

« »

2014 .

10 апреля 2015 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 02 апреля 2014 г по 10 апреля 2014 г.

С 02 - 10 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 2014 год. В своей работе комиссия использовала только документальные источники информации.

#### **Отчетная часть.**

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2014 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 2015 год.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия установила:

1. **О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества 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 тарифах на 2015 год.

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

#### **Работы по ремонту подъездов:**

- замена окон на пластиковые - подъезд 1 , 2 - 24 окна (расходы на сумму 203324 руб.)
- приобретены и установлены противопожарные двери 3 шт. - (расходы на сумму 62669,80 руб.)
- произведен текущий ремонт 5 подъезда (расходы на сумму 301455 руб.)
- осуществлены дополнительные, внеплановые работы по текущему ремонту - ремонт стяжки, замена кафеля (расходы на сумму 80 000 руб.)

#### **Работы по благоустройству:**

- приобретены вазоны 6 штук (расходы на сумму 47196 руб.)
- установлена песочница (расходы на сумму 43826 руб.)
- устройство дорожки из брусчатки с бордюром (расходы на сумму 170 510 руб.)
- приобретен и установлен спортивный комплекс (расходы на сумму 141249 руб.)

- скамейки 2 шт. (расходы на сумму 26934 руб.).
- произведена полная замена песка из детской площадки (с вывозом старого) -

**Ремонт механизмов лифтов :**

- Замена тяговых канатов (расходы на сумму 44633 руб.)
- Замена электродвигателя (расходы на сумму 17472 руб.)
- Замена стартера электродвигателя (расходы на сумму 52410 руб.)

**Ремонт кровли (расходы на сумму 111692 руб.):**

- Ремонт кровли и козырьков балконов по заявлениям , устранение межплиточной течи (расходы на сумму 111692 руб.)

**Ремонт системы водоснабжения: (расходы на сумму 147848 руб.):**

- Замена вентилей системы отопления в подвале под 1 и 2 подъездом.
- Сварочные работы
- Очистка подвала от старой теплоизоляции с вывозом мусора

Всего было запланировано расходов 1681 тыс. рублей, потрачено на текущий и капитальный ремонт - 1643 тыс. руб..

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

**2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2014 год.**

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия подготовила отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Геолог» в период с 01.01.2014 по 31.12.2014 . 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 2014 год решением общего собрания ТСЖ от 31.05.2014 г. были утверждены размеры платы для собственников жилых помещений на содержание общего имущества и текущий, капитальный ремонт - 35,07 рублей за квадратный метр. ( в том числе: содержание жилья - 28,77 руб/м2, текущий ремонт - 4,80 руб/м2, кап .ремонт (до 01 сентября 2014 года) - 1,5 руб/м2.

**Проведенный анализ выполнения сметы расходов ТСЖ «ГЕОЛОГ» за 12 месяцев 2014 года показал следующее:**

2014 :

1	" : " , 52) (	3 231 624,00	3 231 624,00	0,00
2	. .2000 / .( ) 1000 / -3 .;	91 586,19	76 027,58	15 558,61
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 ) "(	469 396,28	469 396,32	-0,04
7	( , , , . .)	16 800,00	9 000,00	7 800,00
8	17-00 ( " 08-00 , " - )	42 000,00	42 000,00	0,00
9	( , , )	58 800,00	70 767,55	-11 967,55
10	.	199 200,00	223 943,39	-24 743,39

11	( , ) .	9 500,00	9 500,00	0,00
12	) - (	84 396,14	85 562,90	-1 166,76
13	) " (	14 225,04	14 225,00	0,04
14	( ) : , ,	0,00		0,00
15		105 300,00	91 375,00	13 925,00
16		13 200,00	13 200,00	0,00
17		145 440,00	145 018,00	422,00
18	( , , )	-91 200,00	-101 773,00	
	:	4 715 460,00	4 705 074,46	10 385,54

Сальдо на 01.01.2014 года (остаток) - 1785,00 руб.

Начислено средств на содержание жилья (без текущего ремонта) - 4 805 063,46 руб.  
В том числе доходы от сдачи в аренду МОП (мусорокамеры, размещение интернет-оборудования) - 101 773 руб.

Использовано за 2014 год на нужды ТСЖ по содержанию дома - 4 806 847,46 руб.  
Итого средств на 01.01.2015 г. - 1,00 руб.

#### Доходы от коммерческой деятельности:

"	11 000,00
" "	12 000,00
	24 000,00
" " "	35 000,00
	13 500,00
-	24 000,00
Агентское вознаграждение за начисление коммунальных услуг (1 раз в год 1 рубль с 1 квартиры)	198,00
	119 698,00

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 2014 год.

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

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2014 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 01.01.2014 г. - 1 293 184,04 руб.**

Сформировано фонда - 1 653 865,50 руб.

В том числе:

- за счет целевых отчислений на тек. ремонт - 690 249,50 руб.
- за счет целевых отчислений на кап. ремонт - 244 800 руб.
- средства по экономии по коммунальным платежам - 673 816 руб.
- получено средств по кап ремонту по суду с ЗАО «Сервис Центр» - 45 000 руб.

Использовано средств на текущий и кап.ремонт - 1 643 402,20 руб.

**Остаток сформированного фонда на кап. ремонт на 01.01.2015 г. - 1 303 647,34 руб.**

*2014*

..	1 3	320 000,00	203 324,00
..	) 3	50 000,00	62 669,80
..	3,4 5 .( 2015 - 2016 ..)	0,00	0,00
..	( )	160 000,00	0,00
..	( , )	245 738,00	285 530,00
..	, ,	0,00	170 510,48
..	, , .	250 000,00	147 848,96
..	5	420 000,00	301 455,00
..	( , , )	0,00	80 000,00
..	(1 ,1 , 1 . .)	70 000,00	114 515,00
..		65 000,00	78 870,00
..	( , ), 120		7 292,00
..		50 000,00	111 691,90
..			14 000,00
..		0,00	6 367,66
..		0,00	3 198,20
..		0,00	24 000,00
..		0,00	17 600,00
..	, ) ( ,	50 000,00	14 529,20
..	( ):	<b>775 738,00</b>	<b>722 034,28</b>
..	( ):	<b>905 000,00</b>	<b>921 367,92</b>
:		<b>1 680 738,00</b>	<b>1 643 402,20</b>

**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:**

Расчетный счет ТСЖ - 904 939,63 руб.

– 9746,80 .

– 0,00 .

Задолженность жильцов, офисов за жилищно - коммунальные услуги - 2072174,81 руб.

– 0 .

ИТОГО активов: 2 986 861,24 руб.

Источниками активов являются :

- 1 205 978,34 .

– 35 813,70 .

– 25 638,33 . (

15 2015 ).

– 1719430,87 .

: 2 986 861,24 .

:

**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 01.01.2014 г.: 104 325,21 руб.

**Получено:**

- оплата за жилищно-коммунальные услуги - 14 891 343,48 руб.

- доходы от сдачи в МОП -119 500 руб.

- по решению суда средства - 45000 руб.

- возврат ошибочного платежа - 107324 руб.

**Итого: 15 163 167,48 руб.**

**Использовано:**

- Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур) - 13 808 666,42

- Отчисления на обязательное социальное страхование - 42584,37 руб.

- Платежи в бюджет - 30 034,88 руб.

- Получение средств в кассу , подотчет - 140000 руб.

- Комиссия банка - 233 943,39 руб.

- Перечислено (под отчет) - 107 324,00 руб.

**Итого: 14 362 553,06 руб.**

**Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2015 г.: +904 939,63 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:**

		( . )
		234358,44
"		3500
		8775
		12120,30
		5062,55
"		125124,53
"	,	687275,27

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 01/01/2015 г. - 2072174,81 руб. К лицам, уклоняющимся от уплаты за жилищно-коммунальные услуги в течении 2014 года были приняты меры: неоднократно уведомлялись по телефону и заказными письмами.

Членам правления необходимо активизировать работу по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

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

На 2015 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 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 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 :