

**АКТ**  
**Проверки финансово-хозяйственной деятельности**  
**ТСЖ «Коллонтай, 17» за период с 01.01.08-31.12.08,** «26» мая 2009г.

г. Санкт-Петербург

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия в составе: председателя ревизионной комиссии ТСЖ «Коллонтай, 17» Конюшенко Н.Ю., членов ревизионной комиссии Сабурбаева В.Ю., Ходаевой В.А., Дорониной Н.Е., Лютик Н.В., Звонарева Д.В. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Коллонтай, 17» за период с 01.01.2008 по 31.12.2008 г. Проверка проводилась в период с 12.05.2009 по 26.05.2009

Проверка проводилась по следующим направлениям:

- Соответствие осуществляемой деятельности учредительным документам;
- Исполнение финансово-хозяйственного плана;
- Использование средств по целевому назначению;
- Соблюдение финансовой дисциплины;
- Полнота и своевременность расчетов с бюджетом;
- Расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами

Для ревизии были предоставлены следующие документы:

1. Устав ТСЖ «Коллонтай, 17»
2. Договора, заключенные ТСЖ на обслуживание дома;
3. Финансово-хозяйственный план (далее - ФХП) на 2008 год, утвержденный собранием ТСЖ от 29.04.2008.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2008 по 31.12.2008 г. (по статьям затрат);
5. Первичные документы бухгалтерского учета: касса, банк, авансовые отчеты, счета поставщиков, трудовые договора с персоналом, приказы по заработной плате, локальные нормативные акты по урег улированию трудовых отношений (коллективный договор, правила внутреннего распорядка, положение о премировании, положение о персональных данных), договора с собственниками нежилых помещений;
6. Ведомости учета и отчетность: ведомости учета материалов, расчетные ведомости по заработной плате, ведомости поквартирного учета начисления предоставленных услуг ТСЖ; квартальная отчетность, главная книга за 2008 г. в целом;
7. Акт проверки Фондом Социального страхования за 2007-2008 гг. от 20.02.2009 № \_\_\_\_\_.
8. Аналитический отчет по результатам аудита финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период 2005-май2008г.

**По проверенным материалам нарушений не выявлено.**

**В ходе ревизионной проверки установлено следующее:**

ТСЖ «Коллонтай, 17» создано решением заказчика-инвестора (согласно протокола № 20 от 25.01.2005г.) ЗАО «СК «Темп». Регистрация ТСЖ «Коллонтай, 17» произведена МНС РФ за № 1057810107772 от 02.03.2005 г. Согласно Уставу в ТСЖ «Коллонтай, 17» входят 5 многоквартирных домов, расположенных по адресам: г. Санкт-Петербург ул. Коллонтай д. 15 корп. 1, корп. 2, д. 17 корп. 2, корп. 3, корп. 4. Правление ТСЖ расположено согласно адресу, указанному в Уставе: г. Санкт-Петербург ул. Коллонтай д. 17 корп. 3 пом. 1-Н

1. За проверяемый период нарушений положений Устава ТСЖ «Коллонтай, 17» и действующего законодательства органами управления ТСЖ «Коллонтай, 17» не обнаружено
2. Все заключенные договора и проводимые хозяйственные операции с юридическими и физическими лицами направлены на достижение целей ТСЖ «Коллонтай, 17» и соответствуют законодательству Российской Федерации, г. Санкт-Петербурга и Уставу. Работ, не профильных для ТСЖ, не обнаружено. Обоснованность стоимости работ при проверке не оценивалась;
3. Учет и расходование денежных средств, поступивших в виде целевых взносов на содержание и текущий ремонт общего имущества и административно-управленческие расходы (управление

многоквартирным домом), проведены в соответствии с требованиями нормативно-правовой базы бухгалтерского учета и налогового кодекса РФ. Бухгалтерский учет ведется в соответствии с приказом об Учетной политике в ТСЖ «Коллонтай, 17», положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ. В целом, первичные документы бухгалтерского учета ведутся аккуратно и соответствуют установленным требованиям. Бухгалтерский баланс и отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Коллонтай, 17» за период с 01.01.2008 по

31.12.2008 г. соответствует данным оперативного бухгалтерского учета. За проверяемый период не установлено срыва сроков предоставления бухгалтерской и статистической отчетности в ИМНС, ПФ РФ, ФСС. В акте проверки Фондом Социального страхования выявлены нарушения: несвоевременная перечисление страховых взносов, в связи с чем начислены пени в сумме 7,09 руб. По результатам проверки ТСЖ было предоставлено 1 путевка в детский санаторий «Ольшанники», которая была предоставлена ребенку консьержа Рябчиковой Н.В.

4. Состояние инженерных сетей (тепло-, водо- и электроснабжения) обеспечивает возможность решения задач, стоящих перед ТСЖ «Коллонтай, 17».

5. **По состоянию на 01.01.2008г.:**

Расчетный счет на 01.01.2008 — 368 797,80 руб.

Расчетный счет на 31.12.2008 - 2 548 506,64 руб.

5.1. **Начислено денежных средств с 01.01.2008-31.12.2008 -**

В том числе:

5.1.1. Плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества - 20 812 062 руб.

5.1.2. Плата за предоставление коммунальных услуг - 9 952 774 руб.

5.1.3. Предоставлено льгот - 931 267 руб. (Возмещение льгот из бюджета в 2008 г. составило 954 710 руб., в т. ч. погашена бюджетная задолженность на 01.01.2008)

5.1.4. Коммерческая деятельность - 719 815 руб.

5.2. **Израсходовано денежных средств с 01.01.08-31.12.08**

В том числе:

5.2.1. Оплата труда - 9 780 571

(69 штатных сотрудников, а именно: 32 консьержа, 13 администраторов, 7 дворников-уборщиков, 4 диспетчера, 9 технических специалистов (главный инженер, инженер, техник-теплотехник, техник-сантехник, 2 техника-электрика, 2 разнорабочих, паспортист), 4 административных сотрудника (Председатель правления, 2 бухгалтера, кадровик).

5.2.2. Работы (подрядные договоры с физическими лицами) - 290 114 руб. (100 550 руб. - ремонт полов в подъездах, 67 713 руб. - ремонт швов, 13 793 руб. - обслуживание лифтов, 108 058 руб. — подготовка к отопительному сезону)

5.2.3. Предоставление мат.помощи в связи со смертью сотрудника - 30 000 руб.

5.2.4. Перечислено в бюджет - 1 358 695 руб.

■ УСН - 81 744 руб.

■ ОПС (14 % от ФОТ) - 1 257 390 руб.

- ОС НСиПЗ (0,2% от ФОТ) - 19 561 руб.

5.2.5. Плата за безнал, расчеты, комиссия за выдачу нал. денежных средств на з/п и х/н (услуги банка) — 111 440 руб.

5.2.6. Услуги сберкассы - 371 625 руб.

5.2.7. Оплата товаров, работ, услуг — **16 896 206 руб.** в

т.ч.:

■ материалы - 456 662 руб.

в т.ч. материалы для текущего ремонта в подъездах - 17 259 руб. (текущие замены стекол, доводчиков, подкраска и т. д.)<sup>4</sup> 55199 руб. (ремонт кровли+ 138 580 (ремонт полов); расходные материалы для технического обслуживания и санитарного содержания - 245 625 руб.

■ канцтовары - 56 601 руб.

■ Электроэнергия - 113 208 руб.

- ХВС/ВО - 1 989 670 руб.
- ГВС/ЦО-7 519 591 руб.
- Услуги по обслуживанию внутридомового сантехнического оборудования (техосмотры, поверки, регулировка) - 53 565 руб.
- Лифты - 914 424 руб.
- ремонт лифтов - 19 462 руб.
- Освидетельствование лифтов — 82 775 руб.
- Страхование лифтов - 12 800 руб.
- ОДС-248 136 руб.
- Автоматическая система противопожарной системы (АСПЗ) - 270 740 руб.
- Антенна - 216 000 руб.
- Радио - 237 324 руб.
- Вывоз мусора - 1 144 737 руб.
- Ремонт домофонных блоков - 21 300 руб. (без учета з/п техника-электрика)
- Установка металлических спусков в подъезде - 9 700 руб.
- Ремонт дверей — 110 000 руб
- Дератизация — 48 545 руб.
- Администрирование территории - 3 292 662 руб., в т. ч.:
  - договор с 011 «Союз ветеранов - Защита» с января по ноябрь 2008г) - 2 877 800 руб. Сотрудники - 13 администраторов (за декабрь 2008г.) - 238295 руб (ФОТ) + 34264(ОПС,ОСНС)
  - Доплата председателю за ведение учета а/м и пропусков - 36 000 руб.
  - техобслуживание шлабгаумов и калиток - 52303 руб. техобслуживание «кнопки тревожной сигнализации» - 54 000 руб.
- Услуги телефонной связи - 26 773 руб
- Транспортные расходы по доставке материалов 1665 руб.
- Юридические, нотариальные, информационные услуги - 72 489 руб.
- Проведение праздников (украшения для елки) — 12 280 руб.
- Благоустройство (грунт, цветы, указатели)) - 41 491 руб.
- Цветочницы — 28 800 руб.
- Забор палисадниковый 135 400 руб.
- Ремонт косилки — 500 руб.
- Поверка счетчиков и манометров (подготовка к отопит.сезону) - 31 946 руб.
- Услуги по частичному ремонту кровли. - 40 000 руб
- Ежегодная аттестация электрика, сантехника, диспетчеров — 11900
- Расходы по оформлению земельного участка - 275 542 руб.

**5.3. Задолженность по квартплате на 01.01.2008 — 2 093 917 руб.**

Начисление «квартплаты» за период с 01.01.2008-31.12.2008 - 30 884 076 руб.

Оплачено за данный период -30 498 537 руб.

Задолженность на 01.01.2009 — 2 479 457 руб.

**6. «Закрытие территории».**

Программа «Закрытие территории» была утверждена заочным голосованием собственников помещений многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ (Протокол от 02.11.2007 г.) Согласно этому Решению, начиная с ноября 2007 г. под руководством Правления ТСЖ проводились работы по закрытию территории, а именно: установка шлабгаумов на въезд, домофонов на калитки, монтаж системы «въезда-выезда». Однако утвержденный целевой сбор был начислен в квитанцию собственникам только в ноябре 2008 г., что привело к временному перерасходу денежных средств на расчетном счете. Т.к. часть работ уже была выполнена, а денежные поступления на покрытие расходов еще не было. Кроме того, затягивание срока начисления целевого сбора привело к задержке исполнения работ и, как следствие, их удорожанию из-за инфляции. На сегодняшний день ревизионная комиссия полагает, что утвержденная на общем собрании членов ТСЖ (Протокол от 29.04.08) смета в части расходов не будет выдержана (См. Приложение)

7. Содержание и текущий ремонт общего имущества: начислено за 2008г. по статье «Текущий ремонт» 3 707 374 рублей. Аналитический учет расходов ведется в соответствии с финансово-хозяйственным планом, утвержденным общим собранием членов ТСЖ (протокол от 29.04.2008г.). Согласно ФХП на 2008г. ведется совместный учет начислений и расходования средств по следующим статьям: Содержание общего имущества (Техническое обслуживание), Текущий ремонт общего имущества. Техническое обслуживание

Наименование статьи	Остаток на 01.01.08	Начислено	Израсходовано	Остаток на 31.12.08
Текущий ремонт		3 707 374		
Содержание общего имущества (техническое обслуживание)		2 662 791		
ПЗУ		351 189		
Диспетчеризация		572 801		
<b>ИТОГО:</b>	<b>835 080</b>	<b>7 294 155</b>	<b>7 012 322</b>	<b>1 116913</b>

По текущему ремонту были произведены следующие крупные работы на общую сумму 562 556 руб.:

- Ремонт дверей - 110 000 руб
- Ремонт полов в подъездах - подрядные договоры с физическими лицами на сумму 100 550 руб.; материалы для ремонта на сумму 138 580 руб.
- Ремонт швов в панельных домах - подрядные договоры с физическими лицами на сумму 67 713 руб.
- Ремонтное обслуживание лифтов подрядные договоры с физическими лицами на сумму! 3 793 руб., услуги организации ЗАО «Интерсервис-Гарант»- 19 462 руб.
- Материалы для текущего ремонта в подъездах - 17 259 руб.(текущие замены стекол, доводчиков, подкраска и т. д.)
- Ремонт кровли - материалы на сумму 55 199 руб., услуги организации ООО «Р.В.С.» на сумму. - 40 000 руб

Ремонтные работы по заделке трещин в лифтовых холлах были произведены за счет застройщика по гарантийным обязательствам.

В связи со сложность аналитики по статьям на содержание и текущий ремонт общего имущества ревизионная комиссия рекомендует Правлению пересмотреть расходование средств по статье «Текущий ремонт», а именно выделить учет начислений и расхода в отдельную позицию в Финансово-хозяйственном плане на 2009 и последующие периоды. При планировании расходов по статье «Текущий ремонт» создать резервный фонд и подготовить плановую программу текущего ремонта на 5 лет (2009-2014гг.). Утвердить на собрании членов ТСЖ порядок расходования средств по статье «Текущий ремонт»

8. В ходе проверки расходов по статье «Горячее водоснабжение и отопление» было установлено:

Начисление и расходование средств по статье «Горячее водоснабжение и отопление» ведется совместно согласно принятому финансово-хозяйственному плану. Услуги теплоснабжения в горячей воде и отоплении предоставляются ГУП «ТЭК СПб». По данной статье имеется существенная экономия.

Период	Остаток на начало периода	Начислено	Израсходовано	Экономия за период	Остаток на конец периода
1 квартал 2008	1 634 810,95	2 564 470,82	2 486 846,75	77 624,07	1 712 435,02
2 квартал 2008	1 712 435,02	1 85 1 302,07	1 420 450,89	430 851,18	2 143 286,20
3 квартал 2008г.	2 143 286,20	540 551,94	460 732,94	79 819,00	2 223 105,20
4 квартал 2008г	2 223 105,20	2 575 597,65	2 615 275,29	-39 677,64	2 183 427,56
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 634 810,95</b>	<b>4 415 772,89</b>	<b>3 907 297,64</b>	<b>548 616,61</b>	<b>2 183 427,56</b>

Однако за 1 квартал 2009 года расходы превысили начисления на 365 747,25 руб и экономия уменьшилась до 1 817 680,31. Таким образом, резервный фонд по статье «Горячее водоснабжение и отопление» необходим в связи с неравномерностью расходов по данной статье. Однако, по мнению ревизионной комиссии, он должен составлять сумму около 1 млн. руб. Рекомендовать Правлению пересмотреть расходование средств по статье «Горячее водоснабжение

и отопление», а именно: пересмотреть тариф по отоплению с учетом реальных расходов каждый месяц, либо по фактическому потреблению Гкал за тот же период прошлого года с учетом стоимости Гкал на текущий момент в финансово-хозяйственном плане на 2009 и последующие периоды. Утвердить на собрании членов ТСЖ порядок расходования средств по статье «Горячее водоснабжение и отопление»

9. По статье Администрирование территории

Начисления по статье «Администрирование территории» за 2008 г. составили **3 867 345** руб., что превышает плановую сумму на 672 357 руб. Фактическая сумма начислений больше плановой, т.к. на территорию жилого комплекса въезжает по пропускам существенно большее количество машин, чем предусмотрено планом застройки территории (примерно на 180 а/м больше).

Расходы по статье «Администрирование территории» за 2008 г. составили **3 292 662** руб., в т. ч.:

- договор с ОП «Союз ветеранов — Защита» с января по ноябрь 2008г) - 2 877 800 руб.
- Сотрудники - 13 администраторов (за декабрь 2008г.) -238295 руб(ФОТ') + 34264(ОПС,ОСНС)
- Доплата председателю за ведение учета а/м и пропусков - 36 000 руб.
- техобслуживание шлагбаумов и калиток - 52303 руб.
- техобслуживание «кнопки тревожной сигнализации» - 54 000 руб.

В связи с тем, что начислений за 2008 г. было произведено больше плановых по статье «Администрирование территории» образована экономия в сумме 574 683 руб.

Ревизионная комиссия предлагает зарезервировать эту сумму до следующего собрания членов ТСЖ, как средства для покрытия возможных убытков по программе «Заккрытие территории», чтобы избежать дополнительных сборов по целевой статье.

10. Утвердить на собрании **порядок возмещения убытков по аварии**, произошедшей в 2007г. по вине сотрудника ТСЖ. При запуске отопления в октябре 2007 г. на одном из стояков в д. 17 корп. 3 сорвало кран, что привело к обширному затоплению двух нижележащих квартир. Сумма убытков от потопа была оценена Правлением совместно с собственниками квартир и составила 450 662 руб. Ревизионная комиссия предлагает вынести на решение общего собрания членов ТСЖ порядок действий Правления касательно аналогичных случаев и возмещения убытков собственникам жилья вследствие аварий, произошедших по вине ТСЖ. Например, в качестве резервного фонда использовать прибыль от коммерческой деятельности.
11. Утвердить, что прибыль от коммерческой деятельности распределяется по решению общего собрания на конкретные цели. Сумма дохода за период с 2006 г по 2008 г составила 679 068 руб. Средства не расходовались.
12. Рекомендовать правлению назначить отчетное собрание членов ТСЖ «Коллонтай, 17»
13. Оценка деятельности правления ТСЖ «Коллонтай, 17» период с 01.01.2008 по 31.12.2008 «УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО».

Члены ревизионной комиссии:

Ладаева В.А. Лад  
Зволицкая А.Е.  
Дорожников Н.В.  
Конюшенков Н.Ю. / [подпись] / 26.05.09г.

С результатами проверки ознакомлен:

Председатель правления [подпись]

№ п/п	статьи затрат	Кол-во	Сумма, руб.	
			цена, ед. руб	
	Часть 1: Материалы			
	Шлагбаум GARD 6000	3	4550С	137700
	Фотоэлемент DIR 10 (передатчик, приемник) накладной, дальность 10 м	6	890	5340
	Опора для стрелы G 04623	3	2500	7500
	Панель управления PAC 2-х позиционная кнопочная	3	450	1350
	Лампа сигнальная KIARO N	3	960	2880
	Адаптер G 04601 для крепления KIARO S	3	250	750
	Шторка под стрелу шлагбаума (по 2м)	6	3960	23760
	Кронштейн G 02802 для установки фотоэлемента DIR на тумбу шлагбаума G2080	3	450	1350
	Антенна	3	550	1650
	Плата радиоканала	3	800	2400
	Стойка DIR 0,5 м. для фотоэлемента	6	950	5700
	Доводчик D730	7	1080	7560
	Замок электромагнитный Vизит	7	1380	9660
	Контроллер	4	900	3600
	Контроллер	3	700	2100
	Блок бесперебойного питания	8	1250	10000
	Аккумулятор	8	500	4000
	Считыватель	11	360	3960
	БВД (блск вызова домофонный) аудио	3	1800	5400
	Трубка Commax	3	750	2250
	Трубка Commax TP-6AC	4	1100	4400
	Кнопка выхода Vизит	3	300	900
	Провод электрический ПВС 2*1,5	300	20	6000
	Провод электрический ШВВП 2*0,75	2420	9	21780
	Труба гофрированная Д=40	60	80	4800
	Труба гофрированная Д=16	50	15	750
	Труба гофрированная Д=25	30	20	600
	труба жесткая гладкая ПВХ 40 мм	240	80	19200
	труба металлопластиковая	150	70	10500
	кабель коаксиальный	100	15	1500
	кабель «витая пара» Кат.5	2800	20	56000
	Брелок-передатчик	6	790	4740
	Часть 2 Монтажные работы			
	ДС № 1	1	71000	71000
	ДС № 2	1	47960	47960
	ДС№ 3(шлагбаум)	1	57500	57500
	ДС № 3 (калитки)	1	21450	21450
	ДС №4	1	106720	106720
	Часть 3			
	Работы по Дог № 95 (ООО «СтройЭлитПроект» - энергоснабжение 2-х постов охраны	1	99160	99160
	Работы по Дог №в С-77/2008 (ООО «Корпорация «Энергосоюз») - инструментальный контроль энергоустановок 3-х будок постов охраны	1	20000	20000
	Работы по Дог. № 5189 (ООО «Центр экспертизы и сертификации объектов») - согласование проекта энергоснабжения 3-х будок постов охраны	1	7434	7434
	Работы по Дог. № (ЗАО «ПЕ'РОЭЛЕКТРОСБЫТ») - покупка, установка и опломбировка счетчиков	1	7470	7470
	Итого расход по проведенным работам			808 774,00руб.
	Расходы 2009г			
	Часть 4.1: Материалы			
	ПО С-ма контроля доступа — Сервер	1	8970	8970
	ПО С-ма контроля дступа — терминал	2	2240	4480
	Светофор	6	3650	21900
	Антенна	3	540	1620
	Корпус монтажный	3	1200	3600
	Преобразователь протокола	1	2390	2390
	Брелок-передатчик	600	650	390000

Контроллер	3	24700	741001
Блок питания	3	2950	8850
Блок UPS	3	4500	13500
Системный блок	3	25000	75000
Монитор 19 дюймов	3	8500	25500
Фотоэлементов 10 (передатчик, приемник) накладной, дальность Юм	8	1650	13200
Стойка DIR 0,5 м, для фотоэлемента	8	920	7360
Датчик магнитно-контактный	3	730	2190
Датчик магнитно-контактный для мбтал.дверей	3	280	840
Коммутатор	1	980	900
провод сигнальнь.и		601	12 720
Провод электрический ПВС 2*1,5	30	17;	510
Провод электрический ШВВП 2*0,75	100	10	1000
труба металлопластиковая	60	55	3300
Часть 4.2 Монтажные работы			
ДС № 5	1	77100	77100
Итого расходов по планируемым работам			737 110,00руб.
Итого расходов по всему комплексу работ			1 545 884,00руб.