

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ «На улице Свободы»
за 2013 год.

Г.Челябинск

14 марта 2014 года.

Ревизионная комиссия в составе: председатель комиссии Смирнова Л.В., члены комиссии Егорова А.А., Мартыненко З.И. провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «На улице Свободы» за период с 01 января 2013 года по 31 декабря 2013 года.

Проверка проводилась на выборочной основе.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Песков Борис Александрович (протокол от 17.05.2010 г.). Члены правления, избранные общим собранием, (протокол № б/н от 17 мая 2010 года) Орел Нина Федоровна, Дворянева Марина Николаевна, Турецкая Ирина Владимировна, Смирнов Юрий Константинович. Обязанности управляющего ТСЖ были возложены на Бенц Ирину Алексеевну (приказ № 3-к от 04.05.2008 г.).

С 01 марта 2008 года бухгалтерское обслуживание ТСЖ поручено аудиторской фирме «ПРАЙВЭТ».

Всего за 2013 год проведено 11 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

1. О технических мероприятиях на 2013 год по содержанию многоквартирного дома.
2. О финансовом состоянии ТСЖ.
3. Штатное расписание на 2013 год.
4. О проведении ежегодного собрания членов ТСЖ в апреле.
5. О текущем ремонте дома.
6. О задолжниках по коммунальным платежам (2раза).
7. О необходимости содержания ночных диспетчеров и установке домофона на калитку.
8. О выделении средств на премирование и поздравления сотрудников ТСЖ.
9. Обсуждение Федерального закона от 21.07.2007 года «О фонде содействия реформированию ТСЖ».
10. Об исполнении сметы за 2013 год.
11. Итоги работы ТСЖ за 2013 год.

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также их расходование отражено в таблице.

№ п/п	Показатели	2013 год. по смете (рубли)	2013 год. фактически (рубли)
1.	Начислено жильцам	5803783,46	
	в т.ч. на содержание и ремонт:	1819377,93	
	в т.ч. капремонт	259461,68	
	За коммунальные услуги	3724943,85	
2..	Оплачено жильцами		5750928,24
	в т.ч. за содержание и ремонт:		1833611,16
	в т.ч. капремонт	261037,2	268426,99
	За коммунальные услуги		3648890,09
3.	Начислено за нежилые помещения	2237524,05	
4.	Оплачено за нежилые помещения		2309149,89
5.	Прочие поступления		13,56
6.	Перечислено налогов и сборов		786469
7.	Перечислено за услуги в ресурсоснабжающие организации		3164125,68
8.	Получены наличные на зарплату и хознужды		2005394,97
	Перечислено прочим организациям		1812038,68
9.	Прочие расходы (комиссия и прочие)		66983,83
	Итого поступлений на расчетный счет:		9797092 (с учетом остатка на 01.01.2013)
	Итого расходов с расчетного счета:		8988166,64
Остаток по р/счету на 01.01.2014			808925,36

Как видно из приведенных данных оплата за выставленные услуги населению в 2013 году, с учетом задолженности на 01.01.2012 – 579178,81 рублей, составила 99,1%, что выше на 9,8% по сравнению с 2012 годом, однако, в сумме задолженность возросла на 53025,15 рублей. По состоянию на 01.01.2014 года наибольшая задолженность имеется по квартирам № 17, 40, 125, 126, 129, 145, 165, 172, 185, 189, 191. В соответствии со статьей 153 ЖК собственники помещений обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. «Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги» (п.11 ст.155 ЖК РФ).

В 2013 году начислено средств на капитальный ремонт 259461,68 рублей, кроме того, остаток средств на 01.01.2013 года составлял 127065,74 рублей. По решению собственников жилья было направлено на капитальный ремонт 723897,25 за счет полученной прибыли от нежилых помещений. Израсходовано 1114182,64 рубля. По состоянию на 01.01.2014 года остаток средств на капитальный ремонт отсутствует. За счет средств капитального ремонта были осуществлены следующие работы: замена окон в подъездах, оборудование 2-й двери в подвал ТСЖ.

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 правлением ТСЖ и тарифов, утвержденных администрацией города. Плата за коммунальные платежи – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями и показаний счетчиков.

При расчете платы за жилые и нежилые помещения берутся за основу тарифы, утвержденные решениями Челябинской городской Думы.

В 2013 году применялись ранее утвержденные тарифы на предыдущие годы: для нанимателей помещений, для собственников жилых и нежилых помещений 12,33 на обслуживание и ремонт, 0,49 - содержание и ремонт мусоропровода, 3,73 -обслуживание и ремонт лифта, 1,7 - сбор и вывоз ТБО, освещение подъездов - 0,76, ОПУ – 0,21 с 1 кв.м., за систему видеонаблюдения 80 рублей.

Кроме того в соответствии с решением общего собрания жильцов введен тариф в размере 3,2 рубля с квадратного метра для создания фонда на капитальный ремонт.

Рекомендации: в случаях невозможности взыскания задолженности за оказанные услуги, направлять материалы в суд для принудительного взыскания, а также начислять пени за каждый день просрочки платежа в размере 1/300 ставки рефинансирования в соответствии с п.14 ст.155 ЖК.

На 2013 год было утверждено штатное расписание с количеством штатных работников 12,15 единиц с ежемесячным фондом оплаты труда 81190,86 рублей, в том числе управленческий персонал 2,4 единицы, с ежемесячным фондом оплаты труда 30112,18 рублей.

На 2013 год фонд оплаты труда согласно штатного расписания составлял 1610 тысяч рублей, фактически начислено 1308355,8 рублей, в смете предусмотрено 1608000 рублей. Кроме того, выплачена компенсация за неиспользованный отпуск при увольнении работников 93369,47 рублей, по договорам подряда 244050 рублей, отпускные 33873,33 рубля.

Уставом ТСЖ предусмотрено создание специальных фондов за счет доходов, полученных в результате хозяйственной деятельности и от экономии средств по отоплению (ст. 6.4, 13.7.11 Устава).

По состоянию на 01 января 2013 году остаток средств чистой прибыли ТСЖ составил 284195,61 рублей. За счет этих средств в декабре 2013 года выплачена по решению правления премия и годовое вознаграждение в сумме 196225 рублей. Производилось поощрение работников ТСЖ в связи с юбилейными датами.

В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ от 23-30 апреля 2012 и приказа от 01 июня 2012 года членам правления ежемесячно, начиная с мая 2012 года, выплачивается вознаграждение в размере 0,15 МРОТ, председателю правления 3,5 МРОТ, членам ревизионной комиссии одновременно 0,5 МРОТ. Всего за этот период начислено и выплачено за счет чистой прибыли 166325 рублей.

Начислено от ФОТ в пенсионный фонд – 333318,64 рублей, в ФСС (страхование от несчастных случаев) – 3283,54 рубля.

В соответствии с ч.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление. При этом энергоснабжение осуществляется на основе договорных отношений каждого собственника непосредственно с ОАО

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 правлением ТСЖ и тарифов, утвержденных администрацией города. Плата за коммунальные платежи – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями и показаний счетчиков.

При расчете платы за жилые и нежилые помещения берутся за основу тарифы, утвержденные решениями Челябинской городской Думы.

В 2013 году применялись ранее утвержденные тарифы на предыдущие годы: для нанимателей помещений, для собственников жилых и нежилых помещений 12,33 на обслуживание и ремонт, 0,49 - содержание и ремонт мусоропровода, 3,73 - обслуживание и ремонт лифта, 1,7 - сбор и вывоз ТБО, освещение подъездов - 0,76, ОПУ – 0,21 с 1 кв.м., за систему видеонаблюдения 80 рублей.

Кроме того в соответствии с решением общего собрания жильцов введен тариф в размере 3,2 рубля с квадратного метра для создания фонда на капитальный ремонт.

Рекомендации: в случаях невозможности взыскания задолженности за оказанные услуги, направлять материалы в суд для принудительного взыскания, а также начислять пени за каждый день просрочки платежа в размере 1/300 ставки рефинансирования в соответствии с п.14 ст.155 ЖК.

На 2013 год было утверждено штатное расписание с количеством штатных работников 12,15 единиц с ежемесячным фондом оплаты труда 81190,86 рублей, в том числе управленческий персонал 2,4 единицы, с ежемесячным фондом оплаты труда 30112,18 рублей.

На 2013 год фонд оплаты труда согласно штатного расписания составлял 1610 тысяч рублей, фактически начислено 1308355,8 рублей, в смете предусмотрено 1608000 рублей. Кроме того, выплачена компенсация за неиспользованный отпуск при увольнении работников 93369,47 рублей, по договорам подряда 244050 рублей, отпускные 33873,33 рубля.

Уставом ТСЖ предусмотрено создание специальных фондов за счет доходов, полученных в результате хозяйственной деятельности и от экономии средств по отоплению (ст. 6.4, 13.7.11 Устава).

По состоянию на 01 января 2013 году остаток средств чистой прибыли ТСЖ составил 284195,61 рублей. За счет этих средств в декабре 2013 года выплачена по решению правления премия и годовое вознаграждение в сумме 196225 рублей. Производилось поощрение работников ТСЖ в связи с юбилейными датами.

В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ от 23-30 апреля 2012 и приказа от 01 июня 2012 года членам правления ежемесячно, начиная с мая 2012 года, выплачивается вознаграждение в размере 0,15 МРОТ, председателю правления 3,5 МРОТ, членам ревизионной комиссии одновременно 0,5 МРОТ. Всего за этот период начислено и выплачено за счет чистой прибыли 166325 рублей.

рублей. Начислено от ФОТ в пенсионный фонд – 333318,64 рублей, в ФСС (страхование от несчастных случаев) – 3283,54 рубля.

В соответствии с ч.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление. При этом энергоснабжение осуществляется на основе договорных отношений каждого собственника непосредственно с ОАО

учитываются платежи за обслуживание жилья, уборку двора, уборку подъезда, мусоропровод. Платежи за холодное и горячее водоснабжение, отопление, лифт, вывоз ТБО учитываются на счете 76. Здесь же осуществляется учет расчетов с ресурсоснабжающими организациями. Приказом б/н от 29.12.2013 списана на результаты финансово-хозяйственной деятельности дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в сумме 48014,12 рублей. Причина списания – отсутствие документов, подтверждающих фактически выполненные работы. В ТСЖ создан резервный фонд за счет экономии по ресурсам. Имущества на балансе ТСЖ нет.

Рекомендации: Утвердить сумму компенсации за услуги связи по каждому работнику, обязать работников сдавать авансовые отчеты индивидуально или составлять реестр лиц, получивших компенсацию за использование услуг связи в служебных целях, предусмотрев в нем подписи этих лиц. В целях не допущения списания дебиторской задолженности на финансовые результаты ТСЖ своевременно и в полном объеме оформлять документы на выполненные работы, оказанные услуги.

Выводы: проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу: признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Рекомендует при составлении сметы доходов и расходов учитывать изменения в законодательстве, а также изменения в штатном расписании ТСЖ. В решении правления на выплаты компенсации за пользование услугами связи определить конкретные суммы компенсаций и конкретных лиц.

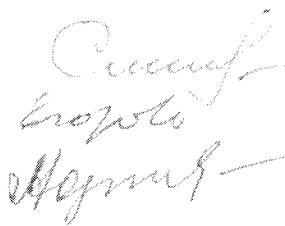
Настоящий отчет (на 5-х листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Приложение:

1. смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений на 2013 год.

Председатель комиссии

Члены комиссии:



Смирнова Л.В.

Егорова А.А.

Мартыненко З.И.