

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О финансовой деятельности ТСЖ «Первая башня»

«31» марта 2016 г.

г. Москва

Ревизионная комиссия в составе членов комиссии Рожновой Е.Б. и Росочинской Т. С. провели проверку финансовой деятельности ТСЖ «Первая башня» за период с 01.01.2015 года по 31.12.2015 г.

В соответствии со статьей 150 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением ТСЖ, которое принимает решения по всем вопросам деятельности за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников жилья в многоквартирном доме. Ревизия проведена на основании документов (учредительные документы, банковские документы, договора с организациями, оборотные ведомости по квартплате, приказы на прием и увольнение работников, авансовые отчеты, расчетные ведомости по зарплате, отчеты кассира) на выборочной основе.

В проверяемом периоде с 01.01.2015г. по 31.12.2015 г. обязанности председателя правления исполняла Силинская О.В.; обязанности главного бухгалтера исполняла Микиртычян Е.С. В ходе ревизионной комиссии сплошным порядком были проверены операции по расчетному счету за вышеуказанный период. К ведению расчетного счета у ревизионной комиссии претензий нет.

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ «Первая башня», а также их расходование отражено следующими данными:

Остаток на расчетном счете на 01.01.2015 г.:	529.255,19 руб.
Поступило:	
на расчетный счет	13.671.384,89 руб.
на фонд капремонта	1.157.364,29 руб.
Израсходовано за 2015 г.:	
на исполнение сметы и договоров	12543082.35 руб.
на оплату капремонта	621.075,00 руб.
Остаток на 01.01.2016 г. составляет:	2.193.847,02 руб.
Из них :	
по расчетному счету:	1.657.557,73 руб.
по фонду капремонта	536.289,29 руб.

На общем собрании ТСЖ была утверждена смета доходов и расходов на 2015 год. Анализируя показатели 2015 года, которые сложились в доходной части и расходной части утвержденной сметы, можно сделать следующие выводы:

- недобор в доходной части составил: --44.625,84 р. по статье "доход от коммерческой деятельности" (арендная плата от ООО "Морозко").
- в расходной части утвержденной сметы имеется много позиций с некоторыми отклонениями.

Самыми существенными из них можно назвать заработную плату -- недорасход по ней составил 47.892,39 р. (в связи с возмещением из ФСС -- 66.622,91 руб.); взносы, начисляемые на ФОТ, также составили недобор в сумме 6.243,00 руб.; за вывоз мусора недорасход составил 17.850,00 руб.; по п.сметы «материалы, инструменты для текущего обслуживания» также образовался большой недорасход в сумме 40.646,64 руб.; «юридическое обслуживание» -- 37.517,00 руб.; «хоз.инвентарь и материалы» -- 25.042,00 руб. и «резерв непредвиденных расходов» -- 67.550,00 руб.

Перерасход составил не столь существенные суммы: «связь, почта, проезд» -- 9.533,07 р.;

канцтовары и оргтехника на -1533 р.; расчетно -кассовое обслуживание на -3446,35 р. и поддержка сайта -1947 руб.

По остальным позициям расходной части сметы расхождения ничтожно малы, ИТОГО по Техническому обслуживанию:

недорасход по смете	243.498,71 р
недобор от коммерческой деятельности	-44625,84 р.

	198.872,87 р.

Ежемесячная плата, взимаемая с жильцов, включает в себя:

1. Плату в размере 38,31 руб. за 1 кв.м. с января по июнь, с июля по декабрь 31,38 руб. за 1 кв.м., включающую в себя оплату за услуги и работы по управлению /техническое обслуживание/, и плату по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме/капитальный ремонт/ в размере 15 руб. за 1 кв.м. с июля по декабрь /согласно ПП 833 от 29.12.2014 г./ в соответствии с решением общего собрания жильцов (протокол № 1 от 15.05.2015 года);

2. Плату за коммунальные услуги - на основании счетов, выставленных соответственно снабжающими организациями. В соответствии с п. 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. Расчеты со снабжающими организациями производятся по выставленным счетам своевременно. Задолженности за оказанные ЖКУ составляют 473465,84 руб. в связи с поздним выставлением счетов, оплата которых произведена в январе 2016 г.

В ходе ревизии проверялось ведение кассовых операций. В 2015 году кассовых операций не проводилось, что подтверждается и оборотно-сальдовой ведомостью за отчетный период.

Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются материалы для хозяйственных нужд. Нарушений по оформлению авансовых отчетов выявлено не было.

В ходе проверки первичной бухгалтерской документации Ревизионной комиссией выборочно проверены лицевые счета по начислению за коммунальные услуги. Нарушений не выявлено.

Начисленная задолженность по квартплате составила на 31.12.2015г. 1523010,34 руб., состоянию на конец января 2016 г. сократилась до 51 % или до 781.082,45руб., в т.ч. по нежилым помещениям 266.846,46 руб. Основными должниками (задолженность более двух месяцев) являются собственники квартир №№ 44, 48, 74, 95 , и собственник нежилого помещения ИП Цыков, арендатор ООО "Морозко".

Необходимо отметить, что ежемесячно несвоевременно оплачивают платежи до 30% собственников .

На 2015 г. для управления и обслуживания ТСЖ штатным расписанием утверждена численность 12 единиц, в т.ч. управленческий персонал 5 единиц, что соответствует утвержденному штатному расписанию.

Фонд капитального ремонта –

Расходы на ФКР в 2015 году составили 648.075,00 руб., из которых – на ремонт горизонтальных деформационных швов и заделку пустот в кирпичной кладке – 539.225,00 руб., устройство бетонного основания на площадке с левой стороны от входа в дом – 78.700,00 руб., замена клапанов КЗР – 27.000,00 руб., расчетно-кассовое обслуживание спецсчета – 3.150,00руб.

Все работы проводились в соответствии с утвержденным Общим собранием собственников жилья Планом капитального ремонта ТСЖ «Первая башня» на 2015-2016 гг, финансировались со специального счета на капитальный ремонт. Общий недорасход по ФКР составил – 215.907,82 руб., которые переносятся на следующие периоды.

Нарушений в расходовании средств из ФКР не выявлено.

Рекомендации:

Членам правления необходимо активизировать работу по взысканий задолженности, как в судебных инстанциях, так и в досудебном порядке. Решение о применении штрафа за просроченные сроки оплаты ЖКУ и ТО применять к неплательщикам активнее, не допуская просрочки установленных сроков.

Устранить указанные нарушения в акте ревизии по расходованию сметы. Расходование производить в пределах утвержденных сумм по статьям расходов сметы.

Выводы:

Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 3 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а другой остается в ревизионной комиссии.

Члены ревизионной комиссии



Росочинская Т.С.

Рожнова Е.Б.