Заключение

ревизионной комиссии о результатах проверки финансовой деятельности ТСЖ «Болотниковская 3-1»

г. Москва 26 февраля 2013 г

 Ревизионная комиссия ТСЖ провела проверку финансовой деятельности ТСЖ «Болотниковская 3-1» за 2012 г.

 В соответствии со ст.147 Жилищного кодекса РФ и Уставом ТСЖ руководство деятельностью ТСЖ 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 ( с 01.01.2012г. по 31.01.2012 г.) обязанности председателя правления исполняла Пустовалова Н.К., избранная на второй срок ( протокол заседания правления № 9 от 17.11.2010г.) и члены правления ( Дементьева Н.М., Подгурский В.А., Пустовалова Н.К., Рахматуллин М.А., Фатеев С.Б.), избранные общим собранием в форме заочного голосования (протокол № 7 от 01.11.2010 г.).

 Обязанности главного бухгалтера исполняла Епишина Т.В. с 01.01.2012 г. по 31.12.2012 г.

 Источниками получения информации о финансовой деятельности ТСЖ послужили следующие материалы:

Устав ТСЖ; протоколы заседания правления ТСЖ; первичные документы, связанные с ведением уставной деятельности ТСЖ; бухгалтерская и финансовая отчетность; договоры с ресурсоснабжающими, подрядными организациями, арендаторами, Интернет-провайдерами; отчет правления ТСЖ за 2012 г.; смета об исполнении доходов и расходов ТСЖ за 2012 г.; смета о доходах и расходах ТСЖ на 2013 г., сведения, полученные из бесед с членами правления и исполнительными работниками ТСЖ.

 За отчетный период было проведено 5 общих собраний членов ТСЖ, 9 заседаний правления ТСЖ, на которых рассматривались вопросы, направленные на улучшение состояния общего имущества и качества проведения текущего ремонта.

На момент проверки в правлении ТСЖ делопроизводство ведется на должном уровне в соответствии с законодательством. Имеются списки собственников жилых и нежилых помещений, списки членов ТСЖ, журнал регистрации входящей и исходящей корреспонденции, журнал регистрации заявлений жителей и ответы на них, списки договоров с подрядными организациями, арендаторами, Интернет-провайдерами , протоколы общих собраний собственников помещений, протоколы общих собраний членов ТСЖ, протоколы заседаний правления ТСЖ, информация о выполнении решений, принятых на общих собраниях собственников жилья, членов ТСЖ и заседаний правления.

Расчеты на содержание, ремонт и коммунальные услуги жилого дома применялись в соответствии с постановлением правительства г.Москвы от 29.11.2011 г. № 571-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2012 г.» и не требовалось утверждения тарифов на ЖКУ на общем собрании собственников жилья.

В течение текущего года никаких дополнительных сборов с жителей дома не было.

Все платежи от населения, осуществляемые ЕИРЦ, направляются на транзитный счет Банка Москвы, а затем перечисляются на расчетный счет ТСЖ.

 Проект сметы доходов и расходов ТСЖ на 2012 г. был одобрен на заседании правления ТСЖ и утвержден на заочном общем собрании товарищества ( протокол № 2/12 от 30 марта 2012 г.).

Финансовая деятельность ТСЖ в отчетном году осуществлялось в соответствии с принятым бюджетом ( сметой доходов и расходов) на 2012г. Правлением ТСЖ пролонгированы договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества, на предоставление услуг и выполнение других работ, необходимых для обеспечения нормальной жизнедеятельности в многоквартирном доме. В договорах изложен перечень предоставляемых услуг или работ, права и обязанности сторон, предусмотрены конкретные тарифы и стоимость услуг , оказываемые ТСЖ каждой специализированной организацией, обусловленные ценами , ставками и тарифами на жилищно-коммунальные услуги для населения, утвержденными постановлением правительства г.Москвы. В 2012 г. правление ТСЖ сумело заключить договоры на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества дома, по аварийному обслуживанию внутренних систем инженерного оборудования, по техническому обслуживанию дымоудаления и противопожарной автоматики, и др. на уровне стоимости услуг и работ на уровне 2011 года. Повышение стоимости услуг произошло только по техническому обслуживанию лифтов в связи с увеличением срока их эксплуатации и повышением тарифов правительства Москвы (но был применен понижающий договорной коэффициент 5%)

 В 2012 г. доходная часть бюджета ТСЖ ( с учетом остатка неиспользованных в 2011 г. денежных средств в сумме 749,1тыс.руб.) составила 6704,3 тыс.руб. в том числе платежи :

- от населения за жилищно-коммунальные услуги составили 2911,5 тыс.руб.( 96,3%);

- бюджетные субсидии 1746,0 тыс. руб.

- платежи арендаторов за жилищно-коммунальные услуги составили 220,0 тыс.руб.

- прочие поступления ( антенна, запирающие устройства, Интернет-провайдеры и др.) 617,1 тыс.руб.

 За 2012 г. расходы ТСЖ составили 6625,6 тыс.руб. и предоставляется следующим образом:

- оплата за содержание и ремонт общего имущества дома 2874,5 тыс.руб. ( санитарное содержание и ремонт общего имущества – 1622,3 тыс.руб., техническое обслуживание лифтов 560,8 тыс.руб., вывоз мусора 216,8 тыс.руб., ДУ И ППА – 361,1 тыс. руб. и др.)

- административно-управленческие расходы – 1547,4 тыс.руб. ( заработная плата работников ТСЖ, включая налоги 13% - 1153,5 тыс.руб.; налоги, услуги банка, программное обеспечение, канц.товары и др. 393,9 тыс.руб.).

 Расчеты со всеми организациями в ТСЖ проводились путем безналичной оплаты в соответствии с установленным в договорах порядком и согласно фактическим затратам.

Задолженности ТСЖ перед подрядчиками нет. Задолженность ТСЖ составляет только перед ОАО «МОЭК» за горячую воду в сумме 115962,12руб.; за отопление – 540499,57 руб.; МГУП «Мосводоканал» - 129114,15 руб. ( за декабрь,.) Все данные суммы были оплачены в январе 2013 г при поступлении счетов на оплату от данных организаций. За ГВС жители оплачивали напрямую ресурсоснабжающей организации. до 01.07.2012г . За отопление жители платят по 1/12 весь год.

 Большой задолженности за ЖКУ у жителей дома нет. На 01.01.2013г. задолженность составила 209,3 тыс. руб.( в т.ч. задолженность жителя одной квартиры – 109311.75 руб.) ,т.е. 6,9 % от общих платежей населения, хотя жители еще могут оплатить ЖКУ до 10 числа следующего месяца. Правлением ТСЖ в досудебном порядке постоянно проводится работа о взыскании задолженности с собственников жилья за ЖКУ (обращения, напоминания, предупреждения). В настоящее время по иску правления ТСЖ рассматривается в суде вопрос о взыскании задолженности с собственника жилья кв.105.

 В течение 2012 г. начисление заработной платы происходило в соответствии со штатным расписанием, утвержденным на общем собрании членов ТСЖ 30.03.2012 г. Размер заработной платы работников был включен в смету доходов и расходов на 2012г. Отчисления в пенсионный фонд и фонды социального страхования производились в соответствии с законодательством своевременно.

В 2012г. объем работы у главного бухгалтера был повышен, так как дежурные по подъездам (4 чел.) входили в состав ТСЖ, но затраты на них были предусмотрены отдельно согласно постановлению правительства г.Москвы и договора ТСЖ с ГУ «ИС ЮАО», т.е. дополнительная субсидия предусмотрена только на зарплату дежурных по подъездам в сумме 385587,84 руб. и за которую отчитывались отдельно.

Расходы от использования доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ были утверждены общим собранием членов ТСЖ.

 Несмотря на увеличение налогов с 14% до 34% в 2011 г по сравнению с 2010 г. , бюджет в 2012 г.остался на уровне 2011 г., правление ТСЖ справилось с финансовыми вопросами. А по итогам года даже составила экономия 380,35 тыс. руб.

В ТСЖ применяется упрощенная система налогообложения.

 Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2013 г. составил 1838,0 тыс.руб.

О проекте сметы доходов и расходов ТСЖ на 2013 г.

Доходная часть сметы доходов и расходов на 2013 г. предусматривается на сумму 14455,2 тыс.руб.,

включая остаток средств на 01.01.2013 г.- 1838,0 тыс.руб.

Доходы планируется получить за счет следующих поступлений:

- платежи от населения - 3409,1 тыс.руб.

- бюджетные субсидии – 1360,6 тыс.руб.

- платежи от арендаторов за ЖКУ – 220,1 тыс.руб.

- коммунальные услуги: 6943,6 тыс.руб.

- прочие поступления ( антенна, запирающие устройства,

 Интернет-провайдеры, реклама) - 683,8 тыс.руб.

- остаток средств -1838,0 тыс.руб.

Расходная часть проекта сметы доходов и расходов на 2013 г.предусматривается на сумму

12475,6 тыс.руб. , в том числе затраты:

- на содержание и ремонт жилого дома – 3662,0 тыс.руб.

- на коммунальные услуги - 7183,6 тыс.руб.

- на административно-управленческие расходы – 1594,0 тыс.руб.

- поддержка сайта -36,0 тыс.руб.

- на непредвиденные расходы запланированы в размере 141,6 тыс.руб.

 Остаток денежных средств составляет 1979,6 тыс.руб.

Расчеты на содержание, ремонт и коммунальные услуги жилого дома в 2013 г. будут применяться в соответствии с постановлением правительства г.Москвы от 27.11.2012г. № 671-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно - коммунальные услуги для населения на 2013г.»

ТСЖ не может вести расчет для населения на ЖКУ по ЕПД самостоятельно в связи с отсутствием помещения.

Выводы и предложения:

**1.** Признать исполненный бюджет (смета доходов и расходов) 2012 года подтвержденным и обоснованным по затратам. Нецелевого использования средств не выявлено.

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде ( с 01.01.2012г. по 31.12.2012г.) удовлетворительной.

**2.** Рекомендовать правлению ТСЖ вынести на утверждение общего собрания членов ТСЖ штатное расписание сотрудников ТСЖ на 2013 г. фонд оплаты которого остался на уровне 2012 г.

**3.** Рекомендовать правлению ТСЖ постоянно информировать жителей дома о проводимых работах в течение всего года на информационных стендах и на сайте ТСЖ.

**4.** Рекомендовать правлению ТСЖ привести Устав ТСЖ в соответствии с принятием дополнений и изменений в Жилищный кодекс РФ.

**5.** Рекомендовать правлению ТСЖ взять под особый контроль расход горячего водоснабжения, т.е. проводить контрольную проверку показаний КПУ согласно постановления правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 « О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

**6.** Рекомендовать общему собранию членов ТСЖ утвердить смету доходов и расходов ТСЖ на 2013г

Настоящее заключение (на 4-х листах) составлен и подписан в 2-х экземплярах , один из которых передан в правление ТСЖ для ознакомления членов ТСЖ, а один остается в ревизионной комиссии.

Члены комиссии В.Е.Липов

 Е.В.Минакова