средства - 107500 руб.

Итого: 14 684 253 ,95 руб.

Использовано:

- Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур) - 14 715 699,85

- Госпошлина - 34755,00 руб.

- Отчисления на обязательное социальное страхование - 48 325,49 руб.

- Перечислено вознаграждение членам правления - 36000 руб.

- Получение средств в кассу , подотчет - 364 801,64 руб.

- Комиссия банка - 214 963,66 руб.

Итого: 15 414 545,64 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2014 г.: 104 325,21 руб.

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

**Кредиторская задолженность состоит:**

		( . )
		48 287,01
"		0
		13 925,00
		422,30

"	"	188 635,00
"	"	3 167,75
"	"	387 056,31

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

Невыясненная задолженность отсутствует.

**Дебиторская задолженность:**

Общая величина просроченной дебиторской задолженности жильцов по оплате за коммунальные услуги на 01/01/2014 г. - 1 965 953,80 руб. К лицам, уклоняющимся от уплаты за жилищно-коммунальные услуги в течении 2012 года были приняты меры: неоднократно уведомлялись по телефону и заказными письмами.

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 2014 год.**

На 2014 год повышение ставок на техническое обслуживание и ремонт не планируется .

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

Платежеспособность и финансовая устойчивость предприятия находятся, в целом, на приемлемом уровне. Предприятие имеет удовлетворительный уровень доходности, отмечается положительная тенденция работы ТСЖ.

По результатам проверки, ревизионная комиссия подтверждает целевое использование средств полученных ТСЖ.

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 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.

Подпись :