

Отчет
ревизионной комиссии о финансовой деятельности Товарищества
собственников жилья "Победа" за 2010 год

г. Щербинка

" 04 " 08 2011 г.

Членом ревизионной комиссии Кашириной А.А., проведена проверка отдельных вопросов финансовой деятельности Товарищества собственников жилья "Победа" (далее – ТСЖ "Победа", ТСЖ) за период с 01.01.2010 по 31.12.2010, в присутствии председателя ТСЖ Кабышева И.П.

Согласно ст. 147 Жилищного кодекса РФ и Уставу ТСЖ, утвержденному протоколом общего собрания будущих собственников от 17.12.2008 № 2 (приложение №1), руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с требованиями Налогового кодекса РФ ТСЖ "Победа" поставлено на учет в межрайонную инспекцию ФНС России по Московской области № 5 с присвоением ИНН 5051011747 (свидетельство серии 50 № 012291823 от 27.01.2009) и зарегистрировано как юридическое лицо с присвоением основного государственного регистрационного номера 1095074000581 (свидетельство от 27.01.2009 серия 50 № 012291822). Приложение №2.

Письмом отдела Госстатистики в Подольском районе от 24.02.2009 № 1-7/400-264 ТСЖ "Победа" включено в состав Единого государственного реестра предприятий и организаций и ей присвоены коды Общероссийского классификатора, в том числе ОКВЕД 70.32.1-Управление эксплуатацией жилого фонда (приложение №***).

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Кабышев Игорь Петрович избранный членами правления ТСЖ (протокол № 1 от 11.06.2010). Члены правления ТСЖ, избраны общим собранием членов ТСЖ (протокол № б/н от 11.06.2010). Обязанности главного бухгалтера с 11.06.2011 по настоящее время исполняла Пименова Ирина Васильевна согласно приказу председателя правления ТСЖ № 9/к от 10.06.2010.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде являлись:

с правом первой подписи - председатель правления ТСЖ Кабышев Игорь Петрович

с правом второй подписи - главный бухгалтер Пименова Ирина Васильевна с 11.06. 2010 по настоящее время (приказ № 1 от 11.06.2010).

Юридический и фактический адрес ТСЖ: 142171 Московская область,

г. Щербинка, ул. Чехова, 2, телефон 742-81-***.

В ходе проверки ревизионной комиссии были предъявлены следующие документы:

1. *Протоколы* (приложение №3):
 - общего собрания членов ТСЖ № б/н от 11.06.2010;
 - заседаний правления ТСЖ № 5 от 02.04.2010, № 1 от 11.06.2010;
2. Устав ТСЖ от 17.12.2008 № 2;
4. Технический паспорт БТИ на здание инв. № 3396105-2174;
5. Свидетельство на землю, кадастровый номер на землю – отсутствуют
7. Договора, счета- фактуры с поставщиками коммунальных услуг, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома;
 - прочие договора (ТО и освидетельствование лифтов, вывоз ТБО, охрану, юридические услуги, оплата за телефон, расчетно-кассовое обслуживание, обучение персонала ТСЖ и другие разовые договора)
8. Смета доходов и расходов на 2010 год
9. Кассовая книга, лимит кассы
10. Выписки из банка с приложениями
11. Бухгалтерский баланс ТСЖ (приложение №)
12. Лицевые счета по начислению и оплате коммунальных услуг;
13. Расчеты с поставщиками по счетам-фактурам,
14. Первичные документы по бухгалтерскому учету
18. Уведомление межрайонной ИФНС России по Московской области №5 о применения упрощенной системы налогообложения от 12.02.2009 № 5724 (приложение № 3а):
23. Договора по коммерческой деятельности ТСЖ
24. Ведомости ежемесячного начисления коммунальных услуг на лицевые счета собственников квартир за 2010г с приложениями (заявления, справки на перерасчет КУ)
26. Лицевые счета собственников помещений - начисления и оплаты коммунальных услуг за 2010 год.
22. Журнал регистрации входящей и исходящей документация ТСЖ за 2010г. к проверке не предъявлен.

Основная цель ТСЖ - управление общим имуществом многоквартирного дома и обеспечение его обслуживания и эксплуатации.

В обязанности правления ТСЖ входят: контроль за своевременным внесением обязательных платежей собственниками помещений, составление смет поступлений и расходов, наем работников для обслуживания многоквартирного дома, заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества, ведение делопроизводства, бухгалтерского учета.

В 2010 году проведено в заочной форме одно общее собрание членов ТСЖ. (протокол б/н от 11.06.2010), которым утверждена смета доходов и расходов на 2010 год, избраны члены правления ТСЖ, утвержден состав ревизионной комиссии, утверждены правила проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями многоквартирного дома.

Всего за проверяемый период проведено 2 заседания правления ТСЖ, на которых рассматривались следующие вопросы:

о приемке лифтового хозяйства Ростехнадзором, обучении сотрудников ТСЖ по промышленной безопасности и по тепловому хозяйству;

о благоустройстве придомовой территории и детской площадке;

о компенсации услуг сотовой связи и использовании личного транспорта в служебных целях (протокол № 5 от 02.04.2010);

о выборе председателя и заместителя председателя ТСЖ и секретаря собрания (протокол № 1 от 11.06.2010).

На 2010 год собранием членов ТСЖ утверждена смета доходов и расходов по содержанию жилых помещений в многоквартирном доме. Протокол б/н от 11.06.2010.

1. Банковские операции.

Для осуществления финансово-хозяйственной деятельности в проверяемом периоде ТСЖ «Победа» открыты расчетные счета 03.03.2009 года в Люблинском отделении Сбербанка России 7977/01228 30301810238006003825 и 11.05.2010 в Московском нефтехимическом банке 40703810300060000005. Уведомления банков прилагаются (приложение № 4).

Остаток средств на расчетных счетах по состоянию на 01.01.2011 года составлял 119526,24 руб. (приложение № 4а), в том числе:

на р/с Сбербанка 30301810238006003825 - 30082 руб. 31 коп
на р/с Нефтехимбанка 40703810300060000005 - 89444 руб. 13 коп

Банковские операции проверены сплошным методом за период с 01.01.2010 по 31.12.2010. Входящие и исходящие остатки и движение денежных средств на указанных счетах подтверждены выписками банка. Выписки из лицевых счетов подтверждены оправдательными документами, остатки денежных средств по банковским выпискам соответствуют данным бухгалтерского учета, отраженным в Главной книге.

Движение денежных средств на расчетных счетах (поступление и расходование) характеризуется следующими данными, приведенными в таблице:

		в рублях
	Показатель	Сумма
	<i>Остаток на расчетном счете на 01.01.2010</i>	<i>1009561,45</i>
	<i>Всего поступления на расчетный счет, в том числе:</i>	<i>6283979,22</i>
1	Доходы от коммерческой деятельности	23935,48
2	Оплачено жильцами за ком/услуги и содержание дома через р/сч.	6202390,46
3	Оплачено нежилыми помещения	-
4	Внесено жильцами компенсация затрат по отключению стояков	1500,00
5	Прочие поступления на р/счет	1153,28
6	Внесено жильцами за остекление общих балконов	55000,0
	<i>Всего перечислено с расчетного счета, в том числе:</i>	<i>7274014,23</i>
1	Пречислена зарплата во вклад	699034,45
2	Перечислено Налог на доходы физических лиц	106736
3	Отчисления с з/платы в Пенсионный фонд	116982,62
4	Отчисления с з/платы в Фонд социального страхования	1658,26
5	Налог УСН	8935,00

7	Штрафы, пени за не своевременную уплату налогов	3377,36
8	получено наличными с расчетного счета:	30000,00
9	оплата за коммунальные услуги (эл. эн, отопл, ХВ,ГВ)	2775775,00
10	ООО» Брод-Эстейт» за обслуживание и ремонт общего имущества	993080,88
11	- вывоз мусора	515560,00
12	- за охрану	1130000,00
13	-за запирающее устройство	90630,00
14	- за расчетно-кассовое обслуживание банковского счета ТСЖ	93480,00
15	- оплата банковской ячейки	4380,0
16	- страхование лифтов	6000,00
17	-подготовка проекта лифтов и обучение персонала по его содержанию	93845,73
18	-ТО лифтов.	117832,20
19	-обучение персонала, участие в семинаре	22000,0
20	- ТО общих приборов учета и т.д.	35181,46
21	-аренда ДК. для проведения общего собрания	3000,0
22	-за мобильную связь	9000,00
23	абонентная плата за телефон. переговоры	8043,60
24	-приобретение материалов, инвентаря	50858,56
25	-за юридические услуги повзысканию задолженности по ком.услугам	126500,0
26	-госпошина за исковые заявления	5982,58
27	-за проведение экспертизы за причинение ущерба имуществу дома	68000,0
28	-программное обеспечение	8340,0
29	-за подписку на журнал «Председатель ТСЖ»,» Управление домом»»	6453,0
30	-плата за абонентный ящик-	6480,0
	<i>Остаток на 01.01.2011г</i>	<i>119526,24</i>

Как видно из приведенных ниже данных, плата за выставленные коммунальные услуги населению в 2010г. составила 38,2 %, содержание общего имущества многоквартирного дома составила 58,9%, прочие непроизводительные расходы (штрафы, пени, юридические услуги, госпошлина за иски, экспертиза) составили 2,9%.

1. Кассовые операции

Проверка кассовых операций проведена сплошным методом за период с 01.01.2010 по 31.12.2010.

Ведение кассовых операций в ТСЖ «Победа» осуществляла главный бухгалтер Пименова И.В. Возложение обязанностей по ведению кассовых операций приказом не оформлено, договор о полной индивидуальной материальной ответственности с ней не заключен.

Кассовые операции в ТСЖ ведутся на основании Порядка ведения кассовых операций в Российской Федерации, утвержденного Центробанком России от 22.09.1993г. № 40, вместе с тем ряд требований данного Порядка нарушался.

Отдельное помещение кассы отсутствует. Касса расположена в общем помещении ТСЖ, не оборудованном охранной сигнализацией. Окно не зарешечено. Отсутствует сейф для хранения денежных средств.

Приходные и расходные кассовые документы, не погашены штампом или надписью «Получено», «Оплачено» с указанием даты.

Лимит кассы, установленный банком в 2010 году, составлял 15000 руб. (приложение № 7), соблюдался.

В проверенном периоде наличные деньги, полученные в банке, приходовались в кассу в полном объеме и расходовались на выплату заработной платы, и выдачу в подотчет на хозяйственные нужды. Выручка, поступившая в кассу в 2010 году от жильцов за оказанные работы и услуги в сумме 163064,39 руб. выдавалась в основном в подотчет на приобретение инвентаря и материалов, оплату услуг связи и др.

Движение денежных средств в кассе характеризуется следующими данными, приведенными в таблице:

		в рублях
№ п/п	Показатель	Сумма
	<i>Остаток денежных средств в кассе на 01.01.2010</i>	<i>262,41</i>
	<i>Всего поступления в кассу, в том числе:</i>	<i>193467,39</i>
1	Оплачено жильцами коммунальные платежи	107814,39
2	Получено из банка	30000,00
3	Внесено жильцами компенсация затрат по отключению стояков	55250,00
4	Прочие поступления	403,00
	<i>Всего выдано из кассы, в том числе.:</i>	<i>190431,73</i>
1	Оплачено за юридические услуги	3500,00
2	Оплачено за использование личного транспорта в служебных целях	2400,00
3	Оплачены услуги мобильной связи	1600,00
4	Выдана заработная плата	20000,00
5	Выдано под отчет	162931,73
	<i>Остаток денежных средств в кассе на 01.01.2011</i>	<i>3298,07</i>

Суммы оборотов и остатков денежных средств, отраженных в Журнале операций по счету «Касса» и в кассовой книге соответствуют записям Главной книги.

5.Расчеты с подотчетными лицами

Приказом по ТСЖ, либо решением правления не определено должностное лицо, имеющее право получать денежные средства под отчет на хозяйственные расходы.

В проверяемом периоде денежные средства в подотчет на хозяйственные нужды выдавались председателю ТСЖ Кабышеву И.П., договор о полной материальной ответственности с которым, не заключен.

Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретались канцтовары и материалы для хозяйственных нужд и ремонтных работ, оплачивались услуги связи, всего за 2010 г. на эти цели израсходовано 162931,73 руб., из них:

- на материалы для ремонтных работ - 129916,73 руб.;
- на оплату сотовой связи- 15800 руб.;
- на хозинвентарь - 4772 руб.;
- на канцтовары и на оплату почтовой корреспонденции – 12186 руб.
- прочие – 257 руб.

Израсходованные денежные средства документально подтверждены. Вместе с тем, товарно-материальные ценности, приобретенные в 2010 году за

наличный расчет на сумму 140,1 тыс. руб. в том числе для ремонтных работ на сумму 129,9 тыс. руб. списаны в момент приобретения без оформления соответствующих документов, подтверждающих их расход, что является нарушением ст. 9 Федерального закона от 21.11.1996 № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете». Пояснение прилагается. (Приложение №).

Рекомендации: Определить приказом по ТСЖ должностное лицо, имеющее право получать денежные средства под отчет на хозяйственные расходы, заключив с ним договор о полной материальной ответственности. Авансы под отчет выдавать по распоряжению председателя на основании письменных заявлений с указанием назначения аванса суммы и срока, на который он выдается и отметкой главного бухгалтера об отсутствии задолженности по предыдущим авансам. Списание канцтоваров, материалов на хозяйственные нужды производить по ведомостям расхода на нужды ТСЖ или по актам списания материалов. Строительные материалы, используемые для текущих ремонтных работ списывать по актам выполненных работ с указанием объема работ и норм расхода материалов, для чего создать комиссию по списанию товарно-материальных ценностей и приемке работ. Желательно акты работ, выполняемые в ТСЖ по договорам подряда, подписывать, в том числе, жителями и членами правления, которые подтверждают факт выполнения данного объема работ.

6. Учет расчетов по заработной плате

К проверке представлено штатное расписание, утвержденное приказом председателя ТСЖ от 10.06.2010 № 1 по состоянию на 11.06.2010 в количестве 3,5 единиц с месячным фондом оплаты труда в сумме 96750 руб. Указанным штатным расписанием установлены должностные оклады:

председателю ТСЖ Кабышеву И.П.-	- 28000 руб.;
управляющей домом Поповой ТВ.	- 25000 руб.
бухгалтеру Пименовой И.В.(на 0,5 ставки)	- 15000 руб.
плотнику-разнорабочему Бигашевой Н.П.	- 15000 руб.

Кроме того, штатным расписанием предусмотрены надбавки за ненормированный рабочий день председателю и бухгалтеру в размере 25%, управдому -10%, и 2% - за разноску документов.

Проверкой правильности начисления заработной платы штатному персоналу установлено, что таблицы учета рабочего времени не велись. Заработная плата работников начислялась по ведомости и перечислялась на карточки, открытые в дополнительном офисе Московского нефтехимического банка г. Щербинка.

Согласно представленных справок о доходах физического лица (форма 2-НДФЛ) ежемесячная заработная плата председателя, управдома и бухгалтера, отраженная в них, соответствует установленной штатным расписанием.

Согласно данным формы 2-НДФЛ начислено штатным сотрудникам ТСЖ заработной платы за 2010 год 825367,45 руб., в том числе:

Кабышеву И.П. - с 11.06.2010	232272,73 руб.
------------------------------	----------------

Пименовой И.В.- с 11.06.2010	119454,55 руб.
Поповой Т.В. 19.12.2009 (пр.№1 от 19.12.2009)	334390,17 руб.
Бигашевой Н.П. - за февраль 2010, с июля по декабрь 2010	121750 руб.
Хамецкому А.Л. - за февраль, май 2010	17500 руб.

Отчислений от фонда оплаты труда в 2010 году составляли в пенсионный фонд - 116982,62 руб., в фонд социального страхования - 1358,26 руб.

В ходе проверки установлен факт начисления и выплаты зарплаты подставному лицу. Так, согласно трудовых соглашений от*****с июля по декабрь 2010 года выполнение ремонтных, плотницких и других работ, оформлено на Бигашеву Н.П. Фактически работа ею не выполнялась. Согласно объяснениям Бигашевой Н.П. управдома Поповой Т.В и Хотамова Ф., указанную работу выполнял Хотамов Ф., а заработную плату получала Бигашева Н.П. и передавала Поповой Т.В, которая вела расчеты с Хатамовым Ф. Пояснения Бигашевой Н.П., Поповой Т.В. Хотамова Ф. прилагаются (приложение №).

Рекомендации Начисления заработной платы штатному персоналу производить согласно табелю учета рабочего времени. Исключить факты оформления на работу подставных лиц. Расторгнуть трудовое соглашение с Бигашевой Н.П.

7. Содержание общего имущества собственников помещений в доме.

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие обязательные ежемесячные платежи:

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

2. Плата за коммунальные услуги.

Платежи по первому пункту осуществляются на основании сметы, утвержденной общим собранием ТСЖ. Плата за коммунальные платежи - на основании заключенных договоров с поставщиками, показаний общих приборов учета, счетов-фактур выставленных ресурсоснабжающими организациями.

При расчете платы коммунальные услуги за жилые и нежилые помещения берутся за основу тарифы, утвержденные постановлением Главы Администрации г. Щербинка от 24.12.2009 № 789.

На 2010 г. решением правления ТСЖ (протокол № 1 от 11.06.2010г.) были утверждены разные размеры оплаты за содержание общего имущества жилых и нежилых помещений дома для:

- собственников жилых помещений - 25,90 руб./кв. м.
- собственников нежилых помещений - 31,65 руб./ кв. м.

Содержание общего имущества собственников помещений дома характеризуется следующими данными, приведенными в таблице:

в рублях

№ п/п	Показатель	Сумма по смете на	Факт за 2010г	Экономия (+)
	Начислено на содержание общего имущества собственникам в т.ч.			
	перечень согласно утвержденной смете:			
1	-Фонд оплаты труда	1071137	825770	+245367
2	-Начисления на ФОТ	118641	118641	-
3	-Налог за УСН	8935	8935	-
4	-ТО лифтов	565594	188531	+377063
5	Страхование лифта	6000	6000	-
6	Освидетельствование лифтов	24000	-	+24000
7	Подготовка проекта лифта, обучение персонала по его эксплуатации	36868	93846	-56978
8	Содержание и ремонт общего имущества ООО «Брод-Эстейт»	2829242	2766644	+62598
9	Проведение независимой экспертизы	-	68000	-68000
10	Аренда ДК для проведения собрания	-	3000	-3000
11	РКО счета ТСЖ	60000	93480	-33480
12	Приобретение канцтовары, хоз. и стройматериалов и инвентаря	120000	191547	-71547
13	Почтовые расходы, подписка	6000	19119	-13119
14	Расходы на программное обеспечение	24000	8340	+15660
15	Обучение персонала ТСЖ	-	22000	-22000
16	Абонентная плата за телефон, сотовая связь, переговоры	18000	34443	-16443
17	ТО общедомовых приборов	-	35181	-35181
18	Обслуживание домофонной системы (дог от 01.01.2010)	120840	120840	-
20	Расходы на охрану	1320000	1320000	-
22	Юридические услуги	-	129100	-129100
23	Госпошлина за исковые заявления	-	5983	-5983
24	Оплата за использование личного транспорта в служебных целях	-	2400	-2400
25	Оплата банковской ячейки	-	4380	-4380
26	Штрафы, пени за несвоевременную уплату налогов	-	3377	-3377
	Всего за год			

Проверкой установлено, что фактические расходы осуществлены с отклонениями от утвержденной сметы, так экономия составила 724,7 тыс. руб., перерасход – 432,0 тыс. руб.

Расходы, произведенные сверх утвержденной сметы, не согласовывались с членами правления и жителями дома, о чем свидетельствует отсутствии протоколов заседания членов правления ТСЖ.

Экономия по фонду оплаты труда в сумме 245,4 тыс. руб. сложилась в связи с тем, что заработная плата председателю ТСЖ и главному бухгалтеру начислялась с 11.06.2010, с момента избрания председателя ТСЖ (протокол № 1 от 11.06.2010).

Экономия по содержанию и текущему ремонту по договору заключённому с ООО «Брод-Эстейт» на сумму 62,6 тыс. руб. образовалась в связи с перезаключением договора с 13.10.2011 и уменьшением стоимости обслуживания в месяц на сумму 31,3 тыс. руб.

Кроме того, следует отметить, что не сделан перерасчет с ООО «Брод-Эстейт» за октябрь в связи с перезаключением договора с 13.10.2011, в результате переплата за октябрь составила 19,2 тыс. руб.

Экономия по техническому обслуживанию лифтов по договору заключённому с ООО «Практика» на сумму 377,1 тыс. руб. образовалась в

связи с вводом в эксплуатацию лифтов с мая 2010г с неполной нагрузкой (50%). Соответственно и счета фактуры предъявлялись к оплате в сумме 23566,44 руб. тогда как в смете была предусмотрена оплата в сумме 47132,89 руб. Перерасчет жильцам дома сделан не был, в результате переплата жильцами с мая по декабрь составила в целом по дому 188531,52 руб.

Рекомендации:

1. При утверждении сметы доходов и расходов для собственников жилых и нежилых помещений членам правления необходимо руководствоваться письмом Министерства экономического развития РФ от 06.03.2009 № 6177-АД/14.

2. Рекомендовать собственникам помещений: денежные суммы, начисленные собственникам помещений согласно смете за 2010 год, но не израсходованные по итогам года в сумме 435558,00 руб. зачислить в резервный фонд ТСЖ, том числе:

- по фонду оплаты труда – 245367,00 руб.;
- по техническому обслуживанию лифтов – 188531,00 руб.;
- по расходам на программное обеспечение – 15660,00 руб.

3. Экономия в сумме 270,3 тыс. руб., образовавшаяся в 2010 году в связи с изменением условий договора по содержанию и текущему ремонту с ООО «Брод-Эстейт» на сумму 81,8 тыс. руб. (62,6+19,2) и в связи с вводом в эксплуатацию лифтов с мая 2010 года с неполной нагрузкой по договору технического обслуживанию лифтов с ООО «Практика» на сумму 188,5 тыс. руб., вернуть на лицевые счета собственников помещений, из расчета 15,25 руб. за 1 кв. м жилого помещения ((81,8+188,5)/15728,5).

4. Перерасход в сумме 432,0 тыс. руб. покрывать за счет резервного фонда ТСЖ, в том числе и образовавшегося за счет экономии (п.2 настоящих рекомендаций).

4. Коммунальные услуги в ТСЖ.

В соответствии с п. 1 ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Главы Администрации г. Щербинка от 24.12.2009 № 789. Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

Жителями осуществляются платежи в ресурсоснабжающие организации через ТСЖ, согласно заключенным договорам, заключенным с:

- МУП «ЖКХ Щербинка» от 01.11.2009 № 21/вк - на отпуск питьевой воды и перекачке сточных вод;
- МУП «ЖКХ Щербинка» от 31.10.2009 № 97/т - на поставку тепловой энергии и горячей воды;
- ОАО «Мосэнергосбыт» от 04.05.2010 № 90222710 на поставку электроэнергии.

ТСЖ является лишь техническим посредником при расчетах жильцов с

ресурсоснабжающими организациями за поданные коммунальные ресурсы. Таким образом, разница между суммами, уплаченными ресурсоснабжающим организациям и полученными от жильцов по установленным тарифам за потребленные коммунальные услуги, должна ежегодно пересчитываться в соответствии п. 7 Порядка предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденного постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006.

Суммы, уплаченными ресурсоснабжающим организациям и полученными от жильцов по установленным тарифам за потребленные коммунальные услуги, характеризуется следующими данными, приведенными в таблице (приложение №):

в рублях				
№ п/п	Показатель	Сумма по счет фактурам за 2010г.	Начислено собственник на лиц./счета в 2010г.	Отклонение (+ перебор, - недобор)
1	Отопление –с 11.2009 по 10 2010	2774464,14	2497207,25	-213668,29
2	Горячая вода-	476492,01	531565,96	+ 55073,95
3	Электроэнергия в квартирах -	240538,25	240538,2	-
4	Электроэнергия в нежилых помещениях	-	-	-
5	Холодная вода	57423,90	119106,27	+ 61382,37
6	Водоотведение	200063,89	306924,89	+106861,00

Из данных таблицы видно, что предъявленные жильцам в 2010 г. ресурсоснабжающими организациями по счетам-фактурам коммунальные услуги не соответствуют фактически начисленным по лицевым счетам.

В ходе выборочной проверки правильности начисления платежей за общее содержание дома и коммунальных платежей 16 лицевых счетов установлена переплата в сумме 7841,48 руб. (кв. №№ 6, 69, 53), недоплата в сумме 5045,34 руб. (кв. №№ 136, 97, 80) ((приложение №).

Рекомендации: 1. По итогам 2010 г. произвести перерасчет с учетом разницы между предъявленными ресурсоснабжающими организациями по счетам-фактурам и фактически начисленные на лицевые счета собственникам помещений: за горячую воду в сумме 55073,95 руб. водоснабжение и водоотведение 168243,37 руб. произвести возврат собственникам на их лицевые счета, из расчета 14,20 руб. за 1 кв. м жилого помещения ((55073,95+168243,37)/15728,5).

Недобор по отоплению сумме 213668,29 руб. согласно пояснению главного бухгалтера (приложение №) будет скорректирован на основании постановления Правительства РФ № 307 в конце 2011 года. Корректировка платежей за отопление за 2010 год, согласно которой перебор в сумме 900,0 тыс. руб. возвращен собственникам помещений в ноябре 2010 г., через лицевые счета, путем уменьшения платы за отопление.

Провести полную проверку лицевых счетов по оплате коммунальных и других услуг, с последующим перерасчетом.

5. Задолженность по оплате коммунальных услуг собственниками помещений.

Задолженность собственниками помещений на 01.01. 2011г. по оплате за содержание общего имущества и коммунальные услуги составляет 3014999,20 руб., что составляет 41,6% от общего начисления за 2010г.

Задолженность более 6 мес. имеют следующие собственники помещений кв. №№ 16, 20, 25, 27, 33, 38, 44, 85, 100, 108, 157, 187, 208, 218, 223, 225, 226, 251, 258, 247, 31, 71, 74, 221, 37, 188, 62, 245, 165, 104, 170, 195 123, 126, 199, 36, 88, 34, 115, 196, 137, в сумме 2136590 руб. в т.ч. жилые помещения помещений: в сумме 1626703 руб. в т.ч. нежилые помещения 509887 руб.

Рекомендации: Членам правления необходимо активизировать работу по взысканию задолженности по оплате коммунальных услуг за жилые и нежилые помещения. Регулярно вывешивать списки должников. Взыскивать задолженность с собственников жилых и нежилых помещений через судебные иски.

6. Фонды ТСЖ

В ТСЖ продолжил создаваться специальный резервный фонд на содержание общего имущества дома. Вместе с тем, «Положение о резервном фонде в ТСЖ» утвержденное общим собранием ТСЖ, отсутствует. Всего в 2010г. перечислено в 141182 руб. Сделать вывод, на какие цели, в каком размере и на основании каких документов израсходован резервный фонд не представляется возможным, так как отдельный учет резервного фонда не велся, распорядительные документы на его расходование в ходе проверки не представлены.

С 2011 года отчисления в резервный фонд прекращены.

7. Субсидии и льготы предоставленные ТСЖ.

Льготы и субсидии ТСЖ за 2010 год не предоставлялись.

8. Имущество ТСЖ.

На балансе ТСЖ по состоянию на 01.01.2011 в составе числятся основные средства на сумму 32,0 тыс. руб. (ноутбук) и на забалансовом счете числится хозяйственный инвентарь на сумму 41,0 тыс. руб.

9. Смета расходов на 2010 год

Рассмотрев проект сметы доходов-расходов ТСЖ «Победа» на 2011год, представленный правлением ТСЖ, установлено, что Проект сметы доходов-расходов ТСЖ «Победа» на 2011 год составлен на основании действующего законодательства. Расчеты и обоснования к смете по конкретным видам доходов и расходов имеются.

В ходе проверки к проекту сметы была представлена калькуляция прямых

и косвенных затрат на содержание и текущий ремонт общего помещения, которая была проверена, согласована и скреплена печатью и подписями председателя ТСЖ Кабышева И.П., главного бухгалтера Пименовой И.В. и ревизора Кашириной А.А.

Согласно указанной калькуляции размер платежа на содержание и текущий ремонт общего помещения с 1 кв. м составлял 22,84 руб.(приложение №)

Рекомендации:

1. Рекомендовать правлению ТСЖ для утверждения на общем собрании размер платежа на содержание и текущий ремонт общего помещения с 1 кв. м в сумме 22,84 руб.

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

Председателю ТСЖ принять меры к устранению недостатков. Информацию по устранению недостатков и рекомендаций ревизионной комиссии представить к 11.07.2011г,

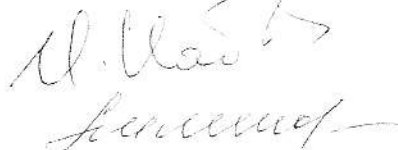
Настоящий отчет (на 12 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ на общем собрании), а другой остается в ревизионной комиссии.

Член ревизионной комиссии



Каширина А.А.

С отчетом ознакомлены:
Председатель ТСЖ «Победа»
Главный бухгалтер



Кабышев И.П.
Пименова И.В.