

**Отчет ревизионной комиссии
по проверке трудовой и финансовой деятельности
ТСЖ «Афонтовское»**

г. Красноярск

15 января 2013 г.

Ревизионная комиссия в составе: председатель комиссии Костылева Наталья Петровна, члены комиссии Черемных Ольга Александровна, Изосимова Татьяна Григорьевна провели проверку трудовой и финансовой деятельности ТСЖ «Афонтовское» за 2012 год.

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

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла Н. А. Даничева (протокол №1 заседания правления от 21 января 2011 г.). Члены правления, избранные общим собранием (протокол №1 общего собрания от 21 января 2011г., протокол № 1/8 собрания собственников жилья ТСЖ «Афонтовское» от 23 мая 2012 г.): А.Ю.Близневский, Н.А.Даничева, А.В.Камольцева, В.П.Павлов, В.Ф.Редькин, А.К.Толстихин, И.В.Фурман, В.Г.Седельников.

Бухгалтерские услуги в проверяемом периоде выполняла фирма ООО «ИЭТП».

Всего за этот период проведено 2 заседания правления ТСЖ, на которых рассмотрены следующие вопросы:

- подготовка к очередному собранию собственников помещений;
- штатное расписание на 2013 год;
- смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме на 2013г.;
- порядок начисления квартплаты в 2013 году;
- план работ по дому;
- неплатежи собственников помещений;
- о придомовой территории (ограждение придомовой территории);
- о субсидии Департамента коммунального хозяйства города за 2-е место в конкурсе на лучшее ТСЖ;
- о заключении договора с интернет-фирмой «Орион»;
- о размере вознаграждения председателю правления.

Протоколы составлены.

На 2012 год на собрании членов ТСЖ утверждена смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме. Всего за отчетный период проведено 2 собрания собственников помещений и членов ТСЖ. На внеочередном собрании 07.08.2012г. обсуждался вопрос по утверждению вида работ и сметы на субсидию, выделяемую департаментом города за победу в конкурсе на лучшее ТСЖ в 2011 году.

Проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ревизионной комиссией 15 января 2013г. Внешними контролирующими организациями в 2012 году были проведены проверки:

- службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края внеплановая документарная проверка (нарушений не выявлено, предписано привести Устав ТСЖ в соответствие с требованиями действующего ЖК РФ до 13.03.13г.);
- органом по сертификации ООО «Инжсервис» по периодическому техническому освидетельствованию лифтов;
- инспекцией Ростехнадзора МКУ «КГЦ КРЖБ» по соответствию утвержденной ими смете фактических затрат на субсидию департамента городского хозяйства.

Акты, дипломы имеются.

Правление ТСЖ «Афонтовское» основные свои функции выполняет в соответствии с законодательством и Уставом ТСЖ.

За проверяемый период заключено 14 договоров и 2 Дополнительных соглашения к действующим договорам по финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ с обслуживающими и подрядными организациями.

Финансовая и налоговая отчетность предоставляется в налоговую инспекцию Октябрьского района и другие контролирующие организации своевременно и в полном объеме.

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также их расходование отражено в прилагаемых таблицах.

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

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

Платежи по первому пункту осуществляются на основании сметы, утвержденной общим собранием ТСЖ. Плата за коммунальные платежи – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

Начисление квартплаты за коммунальные услуги производилось по тарифам, утвержденным Приказами Региональной энергетической комиссии Красноярского края от 14.11.2011 г. №446-п и от 19.12.2011 №568-п, Приказом министерства жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края от 08.11.2011 №438-т и Постановлением администрации г.Красноярска от 27.01.2010 №24.

В соответствии с решением общего собрания жителей в 2012 году для собственников жилых и нежилых помещений введен тариф на содержание общего имущества в размере 20 руб./кв.м, включающий накопления на капитальный ремонт (резервный фонд). Согласно доп. соглашению от 24 января 2011 г. к договору с СФУ от 02.05.2007 г. № 92/07 плата за содержание и текущий ремонт собственником нежилого помещения (профилактория) составила в 2012 году 9758,09 руб./месяц.

На 2012 год для управления и обслуживания ТСЖ утверждено штатное расписание (4,25 штатных единиц, в т.ч. управленческий персонал 1,5 единицы). Ежемесячный фонд оплаты труда (вместе с налогами и начислениями) персонала ТСЖ составил 61820,5 рублей, что на 223,75 руб. превышает утвержденную смету.

Самые дорогостоящие работы в 2012 году – благоустройство придомовой территории (682 456руб.):

- 1) Ограждение - 463486 руб.
 - за счет поступлений по квартплате – 100000 руб.
 - целевой взнос – 3500 руб. с квартиры (всего с учетом ранее внесенных сумм – 336000руб., фактически оплачено 320380 руб.) с оплатой в течение двух месяцев (май, июнь);
- 2) Планировка (выравнивание, отсыпка, установка бордюров с планировкой газона, монтаж барьеров у подъездов) - 218970руб. за счет резервного фонда.

Превышение затраченных сумм по сравнению с планом составило 6984руб. Дополнительные затраты были произведены за счет РФ и за счет экономии по другим статьям сметы.

Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретались канцтовары, материалы для хозяйственных нужд, придомовой территории и ремонтных работ по замене квартирных вентилях, труб ГВС и ХВС, сопутствующего оборудования.

В 2009 г. в ТСЖ начал создаваться резервный фонд. В 2011 году резервный фонд пополнился плановыми взносами жителей дома. Накопления по РФ на 01.01.2013г. составили 227711,00 руб.

Фактические расходы товарищества осуществлены в пределах утвержденной сметы. Имеются расхождения по статьям:

- «налоги УСН» - заплачены налоги за 2 года: 2011 и 2012г.г.;
- «бухгалтерские услуги» - смена бухгалтеров;
- «организация мероприятий» - публикации в СМИ по требованию прокуратуры;
- «телефон, интернет» - смена поставщика;
- «материалы, инвентарь» - приобретение мебели в офис;
- «обслуживание приборов учета» - зимняя промывка стояков отопления маленького диаметра;
- «обслуживание придомовой территории» - оплата труда садовника.

В целом по смете превышение фактических затрат по сравнению с запланированными расходами составило 6984руб.

Рекомендации: в смете на 2013 год заложить больше денег по статьям «обслуживание придомовой территории»; «материалы и инвентарь».

Ревизионная комиссия обращает внимание на отсутствие документов, устанавливающих право проживания в квартире №23.

В проверяемый период заявлений от жителей дома на перерасчет квартплаты за время их отсутствия по постоянному местоживанию поступило значительно меньше, чем в прошлом, в связи с тем, что больше половины квартир дома установили приборы учета ГВС и ХВС. Выборочная проверка показала, что перерасчеты произведены бухгалтером ТСЖ в соответствии с п.п.54-59 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

В соответствии с п. 1 ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний общедомовых и квартирных приборов учета в расчете на число проживающих и площади помещений. В проверяемый период ТСЖ получило субсидию от Департамента коммунального хозяйства города в размере 516681,19 руб.

По решению правления ТСЖ (протокол №4 от 19 октября 2011г.) возврат выпадающих доходов по отоплению жителям дома производился после поступления сумм субсидии на расчетный счет ТСЖ (16681,19руб.).

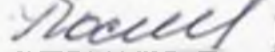
Перерасчет по отоплению по результатам календарного 2011 года и отопительного периода 2011-2012 г. производился в июне 2012г.

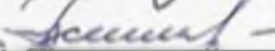
Рекомендации: произвести перерасчет по отоплению после окончания отопительного сезона 2012г.-2013г.

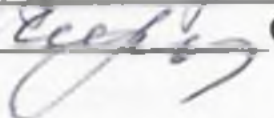
Выводы: Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

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

Ревизионная комиссия:

Председатель:  Н.П.Костылева

Члены комиссии:  -Т.Г.Изосимова

 О.А.Черемных