

Отчет о ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Северный парк» за период 01.01.2014-31.08.2015

Ревизионная комиссия ТСЖ «Северный парк» в составе: председатель комиссии Ланина И.Б., член комиссии: Иодковская М.Ч. провели ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Северный парк» за период с 01.01.2014 по 31.08.2015.

ТСЖ «Северный парк» зарегистрировано 26.11.2008.

В проверяемом периоде исполняли обязанности:

- председателя правления Товарищества - Сапсаенко Д.Б. (01/N2 от 23.01.2013) до до 15.07.2014, с 16.07.2014 - Силаев В.В. (протокол от 16.07.2014).
- бухгалтера (на безвозмездной основе) - Головкина О.С. (приказ № 1/К от 01.04.2013).

Состав правления ТСЖ:

- Силаев Вячеслав Владимирович (корпус 2)
- Сапсаенко Дмитрий Борисович (корпус 2) до августа 2014 года.
- Рымарь Анатолий Иванович (корпус 2)
- Горина Надежда Александровна (корпус 2) до мая 2014 года.
- Колосова Татьяна Вадимовна (корпус 3)
- Головкина Ольга Сергеевна (корпус 3)
- Иодковская Мария Чеславовна (корпус 3) до мая 2014 года.
- Зайниева Елена Викторовна (корпус 1) до ноября 2015 года.
- Попова Нина Ивановна (корпус 1) до мая 2014 года.

По данным, полученным от Правления ТСЖ:

- жилая площадь комплекса – 63822.80 кв.м.
- площадь, принадлежащая членам ТСЖ, - 39106.20 кв. м., что составляет – 61.27 % от общей жилой площади комплекса.

1.Ревизия документов, связанных с деятельностью ТСЖ за отчетный период.

Документы сгруппированы в папки по корпусам. Отдельно представлена переписка ТСЖ с разными организациями и государственными органами, а также документы по финансовой деятельности.

Папки пронумерованы, промаркированы разным цветом в зависимости от категории, составлены реестры документов.

Нам были представлены протоколы заседаний правления за период с 01.01.2014 г. по 31.08.2015 г. За этот период было проведено 22 заседания.

На заседаниях правления рассмотрены следующие вопросы:

- об организации очередного годового собрания членов ТСЖ,
- об организации внеочередного общего собрания членов ТСЖ «Северный Парк» в заочной форме
- об официальном сайте и информационных досках ТСЖ
 - о выборе охранной организации
 - об исполнении решения суда по передаче ЖК в управление ТСЖ «Северный Парк»
 - об организации доступа в распоряжение ЖК «Северный Парк»
 - о мероприятиях, необходимых для принятия ТСЖ в управление в одностороннем порядке
 - о постоянном присутствии ТСЖ на объекте (право подписи Силаеву В.В.)
 - о пропусках для рабочих
 - об использовании денежных средств от оплат пропусков для рабочих
 - об утверждении договора на управление со всеми собственниками
 - о чинении препятствий застройщиком исполнению вступившего в законную силу решения суда и принятых Правлением ТСЖ мерах
 - о досрочном расторжении договора с охранной организацией ввиду неопределенности относительно даты начала фактического управления ТСЖ «Северный Парк»
 - о техническом персонале и о субподрядных организациях застройщика
 - о необходимости выбора субподрядной организации по содержанию и текущему ремонту на конкурсной основе и соответствующем поручении тендерному комитету
 - об утверждении бюджета на выполнение работ по содержанию, текущему ремонту и охране

- о заключении договора с победителем конкурса
- о перевыборах председателя ТСЖ,
- о регистрации нового устава ТСЖ
- о свалке строительного мусора в паркинге и о контейнере для строительного мусора и о плате за вывоз мусора с квартир, в которых производится ремонт.

Выводы, замечания и рекомендации

Делопроизводство в ТСЖ «Северный парк» за истекший период велось на должном уровне.

Следует отметить, что в 2015 году заседания правления проводились не регулярно, т.к. большинство вопросов решались в текущем порядке.

Тем не менее, рекомендуется проводить заседания правления на постоянной основе, а также распределять поручения между всеми членами правления для их полноценного участия в работе правления.

Рекомендуется провести довыборы в правление и перераспределить обязанности между всеми членами правления.

Рекомендуется проводить общие собрания членов ТСЖ «Северный парк» ежегодно.

2. Исполнение сметы ТСЖ «Северный парк» за период с 01.01.2014-31.08.2015

Ревизионной комиссии на проверку были представлены смета, утвержденная Общим собранием членов ТСЖ «Северный парк» от 24.12.2012 года и отчет об исполнении сметы (бюджета).

Основными и единственными источниками финансирования деятельности ТСЖ в проверяемом периоде являлись поступления от членов ТСЖ.

Исполнение Сметы доходов за период с 01.01.2014 по 31.08.2015

Руб.

Наименования статей	По смете	Фактическое исполнение Сметы	Отклонение от сметных значений (+дополнительные поступления/-не получено)	
			Сумма	%
коммунальные платежи	97 538 527,00	60 114 384,38	- 37 424 142,62	-38,37
возмещение за почтовые ящики	0,00	20 000,00	20 000,00	100,00
возмещение за вывоз мусора	0,00	1 010 900,00	1 010 900,00	100,00

оплата пропусков	0,00	93 725,00	93 725,00	100,00
Итого	97538527	61239009,38	- 36 299 517,62	-37,22

Примечание по статьям доходов сметы.

1. Статья «Коммунальные платежи» фактическое поступление денег по смете составило:

Руб.

<i>Наименование дохода</i>	<i>2014 год</i>	<i>01.01.2015-31.08.2015</i>
по жилым помещениям	20 528 160,03	39 170 325,54
в о з м е щ е н о п о предоставляемым льготам из бюджета		131 061,91
за машиноместа		284 836,90

Таким образом, не допущено платежей по смете - 38,37%.

Это объясняется тремя факторами:

-право собственности на квартиры признавалось через суд и оформлялось в течение всего проверяемого периода (коммунальные платежи начисляются только с момента признания право собственности судом),

-часть покупателей квартир до сих пор не получили право собственности на них

-задолженность собственников.

2. По остальным статьям было целевое возмещение расходов.

В целом не допущено доходов 37,22%.

Исполнение сметы расходов за период с 01.01.2014 по 31.08.2015

Руб.

Наименование статей	По смете	Фактическое исполнение Сметы	Отклонение от сметных значений (+экономия/- перерасход)	
			Сумма	%
Тех. обслуживание	75 536 000,00	48 149 223,38	27 386 776,62	36,26
Расходы на хоз.нужды	2 230 000,00	1 517 039,38	712 960,62	31,97

Услуги банка	560 000,00	29 137,00	530 863,00	94,80
Прочее	933 340,00	-	933 340,00	100,00
Непредвиденные расходы	1 412 340,00	1 527 056,51	- 114 716,51	-8,12
Аттестация персонала	340 000,00	-	340 000,00	100,00
Налоги	679 620,00	32 788,00	646 832,00	95,18
Охрана	-	4 892 500,00	- 4 892 500,00	-100,00
ФОТ с налогами	15 842 360,00	287 408,99	15 554 951,01	98,19
Итого	81 691 300,00	56 147 744,27	25 543 555,73	31,27

Примечание по статьям сметы расходов.

1.Статья «Тех.обслуживание» объединены позиции по смете:

-договора на тех.обслуживание по жилым и нежилым помещениям и по паркингу,

-расходы на содержание,

-содержание МОП и лифтов (вода и освещение) по жилым и нежилым помещениям и по паркингу,

-содержание подземного паркинга (уборка, эксплуатация ворот, отопление).

В фактические расходы по этой статье включены:

Руб.

<i>Наименование расходов</i>	<i>2014 год</i>	<i>01.01.2015-31.08.2015</i>
услуги эксплуатирующих организаций	13 329 804,63	16 287 976,94
перечисления ресурсо-снабжающим организациям	2 700 000	14 289 881,81
расходы на содержание, ремонт, страхование лифтов		1 541 560

По данной статье экономия составила 36,26%

2.Статья «Расходы на хоз.нужды» объединены позиции по смете:

- расходы на материалы, инвентарь, хоз.принадлежности,
- услуги связи,
- канцтовары.

В фактические расходы по этой статье включены:

<i>Наименование расходов</i>	<i>2014 год</i>	<i>01.01.2015-31.08.2015</i>
услуги связи и сайт	18 700	187038,02
хозяйственные расходы по текущей деятельности	954 058	
канц.товары	49 243,36	
почтовые ящики	308 000	

По данной статье экономия составила 31,97%.

3.По статье «Услуги банка» экономия составила 94,8%.

4.По статье «Прочее» расходов не выявлено, поэтому экономия составила 100%.

5.По статье «Непредвиденные расходы» в фактические расходы включены расходы на юридические услуги - 665 000 рублей в 2014 году и следующие расходы за период 01.01.2015-31.08.2015:

- на юридические услуги - 230 000 рублей,
- судебные расходы (госпошлина) - 138796,27 рублей,
- выплата по иску Леоновой - 493260,24 рублей,

По данной статье перерасход составил 8,12%.

Перерасход можно погасить за счет экономии по статье «Прочее».

6.По статье «Аттестация персонала» расходов не было, поэтому экономия составила 100%.

7.По статье «Налоги» экономия составила 95,18%, т.к. практически все поступления в ТСЖ были от уставной деятельности, которая не облагается налогом.

8.Статья «Охрана» в смете отсутствовала, т.к. предполагалось, что охрану будет предоставлять эксплуатирующая организация. Поэтому перерасход по данной статье составил – 100%.

9. По статье «ФОТ с налогами» отражена выплаченная в 2014 году по судебному решению заработная плата с налогами, не отраженная в документах, переданных первым составом правления, начисленная в 2011 год, и судебные пошлины - 287 408,99 рублей.

Экономия составила –98,19%.

В целом экономия по смете расходов составила – 31,27%.

Все расчеты проводились через расчетный счет. Наличных поступлений и расходов не было.

Остаток денег на расчетном счете на 31.08.2015 - 4 914 408,37 рублей.

Выводы, замечания и рекомендации

Отклонения по смете доходов сопоставимы с отклонениями по смете расходов.

Существенных замечаний по ведению учета нет.

3. Долги ТСЖ

За период с 01.06.2014 по 31.08.2015 по смете на содержание и ремонт дома начислено: 52 405 556,14 руб.

Оплачено жителями 40 797 406,45 руб. Возмещено по предоставляемым льготам из бюджета 131 061,91 руб.

Долг жителей составляет 11 477 088 рублей.

В таблице приведены номера квартир должников.

Сумма долга	20-50 тыс. рублей	50-100 тыс. рублей	100-200 тыс. рублей	>200 тыс. рублей
Корпус				
1	30, 43, 83,84, 87, 93	12, 55, 62	19, 20, 40, 49, 50, 74	
2	3н, 22, 57, 80, 99, 115, 126, 141, 160,187, 242,252, 303,311	56, 66, 81, 82, 110, 147, 192, 217, 235, 258, 263, 267, 273, 289, 296, 298, 299	3, 18, 25, 43, 54, 58, 68, 69, 79, 89, 94, 149, 169, 179, 184, 269, 287	185, 254, 293, 309
3	8н, 11,25,32,81,88,94а, 113, 1п	50, 62, 103, 116, 124, 125, 135, 2п	8, 13, 47, 63, 100, 105, 108, 119, 128, 133, 139, 140	

Также тридцать квартир имеют задолженность на 31.08.2015 менее 20 тысяч рублей.

Всего поставщиками и ресурсо-снабжающими организациями начислено 50 369 954, 11 рублей. Оплачено 41 345 514,13 рублей. Долг составляет 9 024 439,98 рублей, в том числе

- охрана– 652 333,33 рубля,

- эксплуатирующая организация – 8 372 106,65 рублей.

Выводы, замечания и рекомендации

Рекомендовано правлению активнее проводить разъяснительную деятельность, а злостных должников привлекать к судебной ответственности.

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать организационно-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 8 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии

_____ И.Б. Ланина

Члены ревизионной комиссии:

_____ М.Ч. Иодковская