

А К Т
ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21»
за период с 01 января по 31 декабря 2014 г.

г. Москва

23 января 2015 г.

Ревизор Петров Евгений Петрович осуществил проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21» за период с 01 января по 31 декабря 2014 г. Проверка начата 17 января 2015 г., окончена 23 января 2015 г.

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 исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21» с 01 января по 31 мая 2014 г. исполнял Муренец Николай Владимирович (протокол заседания правления № 3 от 16.03.2013 г.), с 01 июня по 31 декабря 2014 г. обязанности председателя правления исполнял Сафонов Андрей Олегович (протокол заседания правления № 4 от 31.05.2014 г.).

Члены правления, избранные общим собранием товарищества (протокол № 13 от 16.03.2013 г.):

- Муренец Николай Владимирович – собственник кв. № 3;
- Балаболина Любовь Владимировна – собственник кв. № 7;
- Чистоплясов Сергей Степанович – собственник кв. № 32;
- Сафонов Андрей Олегович – собственник кв. № 84;
- Пальчевский Виктор Николаевич – собственник кв. № 109.

Обязанности главного бухгалтера с 01 января по 31 декабря 2014 г. выполняла Потапова Людмила Ивановна (утверждена на должность с 01 июля 2003 г. решением правления ТСЖ «Наш Дом 21» Протокол № 2 от 15 мая 2003 г.)

Всего за 2014 г. проведено 10 заседаний правления, которые были посвящены организации эксплуатации дома, финансово-хозяйственной деятельности Товарищества. Правление принимало решения только в рамках своей компетенции, определенной в Уставе. Рассматривались следующие вопросы:

1. Утверждение повестки дня общего собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21».
2. Утверждение бюллетеня для голосования общего собрания членов ТСЖ.
3. О порядке проведения собрания.
4. О проведении общего собрания собственников помещений по утверждению расходов из фонда капитального ремонта на капитальный ремонт лифтов.
5. О переизбрании председателя Правления ТСЖ «Наш Дом 21».
6. Об утверждении расходов на оплату юридических услуг в связи с получением Свидетельства о внесении изменений в сведения о юридическом лице.
7. Об утверждении договора с ООО «МОНОЛИТ» на выполнение работ по герметизации и утеплению межпанельных швов с наружной стороны здания в квартирах № 64 и № 88.
8. Об утверждении договора с ООО «Ремстрой» на выполнение работ по прочистке канализации от цементных отложений.
9. Об утверждении договоров с ООО «ЭКО-ДЕЗ» на выполнение работ по дезинфекции мусоропровода, мусоросборной камеры и подвала, по замене грузозачных клапанов мусоропровода.
10. О подаче в Никулинский районный суд г. Москвы искового заявления о взыскании с собственника помещения № 19 Заславской О.Е. суммы задолженности по обязательным платежам.

11. Утверждение договора банковского вклада (депозита) с ОАО «Сбербанк России».
12. Утверждение комиссии для установления граждан, фактически проживающих по адресу: Мичуринский проспект, дом 21, квартира 2.
13. Об утверждении расходов на приобретение грязезащитных ворсовых ковров в холлы 1-ых этажей подъездов № 1 и № 2.
14. Об утверждении Договора с ОАО «Мослифт» СУ-5 на техническое обслуживание лифтов на 2015 г.
15. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание системы домофона на 2015 г.
16. Об утверждении договора с ООО «ЭНЭЛЭКО-М» на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» на 2015 г.
17. Отчет о работе правления ТСЖ за 2014 г.
18. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2014 г.
19. Утверждение проекта сметы расходов на 2015 г.

Для проведения документальной ревизии предоставлены следующие документы:

1. Правоустанавливающие документы на комплекс недвижимого имущества ТСЖ «Наш Дом 21».
2. Копии свидетельств о государственной регистрации права собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21.
3. Протокол Общего собрания членов ТСЖ № 14 от 29.03.2014 г.
4. Протоколы заседаний правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2014 год.
5. Заявления о вступлении в члены ТСЖ «Наш Дом 21».
6. Приказы.
7. Договоры с сотрудниками ТСЖ «Наш Дом 21».
8. Договоры с обслуживающими организациями, поставщиками коммунальных услуг и прочими организациями.
9. Оборотно-сальдовые ведомости по обязательным платежам за 2014 г.
10. Выписки движения средств по расчетному счету (банк).
11. Отчеты в ФСС, ПФР, Росстат, в ИФНС России № 29 по г. Москве.

Ревизия финансово-хозяйственной деятельности выявила:

1. Правоустанавливающие документы ТСЖ «Наш Дом 21».

Установлено наличие следующих документов:

- 1.1. Устав ТСЖ «Наш Дом 21» зарегистрирован Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (подлинник).
- 1.2. Свидетельство о государственной регистрации ТСЖ «Наш Дом 21» выдано 13 мая 2003 г. Инспекцией МНС России № 29 по ЗАО г. Москвы, серия 77 № 002064769, номер в ЕГРЮЛ 1037729013090 (подлинник).
- 1.3. Информационное письмо об учете в ЕГРПО (коды общероссийских классификаторов) (подлинник).
- 1.4. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица выдано Инспекцией МНС России № 29 по ЗАО г. Москвы, серия 77 № 002059007, присвоен ИНН 7729427611 (подлинник).
- 1.5. Страховое свидетельство об обязательном социальном страховании рег. № 7732008509, код подчиненности 7725 1, дата регистрации 21.05.2003 г. (подлинник).
- 1.6. Извещение страхователю Пенсионного фонда России, рег. № 087-809-043801, дата регистрации 21.05.2003 г. (подлинник).
- 1.7. Извещение страхователю в ФОМС, рег. № 458290300742765, выдано 21.08.2009г. (подлинник).

1.8. Экспликация, технический паспорт на дом (копии).

1.9. Свидетельство о внесении в Единый реестр управления многоквартирными домами г. Москвы рег. № 113-12-11-07-1-1183 от 22.02.2008 г. (подлинник).

2. Правоустанавливающие документы на собственников помещений.

Представлены 2 папки правоустанавливающих документов на собственников помещений. Свидетельства о регистрации права собственности на жилые помещения получены от 140 собственников (107-и квартир, 2-х нежилых помещений).

3. Протокол собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21» № 14 от 29.03.2014 г.

Ведется отдельная папка протоколов Общих собраний членов ТСЖ.

4. Протоколы заседаний правления ТСЖ «Наш Дом 21».

Проведено 10 заседаний правления за 2014 г., на которые оформлены в установленном порядке 10 протоколов.

Ведется отдельная папка.

5. Заявления о вступлении в члены ТСЖ «Наш Дом 21».

На 01.01.2015 г. в ТСЖ «Наш Дом 21» зарегистрировано 112 членов ТСЖ, что подтверждено заявлениями собственников, из них: собственников жилых помещений - 111, собственников нежилых помещений – 1.

Доля участия членов ТСЖ от всех собственников помещений составляет 75,9 %.

6. Приказы.

Приказы оформлены в соответствии с положением о делопроизводстве со сквозной нумерацией. Ведется отдельная папка.

7. Договоры с обслуживающими организациями, поставщиками коммунальных услуг и прочими организациями.

ТСЖ "Наш Дом 21" имеет прямые договоры на 2014 г. со следующими организациями:

- 7.1. Московский банк ОАО «Сбербанк России» ОАО - на открытие р/с и расчетно-кассовое обслуживание от 03 июня 2003 г.
- 7.2. ООО «Ремстрой» от 29 декабря 2012 г. - техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда.
- 7.3. ОАО «Мослифт» СУ-5 от 25 декабря 2013 г. – техническое обслуживание лифтов.
- 7.4. Филиал № 11 «Горэнергобыт» ОАО «МОЭК» от 01 октября 2004 г. – услуги по поставке тепловой энергии.
- 7.5. АО «Мосводоканал» от 22 декабря 2004 г. – услуги по холодному водоснабжению и канализации.
- 7.6. ОАО "Мосэнергобыт" от 23 ноября 2006 г. - услуги по электроэнергии мест общего пользования.
- 7.7. ЗАО «ТБО 24» от 05 декабря 2011 г. – услуги по вывозу ТБО.
- 7.8. МРФ «Москва» ОАО "Ростелеком" от 01 декабря 2005 г. - услуги связи для целей кабельного вещания.
- 7.9. ООО «Центр систем безопасности» от 01 января 2014 г. – техническое обслуживание системы домофона.
- 7.10. ООО «Тиссот» от 29 декабря 2011 г. – техническое обслуживание приборов автоматизации расширительных баков системы центрального отопления.
- 7.11. ООО "Технические системы безопасности" от 01 февраля 2004 г. – техническое обслуживание систем ДУ и ППА.
- 7.12. ООО «ЭНЭЛЭКО-М» от 01 января 2014 г. – техническое обслуживание АСКУЭ «ЭНЭЛЭКО».
- 7.13. ООО НПО "Союз" от 01 апреля 2009 г. – техническое обслуживание УУТЭ.
- 7.14. ООО «Ир-Сервис» от 01 февраля 2013 г. – техническое обслуживание АСКУЭ водоснабжения «Пульсар», системы автоматического снятия контрольных показаний приборов учета воды.

7.15. Городской центр жилищных субсидий - от 23 мая 2012 г. на возмещение выпадающих доходов от предоставления гражданам льгот по оплате жилищных и коммунальных услуг.

Все работы по договорам оформлены актами выполненных работ и соответствуют действующим требованиям.

Ведение бухгалтерского учета, подготовка и сдача отчетности, начисление и уплата налогов, банковские операции производятся в соответствии с ФЗ «О бухгалтерском учете» с использованием бухгалтерской программы 1С:Предприятие.

8. Движение денежных средств.

На основании первичных документов (выписок банка) проверено фактическое поступление денежных средств за 2014 г., а также их использование:

Банк (расчетный счет - счет 51)	Сумма поступлений (руб.)
Остаток средств на р/с на 01.01.2014 г.	1 985 813,63
Депозит	1 700 000,00
Итого на 01.01.2014 г.:	3 685 813,63
Обязательные платежи	8 320 774,52
Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату ЖКУ	334 412,32
Вознаграждения по сбору абонентской платы по договору с МРФ «Москва» ОАО «Ростелеком»	14 520,60
Неустановленные суммы	15 339,49
Проценты по Депозиту	148 295,89
Итого:	12 519 156,45

Банк (расчетный счет - счет 51)	Сумма расходов (руб.)
Оплата поставщикам	5 998 065,32
Отчисления на социальные нужды	254 549,46
Платежи в бюджет	131 202,42
Выдача под авансовый отчет	9 618,20
Выплата зарплаты	733 304,00
Прочие выплаты – услуги за РКО СБ	19 816,00
Итого:	7 146 555,40
Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2015 г. подтверждается выпиской банка за 12 января 2015 г.	2 872 601,05
Депозит	2 500 000,00
Всего денежные средства Товарищества на 01.01.2015 г. составили:	5 372 601,05

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1. Плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
2. Плату за коммунальные и прочие услуги.

9. Содержание и ремонт общего имущества (исполнение сметы).

Протоколом № 14 от 29 марта 2014 г. на общем собрании членов ТСЖ утверждена смета расходов по содержанию и ремонту общего имущества, включающая резервы будущих расходов (Резервный фонд, фонд Капитального ремонта). Утвержденная годовая смета расходов составляла **4 201 884, 28 руб.**

Расходы, связанные с уставной деятельностью, соответствовали утвержденным расходам по смете.

Статья расходов	Начислено по смете	Фактические расходы	Экономия (+)/ Перерасход (-)
Обслуживание жилого дома	956808,00	956808,00	0,00
Тех/обслуживание лифтов	525354,36	525354,36	0,00
ТО систем ДУ и ППА	109032,00	109032,00	0,00
ТО расширительных баков	18000,00	18000,00	0,00
ТО УУТЭ	60000,00	60000,00	0,00
ТО АСКУЭ «Пульсар»	72000,00	69000,00	3000,00
ТО АСКУЭ «ЭНЭЛЭКО»	32883,00	32883,00	0,00
ТО системы домофона	55440,00	55440,00	0,00
Страхование лифтов	9999,96	7000,00	2999,96
Вывоз ТБО	158400,00	155240,00	3160,00
Заработная плата	840000,00	842879,00	-2879,00
Страховые взносы	253680,00	254549,46	-869,46
Хозяйственные расходы	28800,00	30949,08	-2149,08
ИнформацКонсультУслуги	12864,00	12404,83	459,17
Бухгалтерская литература	7260,00	7391,25	-131,25
Услуги СБ по РКО	22554,96	19816,00	2739,96
Отчисления в фонд Капремонта	727137,60	72717,60	0,00
Отчисления в Резервный фонд	311630,40	311630,40	0,00
Итого:	4 201 844,28	4 195 514,98	6 329,30

Заработная плата сотрудникам начислялась своевременно, отчисления во внебюджетные фонды производились в полном объеме и в срок. Проверка авансовых отчетов показала, что под отчет денежные средства перечислялись по безналичному расчету на хозяйственные нужды и почтовые расходы на личные лицевые счета сотрудников. Все необходимые подтверждающие документы приложены к авансовым отчетам.

Начисления платежей собственникам помещений производилось на основании сметы, на основании заключенных договоров с обслуживающими и прочими организациями.

10. Доходы.

2013 год (справочно)	
Доход за услуги по сбору абонентской платы по договору с МРФ «Москва» ОАО «Ростелеком»	17 239,50
Пени за несвоевременную оплату ЖКУ	1 531,03
Доход от размещения рекламных щитов в лифтах по договору с ООО «Прометей»	21 000,00
Итого:	39 770,53
Единый налог при УСН	-1 194,00
Чистая прибыль за 2013 год составила:	38 576,53

2014 год	
Доход за услуги по сбору абонентской платы по договору с МРФ «Москва» ОАО «Ростелеком»	14 520,60

Проценты по Депозиту	148 295,89
Итого:	162 816,49
Единый налог при УСН	-4 885,00
Чистая прибыль за 2014 год составила:	157 931,49

11. Резервы будущих расходов.

В ТСЖ созданы резервы будущих расходов: фонд Капитального ремонта и Резервный фонд. Настоящие специализированные фонды сформированы на основании п.3 ст.151, пп.5 п.2 ст.145 ЖК РФ и Устава ТСЖ для использования в уставной деятельности. Указанные резервные фонды многолетние и непрерывные. Создается непрерывный бюджет, средства аккумулируются на расчетном счете ТСЖ, являются целевыми и налогообложению не подлежат.

Резервный фонд сформирован на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, на непредвиденные расходы, на замену и восстановление основных средств (для уставной деятельности), на ремонтные работы по благоустройству подъездов и придомовой территории. Суммы недоборов или перерасходов средств из Резервного фонда переходят в конце года на следующий год. Состояние Резервного фонда постоянно контролируется и изменяется решениями Правления ТСЖ. Финансирование всех работ, не предусмотренных сметой, производится из Резервного фонда строго по решению Правления.

Резервный фонд формируется за счет следующих источников:

- обязательные целевые взносы собственников помещений на формирование Резервного фонда в размере, установленном общим собранием членов Товарищества для собственников в составе сметы расходов;
- средства, образовавшиеся в результате превышения доходных статей сметы над соответствующими расходными статьями (экономия);
- пени за несвоевременную оплату собственниками помещений ЖКУ, в том числе в судебном порядке;
- вознаграждения за услуги по сбору абонентской платы;
- невыясненные жилищно-коммунальных платежи;
- доход от размещения свободных денежных средств;
- добровольные взносы от собственников помещений;
- непредвиденные доходы;
- прочие целевые поступления.

На 2014 г. в соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ в Резервный фонд введена ставка - 3,00 руб. на кв. м жилого помещения.

Резервный фонд на 01.01.2014 г.	86 084,91
Отнесена в Резервный фонд Экономия по смете за 2013 г.	12 954,27
Отнесена в Резервный фонд Чистая прибыль за 2013 г.	18 206,53
Начислено в Резервный фонд за 2014 г.	311 630,40
Итого:	428 876,11
Расходы из Резервного фонда составили: Из них:	-194 277,42
Юридические услуги по предоставлению интересов ТСЖ в АС по иску ОАО «МОЭК»	-40 000,00
Испытания электрических проводов, кабелей и оборудования	-20 000,00
Госпошлина за рассмотрение встречного иска ТСЖ к ОАО «МОЭК»	-12 202,73
Приобретение квартирных модулей АУКУЭ «Пульсар»	-7 400,00
Юридические услуги за внесение изменений в ЕГРЮЛ	-3 000,00
Герметизация и утепление наружных межпанельных швов	-20 119,00
Госпошлина за рассмотрение дела в Никулинском районном суде	-4 676,69
Прочистка канализации от цементных отложений	-10 870,00

Дезинфекция мусоропровода, мусоросборной камеры и подвала	-17 744,00
Установка загрузочных клапанов в мусоропроводе (7 шт.)	-34 865,00
Приобретение грязезащитных ворсовых ковров	-23 400,00
Итого Резервный фонд на 01.01.2015 г. составил:	234 598,69

Фонд Капитального ремонта создан с целью формирования, в установленном ст. 324 НК РФ порядке, резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества.

Фонд капитального ремонта формируется за счет следующих источников:

- обязательные целевые взносы собственников помещений в размере, установленном для собственников общим собранием членов ТСЖ в составе сметы расходов;
- доход от сдачи в аренду общего имущества, в том числе от размещения рекламных конструкций и средств наружной рекламы и информации;
- доход от продажи общего имущества ТСЖ;
- добровольные взносы собственников помещений;
- прочие целевые поступления.

В фонд Капитального ремонта на 2014 г. введена ставка - 7,00 руб. на кв. м жилого помещения.

Фонд капитального ремонта на 01.01.2014 г.	3 020 254,90
Отнесена в фонд Капитального ремонта Чистая прибыль за 2013 г. от размещения рекламных щитов в лифтах	20 370,00
Начислено в фонд Капитального ремонта за 2014 г.	727 171,20
Итого фонд Капитального ремонта на 01.01.2015 г. составил:	3 767 762,50

12. Коммунальные и прочие услуги.

Собственникам помещений предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение. Платежи за услуги электроснабжения производятся собственниками помещений по показаниям ИПУ напрямую в ОАО «Мосэнергосбыт», услуги за отопление, за горячее, холодное водоснабжение, водоотведение и электроснабжение мест общего пользования производятся через товарищество. Плата за коммунальные и прочие услуги (коллективная антенна) производится на основании счетов, выставленных, поставщиками коммунальных услуг и прочими организациями. Товарищество выступает на условиях представительства (ст. 182 ГК РФ) в силу полномочия, основанного на указании закона (ЖК РФ). Представительство в равной степени распространяется на всех собственников – как членов, так и не членов Товарищества. Начисления на оплату коммунальных платежей производилось по тарифам, утвержденным Постановлением Правительства г. Москвы на текущий год. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета расхода горячей и холодной воды, установленных в квартирах, и показаний общедомовых приборов учета по фактически проживающим.

Всего за 2014 г. было начислено собственникам помещений за коммунальные и прочие услуги:

Наименование услуги	Начальное сальдо на 01.01.2014 г.	Начислено жильцам (руб.)	Оплачено поставщикам (руб.)	Конечное сальдо на 01.01.2015 г.
Отопление	727 622,35	2 208 788,28	1 677 893,17	1 258 517,46
Горячая вода	101 210,42	966 667,58	935 931,68	131 946,32
Холодная вода	211 884,89	757 167,32	725 002,96	244 049,25
Эл.Энергия ОДН	10 506,34	356 037,12	330 592,33	35 951,13
Коллективная антенна	0,00	179 455,50	179 455,50	0,00

13. О задолженности собственников помещений по оплате за ЖКУ.

Анализ начислений и оплат за ЖКУ за текущий год показывает, что правлением Товарищества проводится постоянная работа с собственниками помещений по обеспечению своевременной оплаты за жилищно-коммунальные услуги. По сравнению с прошлым годом задолженность осталась на том же уровне, но тем не менее остается весьма существенной.

Начисления собственникам помещений и поступления обязательных платежей за 2014 г. отражено в таблице:

	Сальдо на 01.01.2014 г.	Начислено собственникам помещений	Сумма поступлений	Задолженность на 01.01.2015 г.
Обязательные платежи (включая коммун. платежи)	979 158,68	88 332 447,33	10 8 320 774,52	990 811,49
Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату ЖКУ	27 074,58	337 532,75	334 412,32	30 195,01

14. Квартальные и годовой отчеты ТСЖ «Наш Дом 21» за 2014 г. сданы в ПФР, в ФСС, в ИФНС России № 29 по г. Москве в установленные сроки, что подтверждено протоколами входного контроля ПФР, ИФНС России № 29 по г. Москве. Отчетность сдается с помощью электронного документооборота.

Рекомендации:

Членам правления продолжить работу по взысканию задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги с применением имеющихся законных мер: временное ограничение предоставления коммунальных услуг.

Выводы:

Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизия пришла к выводу:

- Средства ТСЖ расходовались по целевому назначению в соответствии ЖК РФ и Уставом ТСЖ, нецелевого расходования средств не установлено.
- Начисления произведены в соответствии со сметой, утвержденной Общим собранием членов ТСЖ от 29 марта 2014 г.
- Все расчеты по текущим платежам произведены в срок, задолженности ни по одному договору не установлено.
- Нарушений финансовой дисциплины не выявлено.
- Признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Ревизор: _____ (Петров Е.П.)

С Актом ознакомлены:

Председатель правления:



_____ (Сафонов А.О.)