

АКТ
Проверки финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Коллонтай, 17» за период с 01.01.09-31.12.09.

г. Санкт-Петербург

«12 » марта 2010г.

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., Лютик Н.В., Звонарева Д.В. провела проверку финансово- хозяйственной деятельности ТСЖ «Коллонтай, 17»: за период с 01.01.2009 по 31.12.2009 г. Проверка проводилась в период с « 01 » марта 2010 по « 12 » марта 2010

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 2009 год, утвержденный собранием ТСЖ от 17.09.2009г.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2009 по 31.12.2009 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 урегулированию 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 2009 г. в целом;
7. Документы по проверкам Инспекции по труду.

По проверенным материалам нарушений не выявлено.

В ходе ревизионной проверки установлено следующее:

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 01.01.2009 по 31.12.2009 г. соответствует данным оперативного бухгалтерского учета. За проверяемый период

не установлено срыва сроков предоставления! бухгалтерской и статистической отчетности в ИМНС, ПФ РФ, ФСС.

4. В результате проверок Трудовой инспекции по соблюдению трудового законодательства и иных нормативных правовых актов в апреле и октябре 2009г. Предписание: Привести трудовые договоры сотрудников в соответствии с ст.136 ТК РФ, выплачивать заработную плату не реже 2-х раз в месяц-выполнено. Иных замечаний не было.
5. Инженерно-техническая документация и работы ведутся в установленные сроки, и в соответствии с правилами и нормами действующего законодательства. Состояние инженерных сетей (тепло-, водо- и электроснабжения) обеспечивает возможность решения задач, стоящих перед ТСЖ «Коллонтай, 17».

6. По состоянию на 01.01.2009г.:

Расчетный счет на 01.01.2009 — 2 548 506,64 руб.

Расчетный счет на 31.12.2009 - 4 407 094,00 руб

6.1. Начислено денежных средств с 01.01.2009-31.12.2009

В том числе:

№ п/п	статьи затрат	начисления по факту	расходы по факту
	<i>Содержание общего имущества</i>		
		<u>2 856 861 р.</u>	<u>3 449 090 р.</u>
	<u>Перерасход по статье за год составляет:</u>	<u>765 115 р.</u>	<u>-592 228 р.</u>
	<i>ПЗУ (домофон)</i>		
		<u>375 087 р.</u>	<u>311 511 р.</u>
	<u>Фонд накопления по статье за год составляет:</u>		<u>63 576 р.</u>
	<i>Диспетчеризация</i>		
		<u>775 256 р.</u>	<u>1 176 712 р.</u>
	<u>Перерасход по статье за год составляет:</u>	<u>390 500 р.</u>	<u>-401 457 р.</u>
	<i>Текущий ремонт общ. имущ-ва</i>		
		<u>3 851 281 р.</u>	<u>2 444 865 р.</u>
	<u>Фонд накопления по статье за год составляет:</u>	<i>резервный фонд</i>	<u>1 406 384 р.</u>
5	<i>Санитарное содержание</i>	<u>1 106 568 р.</u>	<u>1 083 297 р.</u>
	<u>Фонд накопления. по статье за год составляет:</u>		<u>23 270 р.</u>
	<i>Уборка лестниц</i>		
		<u>1 036 160 р.</u>	<u>991 745 р.</u>
	<u>Фонд накопления. по статье за год составляет:</u>		<u>44 415 р.</u>
	<i>Очистка мусоропровода</i>		
		<u>727 670 р.</u>	<u>676 434 р.</u>
	<u>Фонд накопления по статье за год составляет:</u>		<u>51 236 р.</u>
	<i>Холодное водоснабжение; водоотведение</i>		
		<u>2 151 636 р.</u>	<u>2 342 187 р.</u>
	<u>Перерасход по статье за год составляет:</u>		<u>-190 552 р.</u>
	<i>Отопление и ГВС</i>		
		<u>10132 839 р.</u>	<u>9 211 932 р.</u>
	<u>Фонд накопления по статье за год составляет:</u>		<u>920 907 р.</u>
10	<i>Коммунальное освещение</i>	<u>279 800 р.</u>	<u>258 065 р.</u>
	<u>Фонд накопления по статье за год составляет:</u>		<u>21 736 р.</u>
11	<i>Вывоз мусора</i>		
		<u>2 023 565 р.</u>	<u>1 288 532 р.</u>
	<u>Фонд накопления по статье за год составляет:</u>	<u>10,47 руб/кв.м.</u>	<u>735 033 р.</u>
	<i>Обслуживание лифтов</i>		
		<u>1 383 676 р.</u>	<u>1 361 374 р.</u>
	<u>Фонд накопления по статье за год составляет:</u>		<u>22 302 р.</u>
13	<i>Автоматизированная противопожарная защита</i>	<u>303 383 р.</u>	<u>274 667 р.</u>
	<u>Фонд накопления по статье за год составляет:</u>		<u>28 716 р.</u>

(Председатель правления, 2 бухгалтера, кадровик). Средняя заработная плата в ТСЖ составила 15 400 руб.)

- 6.2.2. Работы (подрядные договоры с физическими лицами) - 528 670 руб. (49 155 - дежурство на площадке в летний период; 289 456 — инженерно-техническое обслуживание; 190 059 - административно-управленческие расходы (в т. ч. расходы по оформлению документов на земельный участок и карточку уборочной площади - Митрофанов)
- 6.2.3. Перечислено в бюджет - 1 789 423 руб.
■ УСН - 19 193 руб. (Смена объекта налогообложения при УСНО с объекта «доходы-расходы» на объект «доходы» позволит снизить сумму налога в 4,3 раза по сравнению с 2008г.- 81 744 руб.)
ОПС (14 % от ФОТ) - 1 744 778 руб. : ОС
НСиПЗ (0,2% от ФОТ) - 25 452 руб.
- 6.2.4. Плата за безнал, расчеты, комиссия за выдачу нал. денежных средств на з/п и х/н j (услуги банка) - 134 485 руб.
- 6.2.5. В 2009г были проведены следующие работы:
- ограждение площадки - 370 940 руб.
 - ремонт первых этажей по кирпичным домам (10 подъездов)- 284 113 руб.
 - видеонаблюдение - 310 000 руб.
 - ремонт кровли - 172 840 руб.
 - герметизация швов - 63 900 руб. (по договору подряда)
 - отсев, земля, песок - 172 840 руб.
 - ремонт дверей, мусоропровода - 44 000 руб.
 - ремонт отмостков - 86 822 руб.
 - паспорт фасада на д. 17 корп. 3 - 100 000 руб.
 - карточка уборочной территории - 27 686 руб.
 - расходы по аренде детской площадки - 40 209 руб.

6.3 Задолженность по квартплате:

Начисление «квартплаты» за период с 01.01.2009-31.12.2009: $35\,269\,247 + 1\,311\,094 = 36\,580\,341$ *" руб.
Оплачено за данный период: $34\,410\,964 + 1\,150\,227 = 35\,561\,191$ руб.
Задолженность на 01.01.2010: $3\,204\,552 + 270\,636 = 3\,475\,188$ руб.

«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 шлагбаумов 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 денежных поступлений 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. По этим причинам утвержденная на общем собрании членов ТСЖ (Протокол от 29.04.08) смета в части расходов не была выдержана части расходов.

Видимо, необходимо подробное рассмотрение расходов. - См. отчет по ФХП. Убытки по целевому сбору возможно покрыть из статьи «Администрирование территории».

7. В ходе проверки расходов по статье «**Вывоз мусора**» было установлено:

Сбор средств по тарифам, рекомендованным Комитетом по тарифам г. Санкт-Петербурга привел к возникновению существенной экономии по статье «Вывоз мусора», а именно: сумма начислений составила 2 023 565 руб., расход по актам вывоза мусора по договору с ЗАО «Спецтранс ЖСК» составил 1 288 532 руб. Таким образом, фонд накопления за год составил 735 033 руб.

8. В ходе проверки расходов по статье «**Текущий ремонт**» было установлено:

Ревизионная комиссия рекомендует Правлению пересмотреть расходование средств по статье «Текущий ремонт», а именно: при планировании расходов по статье «Текущий ремонт» создать резервный фонд и подготовить плановую программу текущего ремонта на 5 лет (2010-2015гг.). Утвердить на собрании членов ТСЖ порядок расходования средств по статье «Текущий ремонт». Погасить перерасходы предыдущих периодов, чтобы избежать ,\, дополнительных сборов по целевой статье.

9. 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 2009	2 053 003	3 496 913	3 488 980	7 933	2 060 937
2 квартал 2009	2 060 937	2 598 933	1 634 233	964 700	3 025 636
3 квартал 2009г.	3 025 636	648 688	518 687	130 001	3 155 637
4 квартал 2009г	3 155 637	3 388 305	3 570 032	-181 727	2 973 910
ИТОГО:		10 132 839	9 211 932	920 907	

Резервный фонд по статье «Горячее водоснабжение и отопление» необходим в связи с неравномерностью расходов по данной статье'

8. По статье Администрирование территории

Начисления по статье «Администрирование территории» за 2009 г. составили 4 **380 508** руб., что превышает плановую сумму на 584 164 руб. Фактическая сума начислений больше плановой, т.к. а/м больше.

Расходы по статье «Администрирование территории» за 2009 г. составили **3 930 872** руб., вт. ч.:

- Сотрудники - 13 администраторов - 3 707 938 (ФОТ + ОПС,ОСНС)
- техобслуживание шлагбаумов и калиток - 130 900 руб.
- техобслуживание «кнопки тревожной сигнализации» - 54 000 руб.
- Прочие расходы(материалы, ремонты) - 38 034 руб.

В связи с тем, что начислений за 2009 г. было произведено больше плановых по статье «Администрирование территории» образовалась экономия в сумме 449 636 руб.

Ревизионная комиссия предлагает использовать эту сумму, как средства для покрытия убытков по программе «Заккрытие территории», чтобы избежать дополнительных сборов по целевой статье.

9. 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.

10. Утвердить, что прибыль от коммерческой деятельности распределяется по решению общего собрания на конкретные цели. Сумма дохода за период с 2006 г по 2009 г составила 1170 095 руб. Средства не расходовались. Может быть, все же покрыть убытки по консержам (333 212) и убытки, возникшие при ликвидации аварии в 2007г.(450 662), и по статьям с перерасходом?

Рекомендации:

1) За период 01.01.2009г. -31.12.2009г суммы превышающих поступлений обязательных, целевых, иных средств и коммунальных платежей над расходами засчитываются и погашают суммы, превышающие расходы над поступлением обязательных, целевых, иных средств и коммунальных платежей. Остаток после распределения направляется на резерв предстоящих расходов в целях уставной деятельности.

ИЛИ

Ревизионная комиссия предлагает произвести перерасчет средств по статьям с экономией и доначислить средства по убыточным статьям.:

2) За счет средств по коммерческой деятельности погасить убытки прошлых периодов:

- убытки по аварии на сумму - 450 662 руб.
- убытки по статье консержи на сумму - 333 212 руб.

3) По должникам, имеющим задолженность более 4-х месяцев предлагается лишить их права проезда на территорию ТСЖ, выдать предписания на погашение задолженности до 12.04.2010г. и подать исковые заявления в суд после 12.04.2010г.

11. Оценка деятельности правления ТСЖ «Коллонтай, 17» период с 01.01.2009 по 31.12.2009 «УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО».

Председатель ревизионной комиссии:

Члены ревизионной комиссии:

С результатами проверки

Председатель правления:

А.К. / Юмшенико Н.Ю. /
12.03.2010г.
А.В. / Сабураев В.Ю. /
12.03.2010г.
С.М. / Лютик Н.Б. /
12.03.2010г.
А.В. / Замин Р.н. А.Е. /

А.В. / Гивеева Т.Т. /