

**ОТЧЕТ**  
**ревизионной комиссии**  
**о финансовой деятельности ТСЖ «Заводские дома»**

г. Чкаловск

«14» апреля 2013 г.

В период с 15.04.2013 года по 17.04.2013 года ревизионной комиссией в составе: Кузнецовой Людмилы Александровны, Пономаревой Натальи Ивановны, Поляковой Ларисы Михайловны проводилась проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Заводские дома» за период с 01.01.2012 г. по 31.12.2012 г.

В соответствии со ст.147 ЖК РФ и Уставом ТСЖ «Заводские дома» 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.

Члены правления в проверяемом периоде:

1. Букин Юрий Васильевич,
2. Захарова Галина Юрьевна,
3. Соболева Лариса Ивановна,
4. Семёнов Александр Васильевич,
5. Бельчев Геннадий Ананьевич,
6. Максимычева Людмила Ивановна,
7. Чубченко Михаил Васильевич,
8. Абрамов Олег Васильевич.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Абрамов Олег Васильевич.

Обязанности главного бухгалтера в проверяемом периоде выполняла Панфилова Фаина Александровна.

Всего за проверяемый период Правлением товарищества рассмотрены следующие основные вопросы деятельности ТСЖ:

1. О сложившейся обстановке в ТСЖ по вопросам платы за отопление.
2. Об обращении в Министерство ЖКХ и ТЭК.
3. О проведения отчётного собрания собственников жилья.
4. О результатах работы ГЖИ и НО.
5. О договоре на присоединение средств связи к общему имуществу.
6. О подаче иска о защите репутации ТСЖ.
7. О проведении субботника.
8. О введении новых правил предоставления коммунальных услуг.
9. О выполнении плана ремонтных работ.
10. О подготовке МКД к отопительному сезону 2012-2013 гг.
11. О готовности к отопительному сезону.
12. Информация по итогам работы за 2012 год.
13. О выполнении обязательств по договорам поставки коммунальных услуг.
14. О размере платы за содержание и капитальный ремонт.

В процессе проверки были проверены следующие аспекты деятельности:

- соответствие начислений собственникам жилых и нежилых помещений в домах, обслуживаемых ТСЖ, тарифам на 2012 год
- исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2012 год

- правильность ведения бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ
- первичные документы, их соответствие отражению в учете (выборочно)
- выдача наличных денежных средств, счет 50 «касса», счет 51 «расчетный счет»
- анализ кадровой документации
- расходы на оплату труда сотрудников, в т.ч. счета 69,70
- расходы по резервному фонду
- счет 71 «расчеты с подотчетными лицами», 76 «расчеты с разными дебиторами и кредиторами» (подробно)
- хозяйственная деятельность (договорные взаимоотношения, исполнение обязательств)
- наличие/отсутствие кредитных обязательств
- прочее

В результате проверки бухгалтерской документации за 2012 год ревизионная комиссия определила доходную и расходную части бюджета ТСЖ.

#### ***Доходная часть:***

Остаток денежных средств (расчетный счет, касса, подотчетные суммы) по состоянию на 01.01.2012 года составляет 71 025 руб.66 коп. (в том числе «резервный фонд» 12915 руб.62 коп.).

Поступило денежных средств за жилые и нежилые помещения в 2012 году – 11 378 302 руб.28 коп.

**Всего доходная часть составила 11 449 327 руб. 94 коп.**

#### ***Расходная часть:***

Оплата поставщикам коммунальных услуг составила 7 116 468 руб.90 коп., в том числе

- за отопление – 4 911 709 руб. 77 коп.
- за холодное водоснабжение – 713 255 руб. 99 коп.
- за горячее водоснабжение – 357 544 руб. 98 коп.
- за водоотведение – 1 098 942 руб. 20 коп.
- электроснабжение МОП – 24 311 руб. 00 коп.
- за ТО ВДГО – 10 704 руб. 96 коп.

Оплата банку за прием и перечисление платежей собственников и нанимателей – 165 149 руб. 09 коп.

Оплата сторонним организациям за выполнение работ по содержанию общедомового имущества составила 1 779 432 руб.14 коп., в том числе на капитальный ремонт общего имущества – 622 378 руб.

Перечислено администрации города Чкаловска платы за наем муниципального жилья – 24 834 руб.93 коп.

Выдано заработной платы (штатные работники, члены правления, гражданско-правовые договоры) – 1 355 708 руб.02 коп.

Оплачено налогов – 598 406 руб.60 коп., в том числе страховых взносов – 418 031 руб.60 коп., НДФЛ – 180 375 руб.

Приобретено материалов, инструментов, хозяйственных товаров на сумму 188 389 руб. 02 коп., в том числе инструменты – 10 725 руб., хозяйственные товары, средства санитарии и гигиены – 22 863 руб. 50 коп., ГСМ – 4 851 руб.32 коп., канцелярские товары – 18 553 руб.20 коп., содержание оргтехники – 7 952 руб., оплата почтовых расходов – 2 788 руб.05 коп., материалы – 61 055 руб.95 коп., мебель – 59 600 руб.

Оплата банку за обслуживание расчетного счета составила 46 503 руб.68 коп.

Сумма непредвиденных расходов (госпошлина, решения суда и пр.) составила 21803 руб. 47 коп.

Возмещен ущерб из фонда ТСЖ – 9 454 руб. 00 коп.

**Всего расходная часть денежных средств составила – 11 306 149 руб.85 коп.**

Остаток денежных средств (расчетный счет, касса, подотчетные суммы) по состоянию на 31.12.2012 года составил 143 178 руб. 09 коп., в том числе по статье содержание и ремонт – 138 632 руб. 15 коп., капитальный ремонт – 0 руб., резервный фонд – 4 545 руб. 94 коп.

В процессе проверки ревизионная комиссия определила:

1. Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, освещение мест общего пользования, проверка газового оборудования. Размер платы за коммунальные услуги потребителям услуг в МКД ТСЖ определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (ст. 157 ЖК РФ).
2. Платежи ресурсоснабжающим организациям осуществляются через ТСЖ, которое является техническим посредником при расчетах жильцов с ресурсоснабжающими организациями за поданные коммунальные ресурсы.
3. Начисления собственникам за ЖКУ соответствуют утвержденным тарифам.

Согласно законодательству установлены ежемесячные платежи:

- плата за содержание и ремонт, включающие в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; капитальный ремонт;
- плата за коммунальные услуги.

Платежи по первому пункту осуществляются на основании сметы. Плата за коммунальные платежи – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

4. Смета на 2012 год по итогам года исполнена и в части расходов, и в доходной части. Нарушений в бухгалтерском и налоговом учете в ТСЖ нет, годовой отчет предъявлен в ИФНС № 5 вовремя, оформлен достоверно и в соответствии с законодательством.
5. Первичные документы в полном объеме учитываются и архивируются бухгалтером, все проверенные первичные документы учтены на соответствующих счетах.
6. Прохождение и распределение денежных средств по счетам 50, 51 проверены, в том числе, в электронном виде. Нарушений по работе с указанными счетами и наличными денежными средствами не выявлено.
7. Расходы на оплату труда сотрудников, в т.ч. счета 69,70. При проверке кадровой документации были представлены трудовые договоры с сотрудниками ТСЖ, приказы по кадрам, штатное расписание. Проверены приказы о приеме и увольнении постоянных работников, штатное расписание, табеля учета рабочего времени, расчетные ведомости по начислению заработной платы. Нарушений не выявлено.
8. Выплаты по резервному фонду произведены без нарушений. Выплачено в 2012 году 9 454 руб.00 коп., остаток 4 545 руб.94 коп.
9. Подробно проверены счета 71 «расчеты с подотчетными лицами», 76 «расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Товарно-материальные ценности, приобретенные за наличный расчет подотчетными лицами, использованы для выполнения хозяйственных и ремонтных работ в полном объеме и списаны в установленном порядке. Полная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет приобретались канцтовары, материалы для хозяйственных нужд и выполнения работ по ремонту общедомового имущества.
10. В ходе проверки не выявлено нецелевого использования подотчетных средств уполномоченными лицами. Все необходимые оправдательные документы приложены к авансовым отчетам и проведены должным образом.

11. В ходе проверки предъявлен полный реестр контрагентов ТСЖ (все действовавшие в 2012 году договоры), проведена сверка указанных в договорах обязательств и оплат/поступлений на расчетный счет ТСЖ. Суммы оплат соответствуют договорным, данным приборов учета и прочим оправдательным документам от поставщиков. Процесс выставления документов на оплату услуг, режим поступления денежных средств на расчетный счет и исполнения обязательств ТСЖ перед поставщиками и работниками гармонизирован. Разрывов в оплате, возникновения задолженностей в 2012 году за ТСЖ не отмечено.
12. Кредитов в 2012 году ТСЖ не оформляло. Кредитов прошлых лет нет.
13. Ревизионная комиссия отметила уменьшение общей суммы задолженности по оплате собственников ЖКУ. Задолженность на 01.01.12г. составила 324 517 руб. Задолженность на 01.01.13г. составила 287 731 руб. Уменьшение размера задолженности обусловлено проведением работы ТСЖ по взысканию задолженности с должников в добровольном и принудительном порядке. Организация работы с должниками начинается с направляемых уведомлений о задолженности в официальном порядке, персональной работы с должниками, проживающими в квартирах и сдающими квартиры в аренду (розыск, уведомление, переговоры и пр. различные меры воздействия). Проблемные неплательщики имеются только в кв. № 41 д.49 по ул. Пушкина. Имеется решение суда на 102 тыс. руб., но исполнительный лист не реализован ввиду объективных причин: один из нанимателей находится в местах лишения свободы и не может выплачивать долги, второй наниматель не имеет ни дохода, ни личного имущества, за счет которых можно выплатить долг. Работу ТСЖ с просроченной задолженностью следует признать удовлетворительной.
14. Недвижимого имущества на балансе ТСЖ нет.

**Выводы:** фактические расходы товарищества в 2012 году осуществлены в пределах полученных доходов. Долговых обязательств и кредитов нет. Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

**Рекомендации:**

- Членам правления необходимо продолжить работу по взысканию текущей задолженности за жилые и нежилые помещения. Регулярно выверять списки должников, постоянно не оплачивающих оказанные услуги, вести разъяснительную работу по необходимости своевременной оплаты за коммунальные услуги.
- В целях обеспечения содержания и ремонта общего имущества собственников в соответствии с требованиями законодательства в конце 2013 года внести для рассмотрения на общем собрании собственников помещений предложение по установлению соразмерной оплаты за содержание и ремонт общего имущества.

Настоящий отчет на 4 листах составлен, подписан и передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ).

Председатель ревизионной комиссии \_\_\_\_\_

Члены ревизионной комиссии \_\_\_\_\_

Кузнецова Л.А.

Пономарева Н.И.

Полякова Л.М.