

## ОТЧЕТ РЕВИЗОРА

### О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ «ШЕЛГУНОВА 7/1, 9/1»

ЗА 2012 ГОД

г. Санкт-Петербург

«30» апреля 2013 г.

Ревизор ТСЖ «Шелгунова 7/1, 9/1» Иванова Т. Д. руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2012 г. по 31 декабря 2012 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСЖ, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2012 г. и размерах обязательных платежей.

Настоящий отчет Ревизора составлен в период с 01 апреля 2013 года по 27 апреля 2013 г. по месту проживания ревизора.

**Ревизия проведена:** ревизором Ивановой Татьяной Дмитриевной

Ревизор ТСЖ «Шелгунова 7/1, 9/1» была избрана решением общего собрания собственников помещений жилых домов: протокол №2 от 26.12.2011 года.

#### **Методика ревизии.**

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизора специальных познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющим в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющей материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

#### **Цели и задачи проверки.**

1) получение достаточной уверенности в правильности и своевременности отражения в бухгалтерском учете и отчетности за 2012 г. поступления средств собственников на счет ТСЖ, а так же расходование средств по заключенным договорам.

2) соответствие начислений собственникам жилых и нежилых помещений в доме 7/1 и 9/1 тарифам, утвержденным Комитетом по Тарифам г. СПб., а именно:

Электроэнергия МОП — №434-Р от 14.12.2011 г.

Отопление и горячая вода — №497-Р от 20.12.2011 г.

Холодная вода и водоотведение — №374-Р от 29.11.2011 г.

Содержание и ремонт жилого помещения — №235-Р от 15.08.2012 г.

Информационное письмо Комитета по тарифам — №01-22-4082/11-0-0 от 22.12.2011 г.

3) исполнение финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) ТСЖ на 2012 год, утвержденной общим собранием собственников помещений на 2012 год и хозяйственная деятельность ТСЖ (договорные взаимоотношения, исполнение обязательств и проч. деятельность)

б) правильность ведения бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ, анализ ведения банковских операций по позициям:

- первичные документы, их соответствие отражению в учете – выборочно
- выдача наличных денежных средств, счет 50 «Касса», счет 51 «расчетный счет»
- анализ кадровой документации
- расходы на оплату труда сотрудников ТСЖ (в т.ч. счета 69,70)
- б)подробно счета 10 «Материалы», 71 «Расчеты с подотчетными лицами», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»
- 7)наличие/отсутствие кредитных обязательств.

### **Лица, ответственные за учет и расходование средств ТСЖ.**

За проверяемый период ответственным за учет и расходования средств ТСЖ являлся председатель правления — Горда Вячеслав Викторович.

В отчетном периоде в состав правления ТСЖ входили:

- Шмигирилов А. М.
- Иванов В. В.
- Пучинец А. Н.
- Пашкевич Ю. А.
- Розин С. А.
- Ванюкова Н. И.
- Белик В. Г.
- Жук О. Э.

Результаты проверки:

1. Соответствие деятельности правления Уставу Товарищества.

В 2012 году соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением Товарищества в составе из 9 человек, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, согласно Устава Товарищества, за исключением вопросов, не отнесенных к компетенции правления Товарищества.

В соответствии со статьей 149 ЖК РФ Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Горда В. В., (протокол №2 от 26.12.2011 г.) со сроком действия, определенном Уставом ТСЖ; обязанности главного бухгалтера выполнял – Горда В.В., ведение бухгалтерского учета ТСЖ осуществляет ООО «Троицкое» в соответствии с договором.

Всего за 2012 год проведено 12 заседаний правления, на которых рассматривались и утверждались вопросы, в том числе касающиеся управления многоквартирными домами, договорных отношений с подрядными, ресурсоснабжающими организациями с договорами, касающихся вопросов содержания и ремонта общего имущества, судебных процессов, а также реализации решений общих собраний. Заседания правления оформлены протоколами.

### **Замечания:**

1. Устав ТСЖ «Шелгунова 7/1, 9/1» требует приведения в соответствие с ФЗ от 04.06.2011г. за № 123 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В частности, были внесены важные изменения в основные положения ЖК России о товариществах собственников жилья, а также об общих собраниях их собственников и членов. Например, правке подверглись статьи 135 — 138, 140, 142, 143, 145 — 150, была включена новая ст. 143.1, а ст. 139 — исключена. Изменены ст.ст. 44 и 47, которые регламентировали проведение общих собраний.

Следовательно, в ближайшее время необходимо провести общее собрание собственников жилья в многоквартирных домах.

#### Земельный участок ТСЖ.

В настоящее время земля под домами и придомовая территория не находится в собственности товарищества.

Протоколом № 2 от 26.12.2011 г. на общем собрании был принято решение начать процедуру оформления правоустанавливающих документов в части пользования земельным участкам

#### **Соответствие начислений собственникам жилых и нежилых помещений в доме тарифам, утвержденным нормативно-правовыми документами**

Поступления от собственников и нанимателей жилых помещений обеспечиваются через оформление квитанции направляемой в адрес физических лиц - жителей дома.

Все расчеты с физическими лицами за жилищно-коммунальные услуги в 2012 году осуществляло ТСЖ.

Тарифы, применяемые для расчетов и отраженные в квитанции соответствуют действующим нормативным документам, а именно Распоряжение Комитета по тарифам:

1. Электроэнергия МОП — №434-Р от 14.12.2011 г.
2. Отопление и горячая вода — №497-Р от 20.12.2011 г.
3. Холодная вода и водоотведение — №374-Р от 29.11.2011 г.
4. Содержание и ремонт жилого помещения — №235-Р от 15.08.2012 г.
5. Информационное письмо Комитета по тарифам — №01-22-4082/11-0-0 от 22.12.2011 г.
6. В соответствии с решением общего собрания ТСЖ от 26.12.2011 г.:

- плата за организацию контроля въезда на придомовую территорию (шлагбаум),  
- установка постоянных постов охраны, работа консьержа, приобретение оборудования видеонаблюдения.

**В ходе проверки не выявлены отклонения от тарифов предложенных Комитетом по тарифам и протоколом собрания членов товарищества. Квитанции сформированы и распечатываются ООО «ЭЛИС НТ» в соответствии с заключенным договором №2106 от 01.01.2011г.**

#### Исполнение финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) ТСЖ на 2012 год, утвержденной общим собранием собственников помещений на 2012 год (договорные взаимоотношения, исполнение обязательств и проч. деятельность).

В 2011 году, на общем собрании членов ТСЖ была утверждена плановая смета Товарищества на 2012 год.

Плановая доходность определялась из расчета установленных на 2010-2011 г. тарифов по статьям, умноженные на кв.м. площади собственников плюс кредиторская задолженность жильцов по состоянию на 01.01. 2012г. за коммунальные услуги содержание и ремонт общего имущества. Сумма плановой доходности была принята в размере — 47735057,75 руб.

За проверяемый период 2012 г. на расчетный счет ТСЖ всего поступило средств – 26422761,93 руб.

Плановые расходы в смете отражены в том же объеме, что и плановые поступления – 47735057,75 руб.

#### **Замечание:**

Не корректно в плановую смету (п. 3.14.) была включена в качестве статьи расхода «кредиторская задолженность перед поставщиками» в сумме 14831757,63 руб.

Данный расход искажает общую сумму плановой сметы, т.к. при оплате услуг поставщикам суммы оплаты отражаются в разрезе статей. Ревизором, в ходе проверки установлено, что движение средств по данной статье за проверяемый период не производилось. Т.о. для правильного понимания сметы расходов следует считать плановый расход в размере – 32903300,12 руб. Наличие кредиторской задолженности перед поставщиками на конец отчетного периода связана с неплатежами собственников квартир.

Смета по доходам по дому выполнена не в полном объеме. Задолженность за собственниками по оплате за ЖКУ на 30.12.2012 г. (последний банковский день в 2012 г.) составила 16428174,40 руб.

Основной причиной невыполнения плана по доходам является недисциплинированность некоторых собственников в части своевременной оплаты своих обязательных платежей.

Ревизором установлено: фактические расходы Товарищества в 2012 году были осуществлены в пределах полученных доходов. Подтвержденных долговых обязательств и кредитов нет. За проверяемый период оплачено с расчетного счета (произведено расходов) в соответствии с заключенными договорами на сумму — 29525451,44 руб.

Превышение дохода над расходами нет.

Сумма расхода по статьям:

1.3. «Расходы по ведению бухгалтерского учета, содержание оргтехники и программного обеспечения» по данной статье учтены расходные материалы:

Картриджи для паспортистики и бухгалтерии на сумму - 64573,0 руб.

Расходы на оплату услуг программы «Электронная отчетность» - 1100,0 руб. Канцелярские и хозяйственные товары - 33600,0 руб., лаборатория юридических исследований - 900,0 руб.

1.4. «Накладные расходы ТСЖ (налоги обслуживание банковского счета и т.д.)» - Налоги по УСН - 333341,14 руб., обслуживание банковского счета - 69120,0 руб., комиссия банка - 9515,0 руб., штрафы – 3947 руб.;

1.5. «Услуги связи» - интернет «Вест Колл Лтд» (Договор №28/01 от 01.02.2009 г.) — 3472,0 руб.; телефоны «Ростелеком» (Договор №Н-11283 от 01.12.2008 г.) — 20033,41 руб.

1.6. «Охрана помещения, тревожная кнопка» ООО «РИФ мобильная охрана» договор № 48 от 23.04.2009 г. — 15000,0 руб. договор расторгнут, Ресурс СП №0904-09 от 15.04.2009 г. — 3472,0 руб. (договор расторгнут);

2.1. В соответствии с штатным расписанием начислена з/плата персоналу (консьержам, диспетчерам, сантехнику, уборщицам, бухгалтеру, управдомам, электрику) в сумме 7359953,27 руб. и налоги на з/плату — 2195393,91 руб.

2.3. «Материалы»:

Лампочки на сумму 116647,32 руб.

По данной статье учтены расходы по установке на крыше металлической двери на сумму 24770,0 руб.; замена блоков б/питания 35580,0 руб., замена доводчиков дверных —180729,25 руб., ремонт шлагбаумов – 12000,0 руб., принтер лазерный – 2900,0 руб., радиаторы масляные — 21692,99 руб. в помещения для консьержей; метеостандартизация — 965,76 руб.

2.4. Перерасход по статье «Оборудование (модернизация, ремонт старого и приобретения нового)» вызван не согласованностью при составлении планового сметного расчета и решением общего собрания членов ТСЖ. Приобретение оборудования в размере 753578,85 руб. по видеонаблюдению включены в квитанцию на оплату равными долями с февраля 2012 г. до февраля 2013 г.

2.5. Перерасход по статье «Благоустройство» связан с неправильным планированием при проведении работ весенне-летнего периода, а именно:

-газон — 300 руб.

-грунт живая земля — 245 руб.

-земля цветочная — 70 руб.

-ограждение газонное — 21169,48 руб.

- отсев гранитный розовый — 31500 руб.

-перчатки садовые — 338,80 руб.

-рассада — 2064 руб.

-решетка бамбуковая — 438,0 руб.

-семена — 6311,76 руб.

-столбики газонное ограждение — 3509,94 руб.

-тележка для шланга 20м. — 5997,0 руб.

-трава газонная — 898,0 руб.

-удобрения — 329,0 руб.

-цветы — 5831,0 руб.

-шар елочный — 555 руб.

ИТОГО: 79556,98 руб.

2.6. Перерасход по статье «обучение технического персонала» связано с незапланированным плановой сметой, но обязательным обучением председателя ТСЖ и управдомов правилам ГО и ЧС.

2.7. Перерасход по статье «Вывоз твердых бытовых отходов» в сумме 268820,0руб. вызван увеличением стоимости вывоза 1 куб. мусора и увеличением количества жильцов. Вывоз мусора осуществляет ООО «Экопром» по договору №501/12 от 23.01.2012г. (было 360руб. за 1 куб. стало 402руб.).

2.8. Перерасход по статье «Обслуживание лифтового хозяйства» связано с осуществлением внепланового ремонта, а именно: замена плат управления лифтов.

«Обслуживание теплоцентров»- замена оборудования и ремонт.

По большинству статей расходов сметы была получена экономия, поэтому допущенные перерасходы не привели к перерасходу по смете в целом, что в свою очередь не повлияло на финансовую стабильность дома.

С целью проверки поступлений и расходования денежных средств, произведена выборочная проверка банковских выписок с приложенными к ним документами: журналы-ордера по счетам 51 (расчетный счет).

В отчетном периоде кредитные отношения Товариществом не оформлялись.

Для осуществления деятельности ТСЖ действует один расчетный счет.

Остаток денежных средств по состоянию на 01.01.2013 года на расчетном счете Товарищества составил - 41941,24 рублей.

Авансовые отчеты. Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном приобретались материалы для хозяйственных нужд незначительных количествах.

Фонд капитального ремонта в 2012 году отсутствовал. Решение о его создании общим собранием не принималось.

### **Претензионно - исковая работа.**

По состоянию на 01.01.2012 года в учете числилась задолженность за собственниками в размере 16428174,40руб.

На момент проверки сумма задолженности частично погашена на сумму 7 366 226,08 руб.

По дому № 7 юристами в 2012 г. подано исков на сумму — 1036137,59 руб., по поданным искам получено задолженности на сумму 831398,88руб., выдано исполнительных листов- на сумму 118156,71 руб.

По дому №9 подано исков в 2012 г. на сумму 636 368,76 руб. в т.ч. погашено на сумму- 468974,37 руб., исполнительных листов — на сумму 186344,15 руб.

Погашен иск по ООО «Профит» на сумму 2155358,52 руб.

Подан иск на КЭЧ на сумму 1347954,30 руб. Иск находится на стадии апелляции.

### **Хозяйственная деятельность**

В 2012 году председатель правления ТСЖ не получал вознаграждения за свою работу в связи с тем, что вопрос об этом не выносился на решение общего собрания, а также не вносились соответствующие изменения в штатное расписание Товарищества.

К сожалению, в истекшем году многие собственники несвоевременно уплачивали ежемесячные платежи за ЖКУ, что отрицательно сказывалось на платежеспособности МКД.

Задолженность перед поставщиками по состоянию на 01.01.2013 г. составляет –6678569,82 руб.

Наименование поставщика	Сумма задолженности
ГУП «Водоканал СПб	152069,41
ГУП ТЭК СПб	3181448,20
Линдстрем	22269,62
ЛСУ-сервис	48498,0
СМУ Лифт-сервис	29800,00
Петербургская сбытовая компания	61834,24
ООО «Троицкое»	3182058,04

## Основные хозяйственные договора

№пп	Наименование организации	№ договоров	Наименование услуги
1.	ООО «РИФ-мобильная охрана»	№48 от 23.04.2009г	Охрана ТСЖ тревожная кнопка. Расторгнут.
2.	ООО «Ресурс СП»	№0904-09 от 15.04.2009	Обслуживание тревожной кнопки. Расторгнут.
3.	ООО «Л-ТВ»	№414-Д от 01.02.2012; Д/С №1 к договору от 01.08.2012г.	Обслуживание домофонов и ПЗУ
4.	ЗАО «Линдстрем»	№77500 от 01.11.2009	Чистка ковров
5.	ОАО «Петербургская сбытовая компания»	№35050 от 26.03.2010г.	электричество
6.	НО УЧДПО «Институт промышленной безопасности»	№249-030 от 02.03.12	Обучение председателя
7.	ООО «ЭКОпром»	№501/12 от 23.01.2012г.	Вывоз мусора
8.	ГУП «Водоканал СПб»	№1468361/00-н от 28.12.2009г.	Водоотведение
9.	ГУП «ТЭК»	№11559.038.1 от 01.11.2009г.	теплоэнергия
10.	ООО «ЭКОтерм»	№092-2171 от 26.01.2009г.	Обслуживание теплоцентров
11.	ООО «ЛСУ-сервис»	№с/09/04/10 от 10.04	ТО лифтов д.7/1
12.	ООО «СМУ «ЛИФТ-СЕРВИС»	№79 от 25.05.2009г.	ТО лифтов д.9/1
13.	ЗАО «Связь-монтаж»	№ Шелгунова 7/1,9/1 ОДС 27.08.2010г.	антенна
14.	ООО «ЭЛИС НТ»	№2106 от 01.01.2012г	Услуги по расчету ЖКУ
15.	ООО «Гефест»	№359/12-ТО от 01.02.2012	ТО АППЗ
16.	Адвокат городской коллегии адвокатов №37	№б/н от 02.05.2011г.	Услуги по взысканию задолженности, споры по земле
17.	ЗАО «Петроэлектросбыт»	№720-08/121-1 от 26.08.2008г.	Прием платежей
18.	ООО ОП «ДЕКО»	№35 от 01.02.2012	Охрана территории и общедомового имущества
19.	ООО «Связьсоюз»	№158Шелгунова 7/1,9/1/АППЗ от 03.09.2012	ТО АППЗ
20	ОАО «Сбербанк России»	№8074-16/35 от 22.05.2012г.	Прием платежей

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизор пришла к выводу- признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде (2012 финансового года) удовлетворительной.

## **Рекомендации:**

1. Председателю правления и членам правления принять меры по обеспечению полноты и своевременности поступления средств от собственников помещений.

Ревизор отмечает, что при сохранении или увеличении размера имеющейся дебиторской задолженности, существует угроза невыполнения в 2013 году ТСЖ своих обязательств по заключенным договорам.

2. Правлению Товарищества внести в повестку общего собрания вопрос о формировании фонда капитального ремонта Товарищества, разработать и утвердить общим собранием Положение о Фонде капитального ремонта.

Настоящий отчет на 8 (восемь) листах составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ «Шелгунова д.7/1, 9/1».

**Ревизор ТСЖ «Шелгунова 7/1, 9/1»**

**Т. Д. Иванова**