

АКТ

проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Гагарина,78» за I-ое полугодие 2015 г.

г.Сарапул

«08-11» сентября 2015г.

Ревизионная комиссия в составе председателя комиссии Оглезневой Е.А. и членов комиссии; Попрухина Е.И. и Бузанова И.П. провела проверку организационной, хозяйственной и финансовой деятельности Товарищества собственников жилья «Гагарина, 78» (далее _«ТСЖ») за период с 01.01.2015г. по 30.06.2015г.

I Организационная работа

Ревизионная комиссия информирует:

Решение о создании Товарищества собственников жилья «Гагарина,78» было принято на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома путем заочного голосования (Протокол от 01.10.2014 г.), после чего была проведена большая организационная работа по регистрации Товарищества как юридического лица путем постановки на учет в налоговый орган 18.11.2014 г. Были открыты специальные счета в отделении Сбербанка России. Товарищество действует на основании Устава, утвержденного на общем собрании членов Товарищества (Протокол от 01.10.2014 г.) Устав соответствует Жилищному Кодексу РФ и зарегистрирован в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №5 по Удмуртской Республике.

В составе Товарищества 80 квартир, из них в 2-х квартирах половина собственников является членами ТСЖ, другая – нет. (90 лицевого счетов). На 01.01.2015г. проживает в доме 169 чел.(это по количеству проживающих по регистрации), из них собственников жилья 164 чел., а членов ТСЖ –129 чел.(6 квартир по договорам социального найма: (№№6, 30, 46, 72, 75, 81). 7 собственников квартир, не проживающих в нашем доме, предоставили доверенности с правом голосования.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ и разделом й 14 Устава руководство деятельностью ТСЖ осуществляется Правлением товарищества, выбранным на общем собрании ТСЖ, куда вошли старшие по подъездам и среди них избран Председатель. В отчетный период руководство деятельностью Товарищества осуществлялось Управляющим Рыбаковым Р.Ю. в соответствии с заключенным с ним договором на оказание услуг по управлению ТСЖ.(договор от «18» ноября 2014г.)

Комиссией проводилась проверка бухгалтерских документов, представленных управляющим ТСЖ Рыбаковым Р.Ю. и бухгалтером ТСЖ Колбиной С. Н., занимающими и в настоящий момент эти должности.

Ревизия осуществлялась путем проверки документов:

- Протоколов общего собрания собственников ТСЖ;
- Устава ТСЖ;
- первичной бухгалтерской документации за 2015 год;
- договоров с подрядными организациями и физическими лицами,
- сметы доходов и расходов ТСЖ на 2015 г.

Для проверки финансового состояния ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения расходов ревизионной комиссией были произведены следующие мероприятия:

- Проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных Товариществу;
- Выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений
- Проверка авансовых отчетов;
- Проверка заключенных договоров с подрядными организациями и физическими лицами;
- Проверка правильности начисления и выплаты денежных вознаграждений.

II Бухгалтерский учет и отчетность

Проверкой установлено: бухгалтерский учет ТСЖ осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и другими нормативными и законодательными актами. Представленные документы оформлены аккуратно, хранятся в соответствующих папках-скоросшивателях.

Остаток денежных средств ТСЖ на расчетном счете «Сбербанка» по состоянию на 01.01.2015 г. составлял **0 руб.00 коп.**

За проверяемый период поступило на расчетный счет **310 755 руб.60 коп.**, (это по платежам за содержание домовладения и текущий ремонт) (из них платежей населения – 305 055 руб., возврат Варачевой (неверные реквизиты) – 5 700 руб.00 коп) Задолженность по невыплатам жильцов на 30.06.2015 г. составила 53 824 руб.49 коп.

Сумма расходования денежных средств за I-ое полугодие 2015 г. составила **301 641 руб.10 коп.** , в том числе:

Произведены выплаты:

- 000 «Ремонтно-домовой сервис» (за вывоз бытовых отходов) - **48 342 руб.80 коп.** ;
- 000«Гефест» (за обслуживание домофона) – **19 000 руб.00 коп.**
- ИП Саламатова (санитарно-технические работы по договору подрядаАДС) – **12 000 руб.00 коп.**;(счета имеются по 2000 руб за месяц)
- ИП Быков (за материалы) – **26 880 руб.00 коп.**(счет №11 от 30.04.2015 г.: за герметик 15 000 руб и пену монтажную – 11880 руб)

- ИП Арсланов (за мотокоосу «Штиль») – **8 490 руб.00** коп. (счет на оплату №337 от 12.05.2015)
- Колбина С.Н. (за оформление и изготовление платежных документов) – **7 560 руб.00 руб.** из расчета 14 руб . за один финансово-лицевой счет, согласно договора предоставления услуг по расчетному обслуживанию жилищно-коммунальных платежей от 01.01.2015 г.
- Рыбаков Р.Ю.(Управляющий ТСЖ) – **25 000 руб.**
- Колбина С.Н. (бухгалтерские услуги) – **18 000 руб.**

Вознаграждения за различную работу:

Мухаметзянов В.Г. (герметизация трещин межпанельных стыков)– **13 500 руб**

Пименов (электроработы) – 6 000 руб.00 коп.

Рыбин (дворник) – 5 108 руб.32 коп.;

Тимеркаев (дворник) – 19 269 руб.81 коп.;

Романова (техничка) – 25 500 руб. (850 руб за подъезд)

Кузнецова (уборка подвала) – 40 000 руб.

Заславский (покос травы) – 1 500 руб.

Варачева (были в последствии возвращены) – 5 700 руб.

Хозяйственные расходы - 10 746 руб.52 коп.

ИФНС - 200 руб. штрафа за несвоевременное предоставление списочной численности работников ТСЖ, согласно Решения налоговых органов о привлечении к административной ответственности от 27.02.2015 г.

Услуги банка - 8 843 руб.65 коп. (Акты по услугам РКЦ на общую сумму 7560 руб.)

Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.07.2015 г.: **9 114 руб.50 коп.**

Проводимой проверкой установлено, что расходование поступающих денежных средств производится на основании утвержденной сметы расходов и доходов ТСЖ на 2015 г., договоров и первичных документов (актов, накладных, счетов фактур, авансовых отчетов).Расчеты производятся путем безналичного перечисления.

Согласно имеющейся смете доходов и расходов за 2015 г., доходы за содержание и ремонт домовладения должны составить в сумме 724 521 руб., (за кап.ремонт – 356 147 руб.88 коп), расходы – в сумме 392 160 руб – это денежные вознаграждения управляющему, бухгалтеру, дежурномуэлектрику, сантехнику, дворнику, уборщику подъездов, членам Правления. Расходы за вывоз бытовых отходов за 2015 год – 105 570 руб, за обслуживание домофона – 27 000 руб.Это обязательные платежи. На ремонт общего имущества на 2015 г. запланировано израсходовать 210 065 руб.73 коп

2.1 Договора с юридическими лицами:

- договор №70 от 01.01.2015 г. с ООО «Ремонтно-домовой сервис» на 8 797 руб.56 коп. в месяц (вывоз бытовых отходов) - договор № 78.2015 от 01.01.2015 г. с ООО «Гефест» (на обслуживание домофонов) (1,3,5, 6 подъезды) на 2 250 руб. в месяц

- договор №38 от 01.01.2015 г с ООО «Домовой» на **567 руб.** в месяц

- в стадии проработки договор с филиалом «Ростелеком» на размещение телекоммуникационного оборудования.

Оплата по договорам производится своевременно, кроме договора с ООО «Домовой», по которому задолженность на 30.06.2015 г. составила **3 402 руб.**, согласно акта сверки, представленного на проверку.

Согласно договору ООО «Домовой» осуществляет первичный прием от граждан документов на регистрацию и снятию с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства (находится по ул.Раскольников,142»а), ранее назывался паспортный стол). Оплата не производилась по вине самого общества, так как не предоставлялись акты выполненных работ.

Договора с юридическими лицами оформлены в соответствии с действующим законодательством, нарушений не выявлено.

2.2 Договоры на оказание услуг с физическими лицами

В проверяемом периоде заключались договоры с физическими лицами, в основном, по вопросам благоустройства, уборке территории.

Согласно представленным документам физическим лицам, оказывавшим различного рода услуги за отчетный период было выплачено всего **153 878 руб.13 коп.** На всю выплаченную сумму имеются акты приемки выполненных работ, оформленные должным образом, со всеми физическими лицами заключались договора:

- договор от 01.06.2015 г. по уборке придомовой территории с Заславским (имеется акт сдачи и приемки уборки придомовой территории на сумму 4000 руб) , не был оплачен на 30.06.2015 г.

- договор об оказании услуг по скашиванию травы придомовой территории от 05.06.2015 г. с тем же Заславским М.В. имеется (акт выполненных работ также имеется на 1500 руб.

-аналогично по Пименову, оказывающему услуги электрика, по Рыбину, Тимеркаеву, Романовой, оказывавших услуги дворника и уборщицы подъездов.

Суммы договоров соответствуют решению, принятому на общем собрании членов ТСЖ.

- договор от **05.06.2015 г. с Мухаметзяновым В.Т.** на герметизацию трещин межпанельных стыков на **стенах дома** из расчета 100 руб за 1 погонный метр, на общую сумму 30 000 руб. . имеется акт выполненных

договор
с ООО «Гефест»

работ на сумму 30 000 руб. с подписями сторон (имеется). Данный договор заключен в соответствии с Перечнем работ по ремонту общего имущества на 2015 г., утвержденного общим собранием от 22.11.2014 г. Приемка выполненных работ проведена Управляющим.

-договор подряда по санитарной очистке технического подвала от 02.03.2015 г., заключенный с Кузнецовой К.В. на 40 000- руб.. имеется два акта выполненных работ: от 04.03.2015 г. на 10 000 руб. и от 30.03.2015 г. на 30 000 рублей. Этот договор заключался также в соответствии с Перечнем работ по ремонту общего имущества на 2015 год. Опять же работы принимались единолично.

- имеется договор с ИП Саламатовой Ю.И. на круглосуточное устранение аварий (услуги сантехника) - 2000 руб. в месяц от 01. 01.2015 г.

- договор предоставления услуг по расчетному обслуживанию жилищно-коммунальных платежей от 01.01.2015 г. с Колбиной С.Н. . из расчета 14 руб за один финансово-лицевой счет,- 1260 руб. в месяц.

- договор на оказание бухгалтерских услуг от 01.01.2015 г. с Колбиной С.Н. на сумму 3 000 руб. в месяц.

- договор на оказание услуг по управлению ТСЖ от 18.11.2015 г. с Рыбаковым Р.Ю. на сумму 5000 руб. в месяц.

Все договоры составлены в соответствии с действующим законодательством, с приложением копий документов, удостоверяющих личность. Суммы договоров соответствуют решению, принятому на общем собрании членов ТСЖ . Нарушений не выявлено.

2.3 Авансовые отчеты

В представленных документах имеется авансовый отчет от 10.06.2015 г. на сумму 10 746 руб.52 коп. Данные денежные средства учтены как расходы на хозяйственные нужды. Авансовый отчет оформлен в соответствии с унифицированной формой, в соответствии с требованиями бухгалтерского учета. К нему прилагаются товарные и кассовые чеки, копии кассовых чеков-ордеров. Копии счетов, накладных.

В том числе: регистрация ТСЖ в МРИ ФНС №5 - 4000 руб., изготовление печати ТСЖ - 768 руб., открытие расчетного счета в Сбербанке – 3110 руб., изготовление бланков для голосования – 500 руб., заправка лазерного картриджа – 250 руб.+ 700 руб., приобретение бумаги и скоросшивателей – 410 руб., приобретение краски ПФ 115 и известковой пасты – 412 руб.72 коп., закупка муфты и трубы для ремонта стояка 414 руб. К данному авансовому отчету также приложен Акт списания расходных материалов на вышеуказанную сумму, подписанный комиссией, с привлечением члена ревизионной комиссии. Здесь оформлено все верно, нарушений также не установлено.

Теперь по выполнению Перечня работ по ремонту общего имущества на 2015 г., утвержденного общим собранием от 01.10.2014 г. За I-ое полугодие текущего года были выполнены следующие работы: частичная

герметизация трещин межпанельных стыков на стенах дома. и санитарная очистка подвала. По этим работам информация приведена выше. Но необходимо отметить, что по данным пунктам в ТСЖ экономия денежных средств, так как запланировано по ремонту швов израсходовать 50 000 рублей, а за очистку технического подвала 45 000 руб. В ТСЖ обошлось 30 000 руб. и 40 000 руб. соответственно.

Также на сегодняшний день проведена очередная поверка общих приборов учета системы отопления, горячего водоснабжения. Здесь также экономия средств в пределах 15 000 руб. Начался ремонт и восстановление продухов в техническом подвале с запирающими устройствами.

В течение этого года по решению Правления ТСЖ будут проведены следующие работы: ремонт фасада стен у подъездов и козырьков, ремонт входных дверей в технический подвал, ремонт подоконников в 1,2,3-м подъездах, установка дополнительных ограждений придомовой территории(со стороны I-го подъезда), установка сушилки и стойки для выбивания ковров, перил, спиливание деревьев, очистка вентиляционных каналов.

III. Работа Правления ТСЖ

Согласно Устава ТСЖ заседания Правления должны производиться не реже 1 раза в три месяца. Но на проверку не было представлено протоколов заседаний Правления, хотя заседания проводились ежемесячно, на которых решались текущие вопросы, но протокола не были своевременно оформлены. Поэтому, какие именно вопросы рассматривались на заседаниях Правления ознакомить присутствующих не представляется возможным.

Правлением Товарищества проводится работа по своевременной выплате задолженностей на содержание общего имущества, вывоз ТБО и услуг домофона. Бухгалтером регулярно подаются оборотно-сальдовые ведомости по всем лицевым счетам, поэтому Правление всегда в курсе у кого какая задолженность и с кем необходимо проводить профилактическую работу. Так, в июне месяце должникам вручались письменные предупреждения-уведомления о необходимости погасить задолженность. И если на 01.06.2015 г. задолженность составляла 136 840 руб.29 коп., то после проведенной соответствующей работы, на 30.06.2015 г. сума задолженности составляла 53 824 руб 49 коп.

По данным на 27.07.2015 г. задолженность по квартплате составляла на общую сумму 38 758 руб.62 коп по 10 квартирам, глубина задолженности от 3-х до 5-ти месяцев.

Также Правлением проводится определенная работа по вовлечению собственников жилья в члены ТСЖ. Если на 01.01.2015 г. членов ТСЖ насчитывалось 129 человек, то на сегодняшний день 137 человек.

Идет накопления на расчетный счета на кап.ремонт, по данным на 07.09.2015 г. сумма составила 154 440 руб. , но также имеется задолженность.

На 28.08.2015 г. сумма задолженности составляла 43358 руб.71 коп. Должники те же. С ними проводится работа.

Должники (на 01.08.2015г.) , проживающие в квартирах: №4, 29,44,46, 47, 54,74,75, глубина задолженности от 4-х до 5-ти месяцев.

Ведется учет показаний индивидуальных приборов учета по электроэнергии, по ХВС и ГВС, в настоящее время установлены счетчики во всех квартирах, кроме одной. Этим жильцам оплата начисляется по нормативам.(по норме на 1 человека -4,97 куб.м холодной воды, и 3,22 куб.м горячей.)

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Построить работу Правления ТСЖ в соответствии с Уставом, своевременно оформляя протоколы заседаний;

2. Ввести в практику приемку выполненных ремонтных работ производить комиссионно, включая члена ревизионной комиссии.

3. Своевременно производить расчеты с ООО «Домовой», согласно заключенного договора;

4. Управляющему, Председателю и членам Правления ТСЖ:

- продолжить работу с владельцами квартир, не являющихся членами ТСЖ

- продолжить проводить профилактическую работу с должниками по своевременной выплате задолженностей и последующего их недопущения, а на злостных неплательщиков подавать иски в суд;

- продолжить работу по выполнению Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества на 2015 г., утвержденный общим собранием членов ТСЖ от 01.10.2014 г.

Выводы: проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия пришла к выводу: признать организационную, хозяйственную и финансовую деятельность ТСЖ в I-м полугодии 2015 г. удовлетворительной.

Акт составлен в двух экземплярах.

Председатель ревизионной комиссии

Е.А.Оглезнева

Члены комиссии

Е.И.Попрухин

И.П.Бузанов

С актом ознакомлены и один экземпляр получили:

Управляющий ТСЖ

Р.Ю.Рыбаков

Бухгалтер

С.Н.Колбина