

О Т Ч Е Т

ревизионной комиссии о хозяйственной и финансовой деятельности
ТСЖ «Братство» за 2012 год.

г. Красноярск

25 февраля 2013г.

Ревизионная комиссия в составе председателя комиссии Нехаевой Г.И., члена комиссии Кандалинцевой Т.Э. провели проверку финансовой деятельности ТСЖ «Братство» за период с 01.01.2012г. по 31.12.2012г.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ, Устава ТСЖ 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 проверяемом периоде с 01.01.2012г. по 28.04.2012г. обязанности председателя правления исполняла Гуцаль О.Г. (протокол заседания правления № 1 от 13.04.2010г.)

Правление в составе Крисанов А.С. (протокол общего собрания от 27.03.2010г.), Мурушкин А.В. (протокол общего собрания от 27.03.2010г.), Хрипанков В.Т. (протокол общего собрания от 29.04.2011г.); Романов М.В. (протокол общего собрания от 29.04.2011г.)

Всего за период с 01.01.2012г. по 27.04.2012г. проведено 2 заседания правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

Протокол № 1 от 10.02.2012г. Годовой отчет по движению денежных средств на расчетных счетах и в кассе за 2011 год., Годовой финансовый отчет по видам доходов и расходов за 2011г., Исполнение сметы за 2011 год. Отчет председателя правления за 2011 год. Представления плана работ на 2012 год. Представление сметы на 2012 год. Проведение праздника «Масленица». Оплата за домофоны собственниками квартир

Протокол № 2 от 14.03.2012г. Рассмотрение отчета ревизионной комиссии. Отчет председателя о работе правления в 2011 году. Назначение даты проведения ежегодного общего собрания. Повестка дня общего собрания собственников. Порядок уведомления о проведении общего собрания.

В период с 26.03.2012г. по 27.04.2012г. проведено Общее отчетно-перевыборное собрание собственников жилья.

Выбрано правление в составе: Крисанов А.С. (протокол общего собрания от 28.04.2012г.), Мурушкин А.В. (протокол общего собрания от 28.04.2012г.), Алиева С.В. (протокол общего собрания от 28.04.2012г.), Зотина Л.А. (протокол общего собрания от 28.04.2012г.), Михай Н.И. (протокол общего собрания от 28.04.2012г.), Чугунов В.А. (протокол общего собрания от 28.04.2012г.), Гуцаль О.Г. (протокол общего собрания от 28.04.2012г.).

Всего за период с 01.05.2012г. по 31.12.2012г. проведено 5 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

Протокол № 1 от 10.05.2012г. Выборы председателя правления ТСЖ «Братство»- Председателем правления избрана Гуцаль О.Г.

Выборы секретаря правления ТСЖ «Братство»- Секретарем правления избрана Алиева С.В.

Протокол № 2 от 31.05.2012г. Выборы подрядной организации для установки пластиковых окон в домах № 7 и № 9. Утверждение перечня спортивного инвентаря для спортивной площадки. Отчет председателя о работе с должниками за жилищно-коммунальные услуги. Отчет главного бухгалтера за 1-й квартал 2012г. Разное

Протокол № 3 от 24.07.2012г. Выборы подрядной организации для ремонта кровли на домах № 7 и № 9. Отчет главного бухгалтера за 2-й квартал 2012 года. Рассмотрение заявления собственника Гордеева Н.Н.. Разное.

Протокол № 4 от 24.10.2012г. Отчет председателя правления о проделанных работах за летний период 2012г., о подготовке к зимнему периоду. Отчет главного бухгалтера за 9 месяцев 2012г.. Установка платежного терминала в офисе ТСЖ «Братство». Разное.

Протокол № 5 от 18.12.2012г. Проведение новогоднего праздника для детей. Приобретение живой ели. Приобретение новогодних подарков для детей. Разное.

Обязанности главного бухгалтера с 01.01.2012г. по 31.12.2012г. выполняла Сапрыгина А.А. (протокол № 4 от 10.03.10г., приказ № к/9 от 11.03.10г.)

Проверка финансовой деятельности за 2012 год в ТСЖ «Братство» показала:

Проверка движения денежных средств по Банку и Кассе :
Фактическое поступление денежных средств в кассу и на расчетный счет ТСЖ, а также их расходование:

Остаток на 01.01.2012г.	- 2 869 601,36 руб.
В т. ч. р/счет	- 2855106,32 руб.
касса	- 14495,04 руб.
Поступление	- 16 380 912,84 руб.
Оплата за ж/ком.услуги р/счет	- 278485,96 руб.
Оплата за ж/ком.услуги в кассу	- 15610553,29 руб.
Оплата организациями р/сч	- 208650,64 руб.
Оплата за аренду зем.уч-ка	- 240000,00 руб.
Доп. услуга (за сброс воды) касса	- 29200,00 руб.
Начислены % по депоз.счету	- 14022,95 руб.
Расход	- 16 592 941,87 руб.
Организациям за жилищ.услуги	- 3827377,84 руб.
Организациям за коммун.услуги	- 8799920,05 руб.
Организации за домофон	- 104425,00 руб.
Организации за кап.ремонт	- 449796,00 руб.
НДФЛ	- 336954,00 руб.
Страховые взносы	- 537716,25 руб.
Налог УСН	- 64901,00 руб.
Обслуживание банковского счета	- 38759,69 руб.
Расходы на управление, содержание и обслуживание общ. Имущ. ТСЖ (в т.ч. з/плата персонала)	- 2324802,00 руб.
За использование личного транспорта, гсм	- 14200,00 руб.
Расход по ав.отчетам на хоз.нужды	- 83590,04 руб.
Страхование лифтов и гражданской ответственности	- 6500,00 руб..
Госпошлина по предъявл.искам	- 4000,00 руб.
Остаток на 31.12.2012г.	- 2 657 572,33 руб.
В т.ч. р/счет	- 2649950,34 руб.
касса	- 7621,99 руб.

Поступление на расчетный счет складывается из сдачи наличных средств из кассы ТСЖ, из самостоятельной оплаты жильцов в банке, из оплаты организациями по договорам.

Все платежи по расчетному счету подтверждены документами – основаниями (счетами на оплату, бухгалтерскими справками, договорами).

Платежи за жилищно-коммунальные услуги жильцы в основном осуществляют через кассу ТСЖ. Все поступление денежных средств в кассу оформляется квитанцией и кассовым чеком. Остаток денежных средств по каждому кассовому дню соответствует лимиту установленному банком, согласно законодательным актам.

Все расходы по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту в ТСЖ «Братство» в 2012 году предусмотрены статьями расходов в утвержденной смете, в том числе :

Организации по долгосрочным договорам с ТСЖ «Братство» 2012 год на обслуживание жилого фонда :

1. «Аварийно-диспетчерская служба» (аварийное обслуживание) 13307 руб. ежемесячно
2. ООО «Красноярсктеплосервис+» (обслуживание общедомовых приворов учета тэ » 14700 руб. ежемесячно
3. ОАО «Красноярскэнергообит» (Эл.энергия мест общего пользования) ежемесячно по показаниям общед.приборов учета 154131руб в год
4. ООО «Линос» (вывоз тбо) 18379 руб. ежемесячно
5. ООО «Линос» (вывоз крупногабаритного мусора) 1200 руб за машину
6. ООО «Аварийно-техническая служба» (газосварочные работы) 30788 руб. за год
7. ООО «Сиб-техсервис» (техническое обслуживание лифтов» 71660 руб. ежемесячно
8. ИПФ «Сиблифтсервис» (техосвидетельствование лифтов 52000 руб в год
9. Охранное агенство «Аргус» (охрана территории,прием вызовов) 12500 руб. ежемесячно
10. ОАО «Вымпел-коммуникации» (телефонная связь) 13200 руб. в год
11. ООО «ПК-сервис» (настройка программного обеспечения» 21120 руб в год
12. ООО «Техно-Классик Н» (услуги автовышки) 11875 руб. в год
13. ФГКУ УВО МВД России (вызов по тревожной кнопке» 2962 руб. в месяц
14. ООО «Ксеон К» (техобслуж.кассового аппарата) по факту 11400 руб. в год
15. ФГУП Охрана МВД (обслуживание сигнализации в офисе) 1162 руб. ежемесячно
16. ИП Колесова (дератизация мусороприемников и подвалов) 980 руб. ежемесячно

Проверка исполнения плана работ на 2012 год показала:

Общим собранием собственников жилья (протокол общего собрания от 28.04.2012г.) был утвержден План работ на 2012 год.

Фактическое выполнение плана работ соответствует заявленным срокам и стоимости выполненных работ (см.исполнение сметы за 2012 год), выбор подрядных организаций осуществлялся на конкурсной основе, решениями, оформленными протоколами заседаний правления :

1. Текущий ремонт (текущий ремонт систем водоснабжения и отопления

План 300 т.руб. Факт 185,4 т.руб. (закупка труб и затворах сварочные работы систем водоснабжения, поверка приборов водоснабжения)

2. Договора подряда в том числе :

- а) промывка и опрессовка отопительной системы
План 70 т.руб Факт 35 т.руб.
- б) установка пластиковых окон в домах № 7 и № 9
План 700 т.руб. Факт 739,86 т.руб.
- в) ремонт межпанельных швов по заявлениям
План 60 т.руб Факт 72,32 т.руб
- г) ремонт козырька подъезда № 5 дом № 7
План 25 т.руб. Факт 16,68 т.руб.
- д) выборочный ремонт подъезда (отремонтирован подъезд № 10 дом № 7, установлена пластиковая дверь в подъезде № 1 дом № 9)
План 200 т.руб. Факт 201,74 т.руб.
- е) ремонт и очистка мусороприемников
План 120 т.руб. Факт – очистка клапанов и мытье баков силами работников ТСЖ

3. Благоустройство в том числе :

- а) озеленение дворов, установка качелей
План 130 т.руб. Факт 176,3 т.руб.
- б) благоустройство спортплощадки, установка спортивн. Тренажеров
План 280 т.руб. Факт 224,6т.руб.

4. Текущее содержание в том числе :

- а) приобретение тмц, инструмента
План 160 т.руб. Факт 86,5 т.руб.
- б) проведение праздников
План 80 т.руб. Факт 55,6 т.руб.

5. Капитальный ремонт в том числе :

- а) ремонт кровли дом № 7 и дом № 9
План 450 т.руб. Факт 449,8 т.руб.

Непредвиденные расходы в 2012г. (отражены дополнительно к постоянным договорам на обслуживание в п.4 расходов Сметы 2012г.):

1. Согласно предписанию Службы строительного контроля, ремонт вентиляционной шахты в квартире № 38 дом № 7 на сумму 13247,00 руб.- договор № 5 от 01.10.12г.
2. В связи с аварийной ситуацией , работы по прочистке и промывке внутренних сетей канализации в домах № 7 и № 9 на сумму 87130,80 руб. договор на оказание услуг от 01.02.2012г. (план работ 2011 года).

Проверка **Расчетов с обслуживающим персоналом по заработной плате** (п.1.1 и п.1.3 сметы) показала:

Начисление заработной платы обслуживающему персоналу за 2012 год производится согласно Положению об оплате труда утвержденному общим собранием собственников жилья (вступившему в силу с 01.01.11г.), штатному расписанию утвержденному председателем правления в пределах утвержденного сметного фонда оплаты труда, доплаты за дополнительный объем работ и совмещение производятся согласно приказам по организации. Расчет отпускных и компенсации за неиспользованный отпуск производится верно (выборочно просчитаны начисления отпускных и компенсаций), согласно приказам по организации и законодательным актам, выплата производится своевременно.

Утвержденная на 2012 год сметная сумма фонда оплаты труда с учетом резерва отпускных 2674,0 тыс. руб. Фактическая сумма фонда оплаты труда за 2012 год составила 2661,8 тыс.руб. (в том числе отпускные и компенсации в связи с увольнением). Экономия 12,2 тыс. рублей.

Проверка **Расходов по авансовым отчетам** показала :

В 2012 году за наличный расчет произведено расчетов на сумму 83590,04 руб. в том числе :

1. за товарно-материальные ценности 10828,00 руб. (п.1.13 расх.части сметы)
2. транспорт.расходы на перевозку груза 1040,50 руб.(п.1.13 расх.части сметы)
3. благоустр. террит.(песок, земля) 9800,00 руб. (п.1.13 расх.части сметы)
4. благоустр. территории (рассада) 12100,00 руб. (п.1.13 расх.части сметы)
5. расходные материалы 28386,17 руб.(п.1.13 расх.части сметы)
6. почтовые расходы 4371,35 руб. (п.1.6 расх.части сметы)
7. канцелярские товары 4000,00 руб. (п.1.6 расх.части сметы)
8. расходы на новогодний праздник 13064,02 руб. (п.1.13 расх.части сметы)
в т.ч. подарки, украшения на елку, контроллеры для новог.освещения)

Расходы по авансовым отчетам обоснованы и подтверждаются чеками и копиями чеков, почтовыми квитанциями, приходными кассовыми ордерами, банковскими квитанциями.

Проверка **Расходов по уплате налогов и страховым взносам** в пенсионный фонд и фонд социального страхования показала :

Отчетность за проверяемый период составлена достоверно, сдается главным бухгалтером в налоговые органы и в пенсионные и страховые фонды в сроки установленные законодательством.

Оплата по налогам и сборам осуществляется ежемесячно в сроки установленные законодательством.

Минимальный налог УСН 64901 рубль (п.1.7 расходной части сметы)

Подоходный налог 336954 рубль (входит в п.1.1 расходной части сметы)

Страховые и пенсионные отчисления 537716,25 руб. (п.1.2 расходной части сметы)

Общая проверка **исполнения сметы на 2012 год** показала:

Фактические расходы по ТСЖ за 2012 год осуществлены в пределах утвержденной сметы с учетом утвержденного плана работ на 2012 год.

Остаток средств по жил.услуге на 01.01.2012г. 233,43 тыс.рублей

Поступление средств по жил.услуге за 2012г. составило 7143,37 тыс.рублей

Расходы по жил.услуге согласно смете составили за 2012г. 7238,80 тыс.рублей

Остаток средств по жил.услуге на 31.12.2012г. 138,00 тыс.рублей

Остаток средств по капитальному ремонту на 01.01.2012г. 837,87 тыс.рублей

Поступление средств по кап.ремонту за 2012г. составило 468,18 тыс.рублей

Расходы по кап.ремонту согласно смете за 2012г. составили 449,8 тыс.рублей

Остаток средств по кап.ремонту на 31.12.2012г. 856,25 тыс.рублей

Вывод : Все доходы и расходы по содержанию, обслуживанию, текущему и капитальному ремонту отражены в Исполнении сметы за 2012 год объективно и достоверно,

Проверка **Начислений по жилищно-коммунальным услугам за 2012 год** показала:

При начислении за жилищные услуги в 2012 году действуют тарифы, утвержденные общим собранием членов ТСЖ в 2011 году (протокол общего собрания от 29.04.2011г.).

При начислении коммунальных услуг с 01.07.2012г. и с 01.09.2012г. действуют тарифы, на основании Приказа Министерства ЖКХ Красноярского края от 08.11.11г. № 438-г, Постановление администрации г.Красноярска от 27.01.10г. № 24, Приказ РЭК № 446-п от 14.11.11г.

Выборочно проверено начисление жилищно-коммунальных платежей по отдельным квартирам. Проверены начисления за неоказанные коммунальные услуги на основании документов об отсутствии проживающих. Начисление произведено верно.

В квитанциях за май 2012 года была отражена корректировка начислений за 2011 год за коммунальные услуги по Постановлению Правительства РФ № 307, в том числе:

	Дом № 7	Дом № 9
Отопление	1435764,56 руб. (66,12 * 1 кв.м)	401223,14 руб. (69,51 * 1 кв.м)
Гор. вода	23223,11 руб	-4352,68 руб.
Хол. вода	106300,87 руб.	17784,98 руб.
Канализация	180171,99 руб.	40936,91 руб.

Корректировка по начислениям за водоснабжение и водоотведение в 2012 году производилась в квитанциях ежемесячно, согласно Постановлению Правительства РФ № 354.

Корректировка начислений за отопление за 2012 год будет произведена в квитанциях за май 2013 года.

Дом № 7 1574948,47 (72,08 руб. за 1 кв.м.)

Дом № 9 472514,66 (79,32 руб. за 1 кв.м.)

Вывод: Хозяйственная и финансовая деятельность правления и администрации ТСЖ «Братство» организована и ведется на должном уровне, согласно устава, решений общего собрания, законодательных актов администрации Красноярского края и Правительства РФ.

Текущую работу сотрудников ТСЖ «Братство» по обслуживанию жилого фонда (уборка подъездов, уборка придомовой территории, своевременный вывоз крупногабаритного мусора, хорошее состояние подвалов и инженерных коммуникаций) и своевременное реагирование работников ТСЖ на заявки жильцов по возникающим аварийным ситуациям признать добросовестной и выполняемой на должном уровне.

Настоящий отчет на 6-ти листах составлен и подписан в 2-х экземплярах, один из которых передан председателю правления ТСЖ, а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель комиссии

Член комиссии

Нехаева Г.И.

Кандалинцева Т.Э.