

Собираемость целевых взносов и коммунальных платежей довольно низкая. При полном погашении задолженности собственниками квартир, машиномест, офисов и арендаторов в размере 5.765.773,99 руб., с учетом остатка денежных средств в размере 2.007.172,51 руб. у ТСЖ реально имеется возможность погасить задолженность перед ОАО «МОЭК».

Рекомендации: членам правления необходимо активизировать работу по взысканию задолженности за жилые и нежилые помещения. Регулярно вывешивать списки должников. Взыскивать задолженность свыше 4-месяцев через суд.

Выводы:

1. Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в 2013 году удовлетворительной.

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

Член комиссии




Котова И.Н.

Иноземцева В.А.

Приложения:

1. Финансовый план на 2013 год.
2. Отчет о движении денежных средств за 2013 год.
3. Отчет о целевом использовании денежных средств за 2013 год.

**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
о финансовой деятельности ТСЖ «Петровский парк»
за период с 01 января по 31 декабря 2013 года**

г.Москва

«15» апреля 2014 года

Ревизионная комиссия в составе: Котова И.Н., Иноземцева В.А. провели проверку финансовой деятельности ТСЖ «Наши Сокольники» за период с 01 января по 31 декабря 2013 года

Основными вопросами проверки являлись:

1. Отчёт о финансовой деятельности Правления ТСЖ за 2013 год.
2. Размеры обязательных платежей (тарифов) и взносов.
3. Расчёты с поставщиками и подрядчиками.
4. Взаиморасчёты с собственниками жилых и нежилых помещений, а также машиномест.

1. Отчёт о финансовой деятельности Правления ТСЖ за 2013 год.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Правлением, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Собранием членов ТСЖ от 18.04.2013 года была утверждена смета доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2013год.

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет и в кассу ТСЖ, а также их расходование отражено в отчете по движению денежных средств за январь-декабрь 2013года.

В 2013 году на расчетный счет и в кассу нашего ТСЖ от собственников поступило 23.944.239 руб. 18 коп., от арендаторов – 3.361.799 руб. 63 коп. Всего – 27.306.038 руб. 81 коп.

Размер доходов от коммерческой деятельности ТСЖ «Петровский парк» составили 3 361 799 рублей 63 коп. Все доходы получены по безналичному расчету, в соответствии с законодательством РФ. Доходы от коммерческой деятельности получены от сдачи в аренду помещений, машиномест, мотомест, части фасада здания для вывесок и услуг ТСЖ.

Остатки денежных средств по состоянию на 31.12.2013 г. по данным бухгалтерского учета составляют:

Банк - 1 943 120 руб. 93 коп.

Касса - 64 051 руб. 58 коп.

Остатки соответствуют банковским выпискам и кассовым документам.

Всего в 2013году ТСЖ израсходовало 26.423.886 руб.23коп.

Основными статьями расходов ТСЖ в 2013году были оплата ресурсоснабжающим организациям (Мозк, Мосводоканал, Мосэнергосбыт), ЧОПу, а также зарплата и налоги.

Постатейный анализ использования денежных средств показал:

Фонд заработной платы, заложенный в смету доходов и расходов на 2013 год не превышен. Зарплаты с отпускными начислено в 2013г – 5.893.946,03 руб. (по смете 6.110.000,00 руб.), меньше сметы на 216.053,97 руб., т.к. не все сотрудники были в отпуске. Расходы правления по численному составу персонала соответствуют утвержденному штатному расписанию.

Расходы на обслуживание лифтов, ламп-сигналов, вывоз мусора, услуги ЧОП, обслуживание и ремонт видеонаблюдения, техобслуживание систем противопожарной защиты, на обслуживание и ремонт систем доступа (калиток, дверей, шлагбаумов, ворот), благоустройство придомовой территории, услуги банка, связи, страховку лифтов, юридические услуги, обслуживание сайта ТСЖ и обучение персонала – не превышают заложенных в смете. По данным статьям сметы у ТСЖ образовалась экономия. Но есть несколько статей, расходы по которым превышают заложенные в смете.

Так в смете на 2013 год было заложено на эл/энергию паркинга 450.000,00 руб. в год, фактические расходы составили 513.185,45 руб., что превышает заложенные в смете на 63.185,45 руб. Затраты на расходные материалы и хозяйственные расходы превысили заложенные в смете на 10.373,30 руб., управленческие расходы на 663,06 руб., расходы на ремонт общедолевого имущества (ремонт 3 подъезда) на 41.787,64 руб. Прочие (непредвиденные расходы) также превышают (на 42.759,62 руб.) заложенные в смете 300.000,00 руб., по факту составляют – 342.759,62 руб., в том числе 144.088,10 руб. потрачены на замену задвижек, манометров на ХВС и ГВС, а 198.671,52 руб. - это штрафы, % за пользование денежными средствами, возмещение госпошлины.

В целом перерасход по одним статьям сметы не превысил экономию по другим статьям.

Все расходы документально подтверждены. Платежные поручения, кассовые и товарные чеки, авансовые отчеты, кассовые книги, накладные, акты, договоры и т.д. хранятся в бухгалтерии ТСЖ.

За отчетный период было проведено 2 заседаний правления, на которых решались вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ. Все протоколы утверждены председателем и секретарем. Вся документация ТСЖ (Устав, протоколы, письма, заявления и т.д.) хранятся в надлежащем состоянии. В правлении имеются должностные инструкции на каждого работника ТСЖ.

Более подробные финансовые материалы проверки приложены к настоящему Заключению.

Ревизионная комиссия считает, что Правление ТСЖ действовало в рамках своих полномочий. Нецелевого использования денежных средств в 2013 году не было.

2. Размеры обязательных платежей (тарифов) и взносов.

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1. Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (техобслуживание);
2. Плату за коммунальные услуги.

Собранием членов ТСЖ от 18.04.2013 года были утверждены ставки на техобслуживание для собственников жилых и нежилых помещений. Плата за техобслуживание в нашем ТСЖ выставляется по ставкам, утвержденным собранием.

Плата за коммунальные платежи в ТСЖ выставляется на основании Постановления Правительства Москвы «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2013 год» от 27 ноября 2012 года № 671-ПП.

В 2013 году в квитанциях, выставляемых собственникам ТСЖ «Петровский парк», все тарифы на коммунальные услуги и техобслуживание соответствуют ставкам Правительства Москвы и ставкам, принятыми на собрании.

3. Расчёты с поставщиками и подрядчиками

Задолженность ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями по состоянию на 31.12.2013г. составляет 7.173.992,96 рублей, в том числе:

- МОЭК – 6.423.629,63 рублей за 2013год.
- МОСЭНЕРГОСБЫТ – 109.777,79 рублей за декабрь 2013г.
- Мосводосбыт – 133.653,80 рублей за декабрь 2013г.
- МосОТИС (лифты и лампы-сигналы) – 81.181,50 рублей за декабрь 2013г.
- Эко-Град (вывоз мусора) – 45.570,00 рублей за декабрь 2013г.
- ГС-эксплуатация (противопожарная система) – 19.998,64 рублей за декабрь 2013г.
- Веста (система видеонаблюдения) – 13.138,00 рублей за декабрь 2012г.
- МГТС (телефон) – 3.944,67 рублей за декабрь 2013г.
- Ростелеком (междугор. связь) – 3.933,38 рублей за декабрь 2013г.
- Интеллин (телефон) – 2.460,55 рублей за декабрь 2013г.
- Ростелеком (антенна) – 24.705,00 рублей за декабрь 2013г.
- ЧОО Таггерд (охрана) – 312.000,00 рублей за декабрь 2013г.

На 31.12.2013г ТСЖ «Петровский парк» имеет просроченную задолженность в размере 6.423.629,63 только перед МОЭКом. Остальным ресурсоснабжающими организациям не оплачен декабрь 2013г., так как счета за декабрь 2013г. выставляются в январе 2014г.

4. Взаиморасчёты с собственниками жилых и нежилых помещений, машиномест.

Задолженность собственников и арендаторов перед ТСЖ по состоянию на 31.12.13 составляет 5.765.773,99 руб, в том числе:

- а) по жилым помещениям – 3.777.133,49 рублей
- б) офисам – 1.007.559,74 рублей
- в) по машиноместам – 527.444,53 рублей
- г) арендаторов – 453.636,23