

Отчет

реvisionsной комиссии товарищества собственников жилья «Каскад» о проверке (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности и использованию денежных средств ТСЖ «Каскад» за 2011 г.

«31» Января 2012г.

г. Краснодар
ул. Рождественская Набережная, 3

Ревизионная комиссия в составе: председателя Вдовиченко О.В. (образование высшее экономическое, место работы – Управление Судебного департамента в Краснодарском крае при Верховном суде РФ, консультант по экономике и финансам), членов комиссии: Поповой С.М. (образование высшее-экономическое, стаж работы - начальник финансового управления), Онищук Г. Н. (образование средне-специальное, бухгалтер) произвела ревизию финансово-хозяйственной деятельности и использования денежных средств правлением ТСЖ «Каскад» за 2011 г. и установила следующее:

- Смета доходов и расходов составляется из расчета 100% оплаты собственниками помещений (квартир) взносов на содержание и текущий ремонт общего имущества. Однако отдельные собственники несвоевременно и/или не в полном объеме производят оплату, в том числе за коммунальные услуги, а порой задерживают оплату на несколько месяцев, тем самым, срывая выполнение определенных пунктов, утвержденной общим собранием сметы доходов и расходов.
- В силу возникновения производственной необходимости статьи в рамках сметы доходов и расходов перераспределяются.
- Смета доходов и расходов на текущий год доступна для ознакомления в течение всего года на досках объявлений дома и в правлении ТСЖ «Каскад» и вручается каждому собственнику, а также на сайте ТСЖ «Каскад».
- Обслуживание общего имущества собственников помещений (квартир) ведется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, а также сметой доходов и расходов, утвержденной общим собранием.
- Ежемесячно в срок до 10 числа каждого месяца ТСЖ «Каскад» получает счета на оплату потребленных коммунальных услуг. Оплата поставщикам коммунальных услуг производится в полном объеме согласно показаний общедомовых приборов учета. ТСЖ «Каскад» имеет возможность оплачивать счета поставщиков только после поступления на расчетный счет платы от собственников помещений.
- Оплата разницы, возникающей между показаниями общедомовых приборов учета и показаниями собственников помещений (квартир) происходит из статьи «Взносы на содержание и текущий ремонт общего имущества» сметы доходов и расходов.
- Все расчеты между собственниками помещений (квартир) и ТСЖ «Каскад» производятся через банк, т.е. в безналичном порядке. Оплата за содержание и текущий ремонт в общем порядке взимается и с собственников нежилых помещений (в том числе цокольных).
- В 2011 г. ТСЖ «Каскад» не позволило списать с расчетного счета оплату в размере 407 769,05 руб. за завышенные объемы коммунальных услуг, выставленную поставщиками (за отопление – завышение объемов, начисление потерь в теплосетях).
- Правление ТСЖ «Каскад» эффективно сотрудничает с Краснодарской краевой корпорацией жилищного самоуправления, которая успешно представляет интересы собственников в Арбитражном суде Краснодарского края, в настоящее время на рассмотрении в суде находится спор по вопросу включения ОАО «Краснодартеплоэнерго» (ОАО «АТЭК») в счета на оплату ТСЖ «Каскад» так называемых «потерь» в уличных магистральных сетях, рассчитываемых по навязанному предыдущему руководству ТСЖ «Каскад» акту разграничения балансовой принадлежности, который противоречит действующему законодательству.
- В 2011 г. в полном объеме была погашена задолженность по взносам на содержание и текущий ремонт общего имущества, а также задолженность по оплате за потребленные коммунальные услуги за 2010 г.
- По состоянию на 01.01.2012 г. задолженность за 2011 г. (без учета декабря месяца) по оплате потребленных коммунальных услуг и взносов на содержание и текущий ремонт общего имущества составляет 489825,27 руб. Оплата перечисленных услуг за декабрь 2011 г. в размере 439957,58руб. должна быть произведена собственниками помещений в 2012 г.
- Бухгалтерский учет в ТСЖ «Каскад» ведется при помощи современной автоматизированной системы учета «1С-Бухгалтерия» и соответствует законодательству РФ.
- Начисление и перечисление налогов в бюджет производится своевременно и в полном объеме.
- Выплата заработной платы персоналу ведется согласно штатному расписанию, утвержденному органами правления ТСЖ «Каскад» и в соответствии с трудовым законодательством.
- Средняя заработная плата сотрудников ТСЖ «Каскад» за 2011г. составила – 7519,23 руб. В 2012 г. средняя заработная плата сотрудников ТСЖ «Каскад» планируется на уровне 8223,08 руб.
- Приобретение материальных ценностей для обслуживания общего имущества ТСЖ «Каскад» происходит только подотчетными лицами с последующим составлением авансовых отчетов и приложением всех подтверждающих расходы документов.
- Являющиеся общим имуществом ТСЖ «Каскад» цокольные помещения в 2011 г. сдавались в аренду, оплата за которую производилась арендаторами в форме безналичных расчетов непосредственно на расчетный счет ТСЖ «Каскад». Стоимость арендной платы учитывала благоустроенность помещений, место их расположения, а также востребованность и соответствовала рыночной.
- Так в 2011 г. в аренду сдавались следующие цокольные помещения: № 3 общей площадью 19,61 м² за 7 500 руб./месяц; №22 (без ремонта, оформлено организацией для юридического адреса, фактически используется ТСЖ «Каскад», как подсобное помещение для обслуживающего персонала) общей площадью 10,73 м² за 3 000 руб./месяц; №77 общей площадью 10,44 м² за 3 500 руб./месяц; №50 общей площадью 19,51 м² за 6 500 руб./месяц; № 23 арендуемой площадью 10,00 м² за 3000 руб./месяц.
- В 2011 г. произведен ряд незапланированных в смете доходов и расходов, работ для обслуживания общего имущества. В частности приобретение и установка одного насоса в ИТП (стоимость 31 700 руб.), замена магистральных кранов холодной и горячей воды в цокольных этажах жилого дома (стоимость 25 000 руб.), частичный ремонт кровли, герметизация межпанельных швов и швов на крыше дома произведены работы по заделке поврежденных швов на сумму – 54 340 руб. Представление интересов ТСЖ «Каскад» перед поставщиками коммунальных услуг в судах всех инстанций (см. выше) – 35 265 руб. Подробнее расходы представлены на странице 2 отчета.
- Тарифная ставка на содержание и ремонт общего имущества в ТСЖ «Каскад» в 2011г. фактически была на 17,62% или на **2 рубля 70 коп. на 1м²** общей площади помещения (квартиры) ниже ставки, применяемой в МУ РЭП, находящихся в ведении управляющей организации ООО «ГУК Краснодар», обслуживающей 90% многоквартирных домов в г. Краснодаре.
- Тарифная ставка на содержание и ремонт общего имущества в ТСЖ «Каскад» на 2012г. предлагается на 8,61% или на **1 рубль 32 коп. на 1 м²** общей площади помещения (квартиры) ниже тарифной ставки, применяемой в МУ РЭП, находящихся в ведении управляющей организации ООО «ГУК Краснодар», обслуживающей 90% многоквартирных домов в г. Краснодаре.

Заклучение ревизионной комиссии: **Финансовая деятельность производится в соответствии с законодательством РФ, нецелевого использования денежных средств не установлено.**

Доходы и расходы ТСЖ «Каскад» за 2011 год.

Запланировано поступлений денежных средств на 2011 год по смете утвержденной общим собранием – **3 035 556,00 руб.**

Фактически поступило на расчетный счет ТСЖ «Каскад» - **2 883 571,49 руб.** в виде взносов на содержание и текущий ремонт за 2011г., переходящего остатка за 2010г., оплаты за аренду помещений, остатка денежных средств на расчетных счетах ТСЖ на 01.01.2010г.

Разница между запланированным и фактическим поступлением денежных средств составила 151 984,51 руб.

Израсходовано всего денежных средств на обслуживание общего имущества за 2011 год – **2 752 036,00 руб.** (в том числе налог на УСН 19 662,00 руб.).

Остаток денежных средств на расчетном счете за 2011год составил **342 021,06 руб.**, из них **62 736,00руб.** включены в смету на 2011год в резерв на непредвиденные расходы, **279 825,06 руб.** перечислены в виде задолженности за собственников помещений (квартир) поставщикам коммунальных услуг. Задолженность собственников помещений по состоянию на 01.01.2012 г. без учета декабря 2011г. составляет – **489825,27 руб.**

Перераспределение расходов происходило исключительно в рамках сметы, в результате чего были выявлены случаи перерасхода по отдельным статьям в счет статей, по которым наблюдался излишек денежных средств. В скобках указаны суммы, утвержденные сметой на 2011 г. по конкретным видам расходов.

1. Аварийно-техническая служба – 60 000 руб. (запланировано – 60 000 руб.)
2. Инструменты, хоз. инвентарь для обслуживания общего имущества – 36 223,53 руб. (запланировано 48 000 руб.)
3. Канцелярские товары, приобретение и заправка картриджа для ПК – 11 436,49 руб. (запланировано 10 800 руб.)
4. Работы по благоустройству и озеленению придомовой территории – 144 000 руб. (запланировано 144 000 руб.)
5. «Кубань-Кредит», «Кубанский универсальный банк» - оплата по договору «комиссионных» % за собственников помещений, производящих платежи по квитанциям – 89 876,52 руб. (запланировано 110 400 руб.)
6. Услуги связи (правление, моб. телефон, диспетчер) – 9 440,22 руб. (запланировано 10 800 руб.)
7. «ИП Савенко А. И.» - снятие показаний ИТП – 13 450 руб. (запланировано 13 200 руб.)
8. «ЮгСтройМонтаж» - гидравлическое испытание системы отопления – 21 082,75 руб. (запланировано 19 000 руб.)
9. «ИП Шаров Е. А.» - обновление и обслуживание пакета программ на ПК – 6 810,00 руб. (запланировано 10 000 руб.)
10. Материалы и оборудование для обслуживания и ремонта общего имущества – 62 500,00 руб. (запланировано 60 000 руб.)
11. Страхование собственников помещений от несчастных случаев в лифте – 1 500,00 руб. (запланировано 1 500 руб.)
12. «Городской электротранспорт»- приобретение проездных документов для сотрудников – 4 600,00 руб. (запланировано 14 400 руб.)
13. Зарплата персоналу в количестве 13 человек: председатель правления - управляющий, управляющий, гл. бухгалтер, техник-паспортист, комендант, диспетчер, механик по лифтам, слесарь-сантехник, слесарь-электрик, дворник, рабочий мусоропровода, уборщица лестничных клеток – 1 173 000,00 руб. (запланировано 1 173 000 руб.)
14. Сверхурочные + работа в выходные и праздничные дни, отпускные, компенсации за неиспользованные трудовые отпуска - 135 589,02 руб. (запланировано 149 500 руб.)
15. Вознаграждение членам правления – 36 000,00 руб. (запланировано 36 000 руб.)
16. Обслуживание ИТП (услуги слесаря КИП и А) – 66 000,00 руб. (запланировано 66 000 руб.)
17. «Кубань-Кредит», «Кубанский универсальный банк» - услуги банков за обслуживание расчетных счетов – 19 127,10 руб. (запланировано 14 400 руб.)
18. Частичный ремонт кровли, герметизация межпанельных швов – 97 759,80 руб. (запланировано 50 000 руб.)
19. Водопровод и канализация (замена магистральных кранов, прочистка канализации колодца внутривидовых сетей – 50 800,00 руб. (запланировано 41 000 руб.)
20. Благоустройство и озеленение придомовой территории – 8 510,37 руб. (запланировано 15 900 руб.)
21. Электрическое оборудование для обслуживания общего имущества – 27 519,52руб. (запланировано 35 000 руб.)
22. «ИП Савенко А. И.» - техническое обслуживание, ремонт, поверка ИТП – 15 860,00 руб. (запланировано 13 400 руб.)
23. Оплата взносов в Пенсионный фонд, фонд социального страхования, медицинского страхования – 412 895,50 руб. (запланировано 536 427 руб.)
24. Налоги от сдачи в аренду общего имущества (цоколь), размещения рекламы, предоставления доступа телекоммуникационных сетей за 2011 год – налог УСН – 19 662,00 руб. (запланировано 16 920 руб.)
25. «ИП Сангул С. И.» - договор технического обслуживания общего имущества и ремонта дома на 2011г. – 106 600,00 руб. (запланировано 96 000 руб.)
26. Ежегодный членский взнос в Краевую корпорацию жилищного самоуправления. – 3 531,90 руб. (запланировано 3 532 руб.)
27. Подписка на специализированные издания – 3 235,10 руб. (запланировано 5 009 руб.)
28. Содержание офиса ТСЖ (отопление, электроэнергия, тепло, водоснабжение – 8 335,80 руб. (запланировано 14 400 руб.)
29. Вода для полива участка зеленых насаждений – 12 740,00 руб. (запланировано 10 000 руб.)
30. Резерв - непредвиденные расходы (приобретение установка сплит-системы – 15 000 руб., установка металлопластикового окна в ТСЖ – 6 080 руб., экологическое сопровождение, выполнение расчетов, плата в Ростехнадзор за негативное воздействие на окружающую среду – 3 209,40 руб., обучение и аттестация специалистов – 2 000 руб., приобретение насоса для ИТП – 31 700,00 руб., представление интересов в суде – 35 264 руб., справка гидрометеорологии для суда – 585,28 руб., почтовые услуги – 111,10 руб.) – 93 949,78 руб. (запланировано 51 000 руб.)

Компенсация поставщикам коммунальных услуг между показаниями собственников помещений и общих приборов учета (горячая и холодная вода, электро и теплоэнергия) составила – 279 285,06 руб.

Подписи членов ревизионной комиссии:

Вдовиченко О.В. _____

Попова С. М. _____

Онищук Г. Н. _____

