Утвержден общим собранием ТСЖ «Авангард»

Протокол № от «\_\_\_» февраля 2015г.

**Акт и заключение**

**ревизионной комиссии ТСЖ «Авангард» по итогам проверки финансово-хозяйственной**

**деятельности за 2014год.**

28 января 2015 года

Акт составлен комиссией в составе:

Председатель ревизионной комиссии Мясоедов В.К члены: Адильханова Н.В.

Грязнова Т.В.

Проверка проводилась по всем направлениям деятельности Правления ТСЖ, Председателя правления в период с 01 января 2014 года по 31 декабря 2014 года. В ходе проверки для работы комиссии представлялись все, из наличия, документы.

1. **Взаимодействие правления с членами ТСЖ**

Основная задача взаимодействия правления ТСЖ с членами ТСЖ при подготовке планов работ и смет доходов и расходов на предстоящий год - **предварительно выявить мнения и пожелания собственников и учесть их в проектах всех документов. Для решения этой задачи необходимо:**

1.1. Постоянный сбор предложений через ящик «Предложения» - **отсутствует**

1.2. Регулярные встречи Правления с членами ТСЖ, для обсуждения различных текущих вопросов - **отсутствуют**

1.3. Проведение специальных поквартирных опросов, анкетирования и др.- **отсутствует**

1.4. Беседы с собственниками помещений во время плановых обходов для оценки состояния частей общего имущества, находящихся в них, – **отсутствуют плановые обходы и беседы**

1.5. Делать анализ обращений и жалоб жителей в правление ТСЖ – **регистрация даже письменных обращений отсутствует, ответы на эти обращения не делаются, журналы регистрации входящей и исходящей документации не заполнены.**

1.6. Информация о том, что члены ТСЖ имеют право свободно посещать любые заседания Правления – **отсутствует. Объявления о заседаниях Правления, о повестках дня, о принятых решениях не делаются.**

**2. Охрана труда**

2.1. Содержание трудовых договоров по многим пунктам не соответствуют статьям Кодекса законов о труде (КЗОТ)

2.2. Инструкциям по охране труда, пожарной безопасности требуются переработка и дополнение. В инструкциях **отсутствуют нормы и нормативы по обеспечению работников спецодеждой и средствами индивидуальной защиты**

2.3. Инструктажи по охране труда, по пожарной безопасности проводятся формально. **Отсутствуют программы по проведению инструктажей.**

2.4. Есть нарушения правил внутреннего трудового распорядка, пример: дворник работает 2-3 часа в рабочий день и при этом заработанная плата начисляется полностью. **Отсутствует для всех работников текущий учет фактически отработанного рабочего времени (табель учета).**

**3. Документация, организация и работа Правления ТСЖ**

3.1. Положение о Правлении ТСЖ по нескольким пунктам, очень важным, противоречит ст.145 ЖК и, самое главное, **Положение о Правлении не утверждалось на общем собрании 04.02.2012года.**

3.2. Обязанности между членами Правления на первом заседании и на последующих не распределялись. **Все обязанности и ответственность лежит на Председателе.** Какие функции исполняют члены Правления комиссия так и не установила.

3.3. Заседания Правления:

3.3.1. план проведения заседаний отсутствует. Члены ТСЖ не информируются о заседаниях, тем более, о повестках дня;

3.3.2. должная подготовка заседания Правления не проводится;

3.3.3. решения, иногда, принимаются не конкретными, без сроков исполнения и без ответственных за исполнение;

3.3.4. решения принятые на заседаниях (протокол №1 от 28.01.2014, протокол № б/н от 19.03.2014, протокол № 5 от 06.05.2014) не законны, противоречат ЖК РФ **(индексация заработной платы работникам ТСЖ, выделение материальной помощи в сумме 100 тысяч рублей, изменение штатного расписания);**

3.4. Подготовка и проведение отчетных (отчетно – выборных) собраний:

3.4.1. подготовка проведения собраний проходит на низком организационном уровне, сложные вопросы повестки дня вне собрания не обсуждаются, **отсутствует Положение об Общем собрании ТСЖ;**

3.4.2. работа по включению доверенностей собственников для обсчета кворума собрания не проводится, и не проводилась;

3.4.3. **отчет Правления собранию отсутствует;**

3.4.4. избрание членов Правления происходит не в соответствии со статьями ЖК РФ;

3.5. Претензионная работа Правление осуществляется на самом низком уровне, поэтому долг по квартплате составляет на 01.11.2014 – **520тыс. рублей**, на 01.12.2014 – **497тыс. рублей**. Несколько лет на фасаде дома, на втором и третьем этажах, на общедомовой собственности находится реклама магазина**, за эту рекламу ТСЖ не получает дополнительного дохода.**

3.6. Работа Правлением по изысканию дополнительных доходов для ТСЖ **не проводится.**

3.7. Выполнение работ (оказание услуг) по поддержанию надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества:

3.7.1. отсутствует **технический надзор** за состоянием строительных конструкций, кровли, фундаментов;

3.7.2. не определены границы раздела эксплуатационной ответственности инженерных сетей собственника жилого помещения и ТСЖ**, отсутствуют к договору, как приложения, акты раздела эксплуатационной ответственности водопроводно – канализационных, тепловых, электрических сетей;**

3.7.2. **не проводится регулярный профилактический осмотр всех сетей внутри жилых помещений;**

3.7.3. **минимальный перечень и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома не утвержден** (не принят на общем собрании членов ТСЖ), требуется переработка, дополнение и утверждение собранием. Пример: козырек магазина является общедомовой территорией для уборки мусора и согласно п.1.9 этого перечня, уборка козырька должна производиться с той же периодичностью, что и другая территория – ежедневно, по факту 1-2 раза в месяц в летний период;

3.7.4. отсутствует работа Правления в разрезе **Закона о тишине** (действует с 28.04.23014г.), **Закона о курении** (действует с 01.06.2014г**.), Правил содержания собак на территории г. Красноярска** (действует 28.03.2006г.);

3.8. Работа с арендодателями и арендаторами квартир не проводится.

3.9. Нормы и нормативы на материалы, оборудование, на сроки проведения текущих ремонтов и т. д. отсутствуют. **Установленная схема позволяет списывать любые материалы через любой срок.**

3.10. Годовой план мероприятий по содержанию и ремонту общедомового имущества и предоставлению коммунальных услуг **практически отсутствует, так как рекомендации по составлению мероприятий принимаются ежегодно как годовые мероприятия.**

3.11. Отсутствует анализ расходов воды, электроэнергии, тепла на общедомовые нужды, целенаправленной работы по сокращению этих расходов не проводится.

3.12. Делопроизводство на низком уровне.

3.13. Отсутствует информация (дни недели, время приема) о приеме Председателем ТСЖ членов ТСЖ по личным вопросам.

3.14. Сайту ТСЖ «Авангард» требуются существенные изменения и дополнения.

3.15. **Председателем Правления изданы ряд приказов, не имеющих на это оснований:**

3.15.1. приказ № 3 от 09.01.2014 Об индексации заработанной платы работникам ТСЖ;

3.15.2. приказ № 2 от 24.01.2014 О премировании членов Правления и ревизионной комиссии в сумме 32 тысяч рублей;

3.15.3. приказ № 4 от 20.02.2014 О премировании в честь праздника защитников Отечества в сумме 3 тысяч рублей;

3.15.4. приказ № 5 от 07.03.2014 О премировании в честь праздника 8 Марта в сумме 12 тысяч рублей;

3.15.5. приказ № 6 от 14.03.2014 О премировании в честь дня работников ЖКХ в сумме 30тысяч рублей;

3.15.6. приказ № 7 от 19.03.2014 О выделении материальной помощи в сумме 100 тысяч рублей;

3.15.7. приказ № 10а от 17.04.2014 О компенсации Председателю Правления за использование личного автомобиля в сумме 1500 рублей в месяц;

3.15.8. приказ № 006 от 01.06.2014 О поливе цветочных клумб за 1500 рублей в месяц;

**Общий ущерб от вышеуказанных приказов составляет 541 тыс. рублей.**

На 01 января 2014 г.

-на расчетном счете остаток денежных средств составил 73 044,65 руб. (семьдесят три тысячи сорок четыре рубля 65 копеек)

-на депозитном счете остаток денежных средств 1 500 000 рублей (один миллион пятьсот рублей)

-в кассе остаток денежных средств составил ноль рублей

**В 2014 году поступило денежных средств 9 667 433,92 (девять миллионов шестьсот шестьдесят семь тысяч четыреста тридцать три рубля 92 копейки) в том числе:**

* 9 128 207,89 рублей (девять миллионов сто двадцать восемь тысяч двести семь рублей 89 копеек) – оплата коммунальных платежей от членов ТСЖ и организаций;
* 3 226,03 рублей (три тысячи двести двадцать шесть рублей 03 копейки) – поступили проценты по депозитному счету;
* 36 000 рублей (тридцать шесть тысяч рублей) – поступило от организаций за размещение оборудования, обеспечивающего доступ к интернету;
* 500 000 рублей (пятьсот тысяч рублей) – поступило с депозитного счета;

**Израсходовано денежных средств 9 495 055,26 в том числе:**

* 161 905,03 рублей (сто шестьдесят одна тысяча девятьсот пять рублей 03 копейки) банковские расходы;
* 182 000 рублей (сто восемьдесят две тысячи рублей) – оплачено за вывоз мусора;
* 3 150 041,91 рублей (три миллиона сто пятьдесят тысяч сорок один рубль 91 копейка) – оплачено за отопление и горячее водоснабжение;
* 481 373,47 рублей (четыреста восемьдесят один рубль триста семьдесят три рубля 47 копейки) – оплачено за холодное водоснабжение и стоки;
* 5 500 рублей (пять тысяч пятьсот рублей) – израсходовано за прочистку системы канализации;
* 887 730,32 рублей (восемьсот восемьдесят семь тысяч семьсот тридцать рублей 32 копейки) – уплачено налогов в бюджет, пенсионный фонд;
* 21 040 рублей (двадцать одна тысяча сорок рублей) – уплачено за услуги юриста, госпошлина при обращении в суд;
* 27 500 рублей (двадцать семь тысяч пятьсот рублей) – оплачено за услуги связи и интернет;
* 27 500 рублей (двадцать семь тысяч пятьсот рублей) – оплачено за обслуживание узла учета тепло энергии;
* 36 000 рублей (тридцать шесть тысяч рублей) – израсходовано на промывку системы отопления;
* 51 900 рублей (пятьдесят одна тысяча девятьсот рублей) – оплачено за информационные и консультационные услуги (обслуживание сайта, программы 1С, СБиС);
* 606 898,52 рублей (шестьсот шесть рублей восемьсот девяносто восемь рублей 52 копейки) – оплачено на содержание, обслуживание и освидетельствование лифтов, лифтового оборудования, страхование;
* 985 288,95 рублей (девятьсот восемьдесят пять тысяч двести восемьдесят восемь рублей 95 копеек) – оплачено за электроэнергию;
* 7 646,40 рублей (семь тысяч шестьсот сорок шесть рублей 40 копеек) – оплачено за поверку манометров;
* 33 000 рублей (тридцать три тысячи рублей) – оплачено за проведение детских праздников;
* 203 733 рублей (двести три тысячи семьсот тридцать три рубля) – израсходовано на охрану;
* 195 206,72 рублей (сто девяносто пять тысяч двести шесть рублей 72 копейки) израсходовано на хозяйственные нужды (моющие средства, хозяйственные средства, сантехническое и электротехническое оборудование, ГСМ, канцтовары);
* 47 450 рублей (сорок семь тысяч четыреста пятьдесят рублей) – израсходовано на замену освещения в подъездах;
* 2 061 513,70 рублей (два миллиона шестьдесят одна тысяча пятьсот тринадцать рублей 70 копеек) – выплачена заработная плата работникам ТСЖ;
* 100 000 рублей (сто тысяч рублей) - выплачена материальная помощь в связи с похоронами Богатыревой Л. Г.
* 47 500 рублей (сорок семь тысяч пятьсот рублей) – выплачено членам правления и членам ревизионной комиссии;
* 84 000 рублей (восемьдесят четыре тысячи рублей) – израсходовано на обслуживание домофонов;
* 3 600 рублей (три тысячи шестьсот рублей) – оплачено на услуги дератизации;
* 15 000 рублей (пятнадцать тысяч рублей) – израсходовано на ямочный ремонт дороги;
* 13 600 рублей (тринадцать тысяч шестьсот рублей) – израсходовано на страхование общегражданской ответственности;
* 52 172 рублей (пятьдесят две тысячи сто семьдесят два рубля) – израсходовано на замену видеокамер, видеорегистратора, обслуживание системы видеонаблюдения;
* 61 700 рублей (шестьдесят одна тысяча семьсот рублей) – израсходовано на ремонт межпанельных швов;
* 76 309,04 рублей (семьдесят шесть тысяч триста девять рублей 04 копейки) – возврат излишне начисленных в 2013 году процентов по депозитному счету;

На 31 декабря 2014 г. остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Авангард» составляет 97 760,26 рублей (девяносто семь тысяч семьсот шестьдесят рублей 26 копеек); остаток на депозитном счете 1 000 000 рублей (один миллион рублей); в кассе – ноль рублей.

Дебиторская задолженность на 31 декабря 2014г. составила 1 751 419,64 рубля (один миллион семьсот пятьдесят одна тысяча четыреста девятнадцать рублей 64 коп.), в том числе за декабрь 2014г. – 1 056 173,13 руб.

В течение 2014 года финансово-хозяйственные операции осуществлялись ТСЖ «Авангард» в соответствии с действующим законодательством РФ. Членами комиссии не выявлено фактов нарушения, установленными правовыми актами РФ, ведения и представления финансовой отчетности.

Анализ сметы доходов и расходов ТСЖ «Авангард» показал следующее:

* Доходы составили 4 549,7 тыс. рублей
* Расходы составили 4 674,6 тыс. рублей
* По статье «содержание и ремонт лифтов» превышение доходов над расходами составляет 222,9 тыс. рублей
* По статье «вывоз ТБО» превышение доходов над расходами составляет 141,9 тыс. рублей
* По статье «расходы на содержание домофона» доходная и расходная части равны
* В целом расходы превышают доходы на 166,6 тыс. рублей

Примечание:

Проверку в разрезе анализа хозяйственной деятельности производил председатель ревизионной комиссии Мясоедов В.К., проверку в разрезе бухгалтерского учета производили члены ревизионной комиссии Грязнова Т.В., Адильханова Н.В.

Председатель комиссии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Мясоедов В.К.

Член комиссии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Грязнова Т.В.

Член комиссии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Адильханова Н.В.

13.02.2015