

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ О финансовой деятельности ТСЖ «Тухачевского 19»

Иелябинск

«14» марта 2016 года.

Ревизионная комиссия в составе : Касаткиной В.А., Масликовой Н.С., Илимониной Л.А. провели проверку финансовой деятельности ТСЖ «Тухачевского 19» за 2015 год.

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, возложенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла Иромолотова Л.В. Члены правления, избранные общим собранием: Глухих Л.А., Ушкарева С.А., Гришина Т.И., Губков С.В., Попова Л.С., Миронова Н.Ф., Некрасова Е.Б., Хуртина Н.И., Куликова О.Н., Губина М.В.

Обязанности главного бухгалтера выполняла Сплюхина Е.В.

Всего за этот период проведено 9 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- о финансовом состоянии ТСЖ «Тухачевского 19» ежемесячно;
- по проведению работ, запланированных в смете 2015г.;
- о тарифах в 2015 году;
- по поступающим предложениям и заявкам от собственников в 2015г.;
- о штатном расписании в 2015 год;
- о неплатежах собственников помещений;
- о проведении годового собрания и его подготовке.

Во время ревизии проведена выборочная проверка следующих документов:

1. План работ ТСЖ на 2015г.
2. Сметы доходов и расходов товарищества за 2015г.
3. Операции по расчетному счету, кассовых операций.
4. Расчеты с поставщиками и подрядчиками.
5. Договоры и сметы заключенные в 2015г.
6. Расчеты по заработной плате.
7. Протоколов собраний членов правления.

На начало 2015 года на расчетном счете ТСЖ находилось 1 004 558,91 рублей. Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также их расходование отражено в таблице 1.

Отчет о выполнении сметы доходов и расходов на 2015г.

Наименование затрат	план	план	ФАКТ	ФАКТ
	1-4 под	5-8 под	1-4 под	5-8 под
ДОХОДЫ				
1. Поступление от населения:	4 601 721,47	1 714 595,40	4 757 483,74	1 457 848,87
- ОПУ(0,21)	20 933,76	20 293,56	18 537,38	17 684,46
- обслуживание и ремонт (12,33)	1 228 955,76	1 191 373,92	2 091 410,92	1 043 375,73
- лифт (3,73)	371 776,56	360 407,52	283 538,77	291 295,50
- отопление (36,25)(12,08)(31,89)	2 380 559,90	0	1 893 486,85	0
- ГВС (209,98),(46,26)	452 479,29	0	383 813,41	0
- капитальный ремонт (3,00)(1,17)	147 016,20	142 520,40	86 696,41	105 493,18
2.МТС	2 100	2 100	2 100	2 100
3.УСЗН (2%)	1 560	1 560	2 154,90	2 154,89
4.Ростелеком	6 000	6 000	5 500	5 500
5.Продвижение(реклама)	9 600	9 600	9 600	9 600
6.Аренда нежил. помещения, стоянка	6 000	0	6 000	0
7.Айзет Телеком	4 800	4 800	7 200	7 200
8. % по депозиту	0	0	33 122,93	0
Итого доходов	4 631 781,47	1 738 655,40	4 823 161,57	1 484 403,76
Спец.счет на капитальный ремонт (6,40)	531 584	515 328	601 611,87	314 704,92
РАСХОДЫ				
1.Зарплата – штатные работники	703 662	703 662	578 174,86	578 174,85
- ДГПХ	57 400	57 400	80 006,91	163 718,89
2.Отчисления (20,2%)	152 239,72	152 239,72	150 536,07	173 949,43
3.Налоги (13%)и УСН(15%)	97 976/28 524	97 976/28 524	96 854,50/28 524	112 352,5/28524
4.Хоз.нужды	90 000	120 000	87 038,15	104 181,54
5.Услуги банка: - комиссия банка	62 000	62 000	66 046,38	66 046,38
- госпошлина в суд	6 000	6 000	2 809,14	0
6.Расчеты с поставщиками:				
- Лифт	165 136	165 136	203 504,25	188 282,05
- Вентиляционные системы	17 160	17 160	0	0
-ЧКТС (тепловая энергия)	2 219 532,21	0	2 527 430,64	0
-ПОВВ (ХВС по офису)	500	500	168,55	168,54
-Инвис (аварийно-диспетчерская служба)	11 820	11820	1 970	9 850
-УралБиоОбработка (дез.обработка)	1 240	1 240	0	1239
-ЖилТехСервис (заглушки)			6 000	6 000
7.Капитальный ремонт:				
- ремонт электроснабжение МКД	500 000	0	0	0
8.Текущий ремонт:				
- ремонт подъездов и входных групп	40 000	200 000	16 550	80 955
- ремонт межпанельных швов	30 000	20 000	45 706,90	45 706,90
- благоустройство двора(ограждение)	50 000	20 000	69 347,80	69 347,80
- ремонт электрощитовых, освещение МОП	15 000	25 000	41 143,19	41 143,18
- подготовка к отопительному сезону	100 000	20 000	115 787,05	10 287,25
- мелкий ремонт (кровля, лифт.катушка)	5 000	5 000	0	8 206,20
- обрезка деревьев	0	0	8 326,79	18 421,02
- ремонт ХГВС и канализации	0	0	6 576,50	6 576,50
9. Прочие расходы:				
- учеба, семинар	5 000	5 000	4 250	4 250
- программное обеспечение (ИП Руднев)	9 000	9 000	24 864,35	24 864,35
- страховка по лифтам	3 500	3 500	1 500	1 500
-охрана, видеонаблюдение офиса	0	0	16 412,18	16 412,18
- материалы (склад)и оборудование	0	0	42 797,30	35 468,39
Итого расходов	4 370 689,93	1 731 157,72	4 222 325,51	1 795 625,95

Движение денежных средств по статьям

№	Статья	Доход	Расход	Экономия (перерасход)
1	Обслуживание и ремонт, ОПУ, % по депозиту	3 204 131,42	2 514 652,45	689 478,97
2	Лифты	574 834,27	391 786,30	183 047,97
3	Отопление и ГВС	2 277 300,26	2 527 430,64	- 250 130,38
5	Капитальный и текущий ремонт	192 189,59	584 082,08	- 391 892,49
6	Сторонний доход по договорам	45 109,80	0	45 108,80
7	Спец.счет Рег.программа (капитальный ремонт)	916 316,79	0	916 316,79

Проведем анализ движения денежных средств по статьям за 2015г.

По статьям «Обслуживание и ремонт», ОПУ и % по депозиту экономия денежных средств на 689 478,97 рублей.

По статье «сторонний доход по договорам» экономия денежных средств на 45 109,80 рублей.

- Основная часть этих денег – это заработная плата по штату (15 человек) выплачено за 2015г. – 1 156 349,72 руб.,

- оплата по гражданско-правовым договорам – 243 725,80 руб.,

- налоги и отчисления - 590 740,50 руб.

Общая сумма по указанным выше затратам составляет - 1 990 816,02 руб.

Другая часть денег - 523 836,43 руб. – это прочие расходы и материалы :

- 1) Аварийные заявки – 11 820 руб.
- 2) Дез.обработка подвала – 1 239 руб.
- 3) Вода в офисе – 337,09 рублей
- 4) Установка заглушек на канализацию должникам – 12 000 руб.
- 5) Программное обеспечение – 49 728,70 руб.
- 6) Учеба, семинар – 8 500 руб.
- 7) Страховка по лифтам – 3 000 руб.
- 8) Охрана, видеонаблюдение – 32 824,36 руб.
- 9) Материалы(склад)и оборудование – 78 265,69 руб.
- 10) Комиссия банка, госпошлина – 134 901,90 руб.
- 11) Хоз.нужды под авансовый отчет – 101 219,69 руб.

По статье «капитальный и текущий ремонт» перерасход денежных средств на 391 892,49 рублей. Работы проводились за счет средств прошлого года :

- 1) Благоустройство двора (ограждение) – 138 695,60 руб.
- 2) Косметический ремонт подъездов – 97 505 руб.
- 3) Ремонт труб ХГВС и канализации – 13 153 руб.

- 4) Ремонт электрощитовых, освещение МОП, светильники на движение – 82 286,37 руб.
- 5) Мелкий ремонт(кровля, лифт. катушка) – 8 206,20 руб.
- 6) Ремонт межпанельных швов – 91 413,80 руб.
- 7) Обрезка деревьев – 26 747,81 руб.
- 8) Подготовка к отопительному сезону – 126 074,30 руб.

По статье «Отопление и ГВС» перерасход на 250 130,38 руб. В прошлых годах по этой статье была экономия, что позволяло делать перерасчет и не начислять в полном объеме за отопление собственникам.

Прошу дать пояснения председателя правления и инженера, почему в этом году произошел такой перерасход?

Экономия по статье «Лифты» составила 183 047,97 рублей.

По статье «Региональная программа КР» собрано денежных средств- 916 316,79 рублей, при плановом сборе 1 046 912 рублей- это говорит о том, что не все жители МКД добросовестно вносят денежные средства на капитальный ремонт дома. Проведена работа и беседа с неплательщиками , а со следующего года планируется начислять пени по кап. ремонту.

На заседании правления 16.07.2015г. было принято решение о размещении денежных средств на депозите Сбербанка в размере 1 000 000,00 (Один миллион) рублей на 3 месяца под 10,02% годовых, по окончании срока депозитный договор был пролонгирован еще на 3 месяца под 9,07% годовых .Итого на конец года получены % по депозиту – 33 122,93руб.

В следующем году планируется продолжать размещать денежные средства под проценты ,чтобы накопленные средства приносили доход.

Решением общего собрания от 15.03.2015г.было решено поднять оклады штатным работникам с апреля 2015г.на 15%, в связи с тяжелым экономическим положением и увеличением тарифа по жилищным услугам (13,56) .Тариф по техническому обслуживанию и ремонту жилья от которого зависит оплата труда работников ТСЖ не поднимался с 01.09.2012г.(12,33)

На конец 2015г. просроченные долги по квартплате свыше 3 месяцев составили - 466 518,37 рублей по квартирам: 1,9,25,34,37,53,127,154,245,246,249,260,275. Работа с должниками ведется должным образом : оформляются иски в суд каждые три месяца, разносятся предупреждения , а также в этом году был заключен договор на установку заглушек на канализацию и заглушки были установлены должникам в квартирах : 9, 245.

Выводы: Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ведения документации ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

На конец 2015 года у ТСЖ просроченной задолженности по поставщикам нет. Остаток денежных средств на расчётных счетах на 31.12.2015г. составляет 291 846,14 руб., на депозитном счете - 1 000 000,00 руб., на спец. счете - 903 241,34.

Положительные моменты в работе ТСЖ:

1. Прядок во всей документации. Платежи с поставщиками производятся своевременно. Данные для проведения ревизии предоставлены в полном объеме.

2. Грамотно спланированы годовые сметы и фактические расходы произведены в пределах этих смет, что привело к экономии денежных средств и выполнению необходимых работ. ТСЖ 2 раза в год проводит технический осмотр дома, составляет сметы на следующий год по срочным необходимым работам по дому.
3. Полное информационное оповещение жильцов дома с помощью сайта ТСЖ и досок объявлений в каждом подъезде. На сайте размещаются протоколы правлений, сметы доходов и расходов, отчеты и прочее.
4. По рекомендации ревизионной комиссии все сотрудники ТСЖ переведены на безналичный расчет по заработной плате.
5. Ведется регулярная работа с должниками, но эффективность работы не всегда зависит от сотрудников ТСЖ.
6. Ведется журнал регистрации заявлений и жалоб жильцов, ответы на обращения выдаются в письменном виде.

Отрицательные моменты в работе ТСЖ:


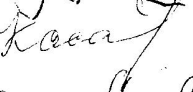
1. Нет

Рекомендации:

1. Члены правления должны участвовать в приёмке работ, выполняемых договорниками и фирмами.
2. Инженеру необходимо предоставлять письменный отчет по выполненным работам за год и техническому состоянию дома на конец года.

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

Члены ревизионной комиссии:

- 1) Масленкова Н. Е. 
- 2) Касанкина В. А. 
- 3) Юрченко И. А. 