

Отчет

ревизионной комиссии товарищества собственников жилья «Каскад» о проверке (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности и использованию денежных средств ТСЖ «Каскад» за 2010 г.

«11» Января 2011г.

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 2010 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.
- 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 абонентской 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).
- Для повышения комфортабельности расчетов между собственниками помещений (квартир) и ТСЖ «Каскад» в текущем году был открыт дополнительный беспроцентный счет в «Кубанском универсальном банке».
- В 2010 г. ТСЖ «Каскад» не позволило списать с расчетного счета оплату в размере 38587,69 руб. за завышенные объемы коммунальных услуг, выставленную поставщиками.
- Правление ТСЖ «Каскад» эффективно сотрудничает с Краснодарской краевой корпорацией жилищного самоуправления, которая успешно представляет интересы собственников в Арбитражном суде Краснодарского края. Так был выигран иск по вопросу завышения ОАО «НЭСК» объемов отпуска электрической энергии в 20 раз за спорный период, а в настоящее время на рассмотрении в суде находится спор по вопросу включения ОАО «Краснодартеплоэнерго» 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 2010 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 2009 г.
- По состоянию на 01.01.2011 г. задолженность за 2010 г. (без учета декабря месяца) по оплате потребленных коммунальных услуг и взносов на содержание и текущий ремонт общего имущества составляет 393 294,63 руб. Оплата перечисленных услуг за декабрь 2010 г. в размере 399625,76руб. должна быть произведена собственниками помещений в 2011 г.
- Бухгалтерский учет в ТСЖ «Каскад» ведется при помощи современной автоматизированной системы учета «1С-Бухгалтерия» и соответствует законодательству РФ.
- По итогам кассовой проверки, проведенной КБ «Кубань-Кредит», вынесено заключение о том, что нарушений в кассовой дисциплине не выявлено.
- 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 2010г. составила – 6538,47 руб. В 2011 г. средняя заработная плата сотрудников ТСЖ «Каскад» планируется на уровне 7519,23 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 2010 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 2010 г. в аренду сдавались следующие цокольные помещения: № 3 общей площадью 19,61 м² за 6 500 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 3 800 руб./месяц; №50 общей площадью 19,51 м² за 6 500 руб./месяц; № 23 (с июля 2010 г.) арендуемой площадью 10,00 м² за 3000 руб./месяц, № 23-1 (с января 2010 г.) арендуемой площадью 3,00 м² за 700 руб./месяц.
- В 2010 г. произведен ряд незапланированных в смете доходов и расходов, работ для обслуживания общего имущества. В частности замена канализационных труб участка трассы от канализационного колодца к 1-му подъезду жилого дома (стоимость 10 000 руб.) и замена магистральных кранов холодной и горячей воды в цокольных этажах жилого дома (стоимость 10 000 руб.), ремонт кровли козырьков у входов в 4-й и 5-й подъезды (стоимость 35 363 руб.), ремонт фасадов у входов в подъезды и в подъездах на 1-х этажах у лифта (укладка плитки на пол, шпаклевка и покраска стен и потолков) на сумму – 51 742 руб. Во избежание попадания влаги и холодного воздуха в межпанельные перекрытия, а также в квартиры собственников верхних этажей дома в результате разрушения межпанельных швов 4-го подъезда и швов на крыше дома произведены работы по заделке поврежденных швов на сумму – 35 100 руб. Представление интересов ТСЖ «Каскад» перед поставщиками коммунальных услуг в судах всех инстанций (см. выше) – 30 000 руб. Подробнее расходы представлены на странице 2 отчета.
- Тарифная ставка на содержание и ремонт общего имущества в ТСЖ «Каскад» в 2010г. фактически была на **35%** или на **3 рубля 60 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 2011г. предлагается на **26,47%** или на **3 рубля 34 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.

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

Доходы и расходы ТСЖ «Каскад» за 2010 год.

Запланировано поступлений денежных средств на 2010 год по смете утвержденной общим собранием – **2 678 494,00 руб.**

Фактически поступило на расчетный счет ТСЖ «Каскад» - **2 583 538,82 руб.** в виде взносов на содержание и текущий ремонт за 2010г., переходящего остатка за 2009г., оплаты за аренду помещений, остатка денежных средств на расчетных счетах ТСЖ на 01.01.2010г.

Разница между запланированным и фактическим поступлением денежных средств составила 94955,18 руб.

Израсходовано всего денежных средств на обслуживание общего имущества за 2010 год – **2 453 118,84 руб.** (в том числе налог на УСН 21 071,руб.).

Остаток денежных средств на расчетном счете за 2010год составил **130 419,98 руб.**, из них **51 000 руб.** включены в смету на 2011год в резерв на непредвиденные расходы, **79419,98 руб.** перечислены в виде задолженности за собственников помещений (квартир) поставщиками коммунальных услуг. Задолженность собственников помещений по состоянию на 01.01.2011 г. без учета декабря 2010г. составляет – **393 294,63 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 2010 г. по конкретным видам расходов.

1. «Кубаньспецмонтаж», «Кубанский учебный центр» - обучение и аттестация персонала и ответственных лиц 5 200 руб. (запланировано 10 000 руб.)
2. «ЮгСтройМонтаж» - гидравлическое испытание системы отопления - 17 046,30 руб. (запланировано 19 000 руб.)
3. «ИП Савенко А. И.» - техническое обслуживание, ремонт, поверка ИТП – 47 566,00 руб. (запланировано 48 400 руб.)
4. «ИП Савенко А. И.» - снятие показаний ИТП – 12 000 руб. (запланировано 14 400 руб.)
5. Обслуживание ИТП (услуги слесаря КИПиА) – 60 000 руб. (запланировано 60 000 руб.)
6. «Центр экспертизы промышленной безопасности» - освидетельствование и электрические измерения лифтов - 35 000,00 руб. (запланировано 30 000 руб.)
7. «ИП Сангул С. И.» - договор технического обслуживания общего имущества и ремонта дома на 2010г. - 126 000,00 руб. (запланировано 126 000 руб.)
8. «ИП Шаров Е. А.» - обновление и обслуживание пакета программ на ПК - 3 475,00 руб. (запланировано 10 000 руб.)
9. «Городской электротранспорт» - приобретение проездных документов для сотрудников - 12 000,00 руб. (запланировано 10 800 руб.)
10. Приобретение сантехнического инвентаря, задвижек, кранов - 75 837,63 руб. (запланировано 78 000 руб.)
11. Вознаграждение членам правления - 36 000,00 руб. (запланировано 36 000 руб.)
12. 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 - 1 020 000,00 руб. (запланировано 1 020 000 руб.)
13. Сверхурочные + работа в выходные и праздничные дни, отпускные, компенсации за неиспользованные трудовые отпуска - 106415,55 руб. (запланировано 111 000 руб.)
14. Оплата услуг по озеленению придомовой территории за 2010г. - 132 000,00 (запланировано 132 000 руб.)
15. Налоги на заработную плату, в том числе: по гражданско-правовым договорам, с учетом сверхурочных, работы в выходные и праздничные дни - 202 139,00 руб. (запланировано 192 978 руб.)
16. «Кубань-Кредит» - оплата по договору «комиссионных» % за собственников помещений, производящих платежи по квитанциям - 91 481,73 руб. (запланировано 100 800 руб.)
17. «Кубань-Кредит», «Кубанский универсальный банк» - услуги банков за обслуживание расчетного счета 17 577,17 руб. (запланировано 9 600 руб.)
18. Услуги связи (правление, моб. телефон, диспетчер) - 7 465,00 руб. (запланировано 10 800 руб.)
19. Заправка и приобретение картриджа - 1 228,00 руб. (запланировано 2 000 руб.)
20. Прочие затраты по 96 счету: услуги и приобретение материалов для обслуживания и ремонта общего имущества, расходы на хоз. нужды, приобретение канцтоваров и хоз. инвентаря, затраты на облагораживание придомовой территории (закупка зеленых насаждений и сопутствующих принадлежностей), услуги и материалы для обслуживания и ремонта общего имущества по соглашению с собственниками в счет погашения задолженности за коммунальные услуги и взносов на содержание и ремонт, затраты на целевое финансирование - 110 141,46 руб. (запланировано 182 196 руб.)
21. Налоги от сдачи в аренду общего имущества (цоколь) за 2010 год – налог УСН - 21 071,00 руб. (запланировано 16 920 руб.)
22. Счетчики электронные 3-ф. (1-7,5 А), (5-50 а) - 13 270,00 руб. (запланировано 15 000 руб.)
23. Закупка гравия для детской площадки - 7 500,00 руб. (запланировано 27 000 руб.)
24. Ремонт подъездов – 118 242,00 руб. (запланировано 55 000 руб.)

Подписи членов ревизионной комиссии:

Вдовиченко О.В. _____

Попова С. М. _____

Онищук Г. Н. _____