

3. Списания:

3.1. Основной статьей списания денежных средств со счетов ТСЖ была оплата потребленных коммунальных услуг. На эти цели было направлено 9 476 810,65 руб.

Приведем расшифровку задолженности, начислений и платежей по видам коммунальных услуг.

Вид услуги	Задолженность перед поставщиком на 01.01.2012, руб.	Выставлено по счетам поставщиком за потребленные услуги, руб.	Направлено с расчетного счета ТСЖ на погашение обязательств по услуге, руб.	Задолженность перед поставщиком на 01.01.2013, руб.
Тепловая энергия (отопление и ГВС)	228 605,62	10 580 599,95	8 108 680,62	2 700 524,95
Водоснабжение и водоотведение (ХВС и стоки)	112 528,81	1 390 258,36	1 368 130,03	134 657,14
Итого	341 136,48	11 970 858,31	9 476 810,65	2 835 182,09

Рассмотрим подробнее ситуацию по каждой услуге.

Теплоснабжение.

Теплоснабжение домов, входящих в ТСЖ, в рассматриваемый период осуществляла ОАО «ТГК-13».

За рассматриваемый период поставщиком за потребленное тепло были выставлены счета на сумму 10 580 599,95 рублей.

Учет потребленного тепла при расчетах с поставщиком осуществляется следующим образом: на вводе в каждое здание в индивидуальных тепловых пунктах установлены приборы учета, которые позволяют определить общее количество тепла, потребленное каждым домом. С марта 2012г. данные приборы учета были введены в эксплуатацию и поставщиком предъявляются к оплате суммы, за фактически потребленную теплоэнергию, исходя из отчетов, распечатанных с приборов учета. До 01.03.2012г. тепловая энергия предъявлялась по нормативу, рассчитанному исходя из площади помещений и количества проживающих. Приборы учета были установлены еще застройщиком, и на момент сдачи дома в эксплуатацию находились в исправном состоянии, соответственно показания по ним могли быть использованы при расчете за потребленную энергию с даты акта приема-передачи домов ТСЖ «Покровград» от ООО «Стройтехника», но этого не было сделано, потому что ООО «Стройтехника» не передала техническую документацию, в том числе паспорта на данные приборы учета. ТСЖ «Покровград» не согласно с суммами, предъявленными к оплате за теплоэнергию по нормативам, в связи с чем материалы находятся в арбитражном суде.

В нежилых помещениях дома №90 установлены отдельные приборы учета тепла, которые определяют количество потребленной тепловой энергии конкретным собственником.

Следует отметить, что тепловая энергия поступившая в дома, используется не только для отопления, но и для нагрева холодной воды до горячей. Стоимость 1 м3 ГВС складывается из стоимости 1 м3 ХВС и стоимость тепловой энергии потраченной на нагрев 1м3 холодной воды до горячей.

В жилых и нежилых помещениях здания установлены индивидуальные приборы учета ГВС, которые определяют объем воды потребленный конкретным собственником.

Проведенная выборочная проверка правильности начислений по данной статье показала, что общая величина платежей выставленных собственникам помещений в квитанциях практически полностью соответствует суммам, отраженным в счетах поставщика тепла.

Некоторая разница образуется за счет того, что собственникам предъявляется к оплате по тарифу, рассчитанному исходя из норматива потребления тепловой энергии и стоимости на тепловую энергию, утвержденной в соответствии с законодательством Российской Федерации. По итогам года эта разница корректируется, итоговый расчет с жителями по тепловой энергии был произведен в феврале 2013г., собственникам помещений была возвращена экономии по коммунальным услугам за 2011-2012г. в общей сумме 1 076 329,63 рублей.

В целом по итогам проверки начислений по статье «тепловая энергия» («отопление», «ГВС») можно заключить, что нарушений со стороны ТСЖ в данном вопросе не выявлено.

Отчет ревизионной комиссии о проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Покровград» за 2012 год.

Ревизионная комиссия провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Покровград» за 2012 год.

Проверка проводилась в период с 5 августа по 23 августа 2013 года.

Проверка проведена путем исследования первичных бухгалтерских документов: регистров бухгалтерского учета, договоров, актов выполненных работ, накладных, счетов-фактур, приказов, выписок банка с первичными документами, кассовых и авансовых отчетов, расчетно-платежных ведомостей по начислению заработной платы.

В рассматриваемом периоде председателем правления ТСЖ «Покровград» является Кузнецова Н.А., главным бухгалтером - Звездина Н.В..

На основании представленных документов и информации, поступившей от указанных выше должностных лиц, ревизионная комиссия

УСТАНОВИЛА:

1. Согласно бухгалтерским и расчетным документам остатки денежных средств на счетах и в кассе товарищества на начало и конец отчетного периода составили:

Вид расчетного инструмента	Остаток денежных средств на 01.01.2012, руб.	Остаток денежных средств на 01.01.2013, руб.
Расчетные счета в банках	129427,71	1323206,34
Касса	46693,26	8316,98
Итого	176120,97	1331523,32

За рассматриваемый период на счета и в кассу ТСЖ поступило от собственников жилья и потребителей различных услуг, предоставляемых товариществом – 19 660 200,33 руб. Списано со счетов и из кассы ТСЖ за тот же период 18 504 797,98 руб. Остаток денежных средств в сумме 1331523,32 рублей, подтверждается банковскими выписками и кассовым отчетом.

2. Поступления:

2.1. Основным источником поступления средств являлись платежи собственников жилых и нежилых помещений за потребленные коммунальные ресурсы, обязательные платежи и взносы на содержание жилого фонда, всего по этой статье поступило 19 526 702,32 руб.,

Ниже представлена расшифровка задолженности, начислений и платежей собственников помещений товарищества за рассматриваемый период.

Задолженность жителей по платежам и сборам на 01.01.2012, руб.	Выставлено за период счетов жителям, руб.	Погашено за период по счетам жителями, руб.	Задолженность жителей по платежам и сборам на 01.01.2013, руб.
4 719 991,34	20 252 006,70	19 526 702,32	5 445 295,72

За отчетный период сумма задолженности жителей по платежам и сборам выросла на 725304,38 руб.

Необходимо отметить, что с целью уменьшения задолженности по платежам с 01.01.2013г. начисляются пени за несвоевременную оплату ЖКУ в соответствии с законом. Проводится работа с неплательщиками жилищно-коммунальных услуг, направляются иски в суд, взыскивается задолженность с помощью судебных приставов.

2.2. Поступления от хозяйственной деятельности ТСЖ составили 133498,01 руб., в том числе:

- ☐ Размещение оборудования провайдеров и телекоммуникационных фирм: 41 000 руб.
- ☐ Вступительные целевые взносы в товарищество: 40 394 руб.
- ☐ За сброс и подачу воды при отключениях (по заявлениям) 41 767,25 руб.
- ☐ Прочие поступления 10336,76 руб.

Водоснабжение.

Водоснабжение и водоотведение осуществляет ООО «КрасКом». За период поставщиком были выставлены счета на сумму 1 390 258,36 руб. по показаниям общедомовых приборов учета ХВС. Выборочная проверка показала, что начисление жителям по данной статье бухгалтерией ТСЖ осуществляется правильно, в полном соответствии с Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г (в дейст. редакции.). На основании показаний индивидуальных приборов учета. Некоторая разница образуется за счет того, что собственники некоторых квартир не регулярно подают показания приборов учета, и поэтому начисление потребленного ресурса в них проводится по среднеарифметическому потреблению за последние три месяца. Периодически эта разница корректируется, для этого организуются комиссионные обходы по квартирам с целью снятия контрольных показаний индивидуальных приборов учета.

3.2. На заработную плату сотрудников ТСЖ по действующему штатному расписанию за отчетный период было направлено 2 530 073,09 руб. Проверка начисления и выплаты заработной платы не выявила каких-либо нарушений. Замечаний по данной статье нет. Расходы по заработной плате осуществляются за счет обязательных платежей собственников на содержание жилого фонда.

3.3. За отчетный период ТСЖ уплатило налогов, сборов и иных обязательных платежей на сумму 1147695,76 рублей. ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения. Все налоги перечисляются в полном объеме в установленные сроки согласно действующего законодательства РФ. Проведенная выборочная проверка показала, что нарушений и замечаний по данной статье нет.

3.4. Следующей крупной статьей списания денежных средств является оплата прочих услуг по содержанию МКД, возмещение которых проводится за счет обязательных платежей собственников. Приведем расшифровку платежей по видам услуг.

Вид услуги	Направлено с расчетного счета ТСЖ поставщику на погашение обязательств по услуге, руб.
Вывоз твердых бытовых отходов	208 164,12
Техническое обслуживание лифтов	1 430 979,28
Обслуживание приборов учета	370 154,25
Обслуживание домофонов	151 200,00
Периодическое техническое освидетельствование оборудования лифтов	52 520,00
Страхование гражданской ответственности и лифтов	12 000,00
Проведение дератизации	31 735,50
Промывка и опрессовка инженерных сетей	77 500,00
Ремонт 1-х этажей подъездов	342 080,57
Итого	2 676333,72

Проведенная выборочная проверка показала, что нарушений и замечаний по данным статьям нет. 3.5. На материальные расходы связанные с инженерным и хозяйственным обслуживанием зданий и дворовой территории было потрачено 694 686,33 руб. Приведем расшифровку основных направлений расходования средств по данной статье.

Статья	Что включает	Сумма расхода, руб.
Хозяйственный инвентарь, инструмент и материалы	Инструменты и материалы для обслуживания дворов и придомовой территории: лопаты, грабли, метлы, краска, расходный материал и т.д.	170 850,68
Запасные части	Материалы и запасные части для ремонта лифта	102 955,00
Инструменты и материалы инженерного обслуживания зданий	Инструменты и материалы для обслуживания инженерных систем и подъездов зданий: лампы, светильники, замена приборов учета, электроизделия, электроинструмент и т.д.	91 983,36
Ремонт узлов теплоснабжения, ГВС, ХВС, канализации	Замена узлов и агрегатов, проведение ремонта и т.д.	230 818,39

Ремонт подъездов	Материалы для ремонта подъездов (краска, эмаль, штукатурка, шпатлевка, кисти ит.д.)	54 763,95
Хозяйственные материалы уборки подъездов	Чистящие и моющие средства	43 314,95
Итого		694 686,33

Проведенная выборочная проверка показала, что нарушений и замечаний по данной статье нет. Часть инструментов и материалов приобреталась за наличный расчет. Факты приобретения и целевого использования подтверждаются авансовыми отчетами с приложенными товарными чеками. Претензий к целевому расходованию средств нет. Расходы по данной статье возмещаются за счет обязательных платежей собственников за содержание и текущий ремонт жилищного фонда.

3.6. На расходы связанные с содержанием офиса ТСЖ в отчетном году было израсходовано 229 626,23 руб. Приведем расшифровку основных направлений расходования средств по данной статье.

Статья	Что включает	Сумма расхода, руб.
Информационно-юридическое обслуживание офиса ТСЖ	Налоговые консультации, плата за доступ к лицензированным версиям бухгалтерских и юридических программ, юридические услуги, представительство в суде,	100 750,00
Канцелярские товары	Канцелярские товары: бумага, конверты, пишущие принадлежности и т.д.	45 802,85
Обслуживание оргтехники	Приобретение, ремонт и обслуживание оргтехники: компьютеры, принтеры, телефоны, факсы и т.д.	39 495,00
Услуги связи	Плата за телефон, сотовую связь, доступ в интернет.	17 978,38
Обучение персонала	Семинары, получение допусков	10 600,00
Расходы по организации общих собраний ТСЖ	Аудиторская проверка	15 000,00
Итого		229 626,23

Проведенная выборочная проверка показала, что нарушений и замечаний по данной статье нет. Часть товаров приобреталась за наличный расчет. Факты приобретения и целевого использования подтверждаются авансовыми отчетами с приложенными товарными чеками. Претензий к целевому расходованию средств нет. Расходы по данной статье возмещаются за счет обязательных платежей собственников за содержание жилья.

3.7. На расходы связанные с банковским обслуживанием и ведением расчетных счетов было уплачено 51 142,60 руб., а также агентское вознаграждение за прием платежей ч/з терминалы 13985,62 руб.

Расходы по данной статье возмещаются за счет обязательных платежей собственников за содержание жилья.

3.8. На расходы по услугам охраны и контроля дворов и придомовой территории было израсходовано 675640,00 руб. Из них 13400 руб. составляют платежи за содержание тревожной сигнализации неведомственной охраны.

3.9. За счет средств полученных от статьи «административно-хозяйственные расходы» было выполнено следующее:

- Установка видеонаблюдения: 288 890,00 руб.;
 - Замена металлических дверей в подъездах: 240 500 руб.;
 - Приобретение МАФ для детской площадки: 36 800 руб.
 - Установка шлагбаумов: 96 950 руб.
- Проведенная выборочная проверка показала, что нарушений и существенных замечаний по данной статье нет.

Целевой расход средств подтверждается прямым пересчетом и проверкой наличия приобретенных предметов.

Расходы по данной статье в полном объеме возмещаются за счет доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ.

3.10. За счет средств полученных за размещение оборудования связи правлением ТСЖ «Покровград» проводились праздники во дворе дома и приобретались призы и подарки на сумму 31 847,65 рублей.

3.11. В 2012 году была произведена укладка асфальта – бетонного покрытия во дворе домов, с целью увеличения парковочных мест, на общую сумму 500 756,41 рублей. В смету данные расходы заложены не были, ревизионная комиссия рекомендует произвести дополнительный сбор денежных средств с собственников автомобилей, получивших пульты от шлагбаума, в размере 1000 рублей с каждой зарегистрированной машины. Так как таких автомашин зарегистрировано около 300 штук, оставшуюся сумму заложить в смету 2013 года по статье «Административно- хозяйственные расходы», в размере 200 756,41 рубль.

Таким образом, по результатам проведенной проверки можно заключить, что существенных нарушений в деятельности ТСЖ «Покровград» и фактов нецелевого расходования средств не выявлено.

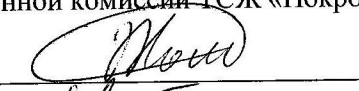
На основании проведенного анализа финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Покровград» ревизионная комиссия

ПРЕДЛАГАЕТ:

Размер обязательных взносов и платежей на содержание жилья для собственников помещений на 2013 год установить на уровне 2012 года без изменений.

Члены ревизионной комиссии ТСЖ «Покровград».

Комаров В.В.



Гортова З.А.



Вахрамеева О.В.



23 августа 2013 года.