

Акт проверки финансовой деятельности ТСЖ «Союз Бештау»

1- 10 марта 2017 г.

г. Пятигорск

В соответствии с решением общего собрания от 22.11.2015 г. об избрании ревизионной комиссией в составе 2 человек (Бейдик Л.Н., Горина Т.Н.) была осуществлена проверка финансовых и бухгалтерских документов за период деятельности с 01.01.2016 года по 31.12.2016 года.

Проверка производилась в целях достоверности отчетности по исполнению сметы доходов и расходов, а также рациональности расходования средств на основании следующих документов:

- Устав ТСЖ
- Протоколы общего собрания собственников, протоколы заседания Правления ТСЖ
- Договоры хозяйственной деятельности
- Кассовая книга
- Авансовые отчеты
- Первичные документы по кассе
- Первичные документы по банку
- Декларации расчетов по налогам и отчислениям в ПФ и ФСС, ФОМС.
- Данные аналитического учета по счетам : 50 «Касса», 51 «Расчетный счет», 55 «Специальные счета, 60 «Расчеты с поставщиками», 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками», 68 «Налоги и сборы», 69 «Расчеты по социальному страхованию», 70 «Расчеты по оплате труда», 71 «Расчеты с подотчетными лицами».

За проверяемый период было проведено 2 общих собрания в форме очно-заочного голосования собственников, 5 заседаний Правления ТСЖ.

Согласно Протокола общего очно-заочного собрания собственников, проходящего 12.06.2016 г №1 были приняты следующие решения :

- принят отчет Правления за ноябрь-декабрь 2015 года и 1 квартал 2016 г.
- утверждена смета на 2016 год
- отчет ревизионной комиссии
- принято решение не производить оплату за установленный ОДПУ теплоэнергии

Согласно Протокола общего очно-заочного собрания собственников, проходящего 16.07.2016 г №2 были приняты следующие решения :

- провести капитальный ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения, осуществить оплату работ из средств соответствующего счета, утвердить Семенова С.М. уполномоченным по приемке работ.

Согласно Протокола Правления ТСЖ №1 от 01.03.2016 г. были рассмотрены следующие вопросы:

3. Капитальный ремонт на 2016 год
4. Работа с должниками
5. Оплата теплосчетчика ОДН
6. Смета на 2016 год
7. Проведение общего собрания собственников

Согласно Протокола Правления ТСЖ №2 от 20.04.2016 г были рассмотрены следующие вопросы:

-подготовка дома к работе в осенне-зимний период 2016/2017 г.г.

Решено: начать подготовку дома к работе в осенне-зимний период 2016/2017 г.г., ответственным назначить Семенова С.М.

Согласно Протокола Правления ТСЖ №3 от 25.06.2016 г были рассмотрены следующие вопросы:

провести капитальный ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения, осуществить оплату работ из средств соответствующего счета, утвердить Семенова С.М. уполномоченным по приемке работ.

Согласно Протокола Правления ТСЖ №4 от 03.10.2016 г были рассмотрены следующие вопросы:

-отчет Правления за июнь-сентябрь 2016 г.

- утверждение первоначальных работ из средств на содержание и ремонт мест общего пользования

- утверждение работ по плану капремонта по замене канализационного коллектора

- утверждение оплаты за капремонт через ООО «ЕРКЦ»

- информация о работе с ресурсоснабжающими организациями.

Решения по всем вопросам приняты единогласно.

Согласно Протокола Правления ТСЖ №5 от 26.02.2017 г были рассмотрены следующие вопросы:

- отчет Правления за октябрь - декабрь 2016 г.

- утверждение премирования активных членов Правления (решение общего собрания от 24.07.2014 г.)

- утверждение работ по текущему ремонту на 2017 год.

Решения по всем вопросам приняты единогласно.

Проверкой финансовой деятельности установлено:

Источником информации для проведения проверки в ТСЖ является бухгалтерский учет., ТСЖ ведет бухгалтерский и налоговый учет в программе 1С «Бухгалтерия». Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется по упрощенной системе налогообложения.

Бухгалтерский учет в ТСЖ организован образом, обеспечивающим требования законодательства и Устава, позволяет оперативно проанализировать Смету доходов и расходов. Присутствует достаточный аналитический учет по статьям затрат Сметы, позволяющий производить постатейный анализ на соответствие фактических расходов Смете.

В целом, бухгалтерский учет ТСЖ является достаточно достоверным источником информации для проведения ревизии.

С 22.12.2015 заключен Договор №7/2015 от 22.12.2015 оказания услуг по ведению бухгалтерского учета с ИП Поплутина Нина Николаевна, стоимость работ составляет 5000 рублей ежемесячно.

С 11.01.2016 заключен Договор №1 от 11.01.2016 об оказании бухгалтерских услуг по восстановлению учета, т.к. предыдущий Председатель Правления Еремян К.П. не предоставила данные учета за 2014, 2015 годы в электронном виде и пришлось восстанавливать учет за 2015 год. Стоимость услуг по данному договору составила 36000,00 рублей-3000,00 рублей в месяц. Оплата услуг на дату проверки проведена.

Согласно ст.13.7.9 и 13.7.10 Устава общее собрание ТСЖ, являясь высшим органом управления, на 2016 год установило размеры ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ взносов собственников ТСЖ:

- содержание мест общего пользования -23,0 рубля за 1 кв.м.
- электроснабжение на ОДН-2,0 рубля за 1 кв.м.
- взносы на капитальный ремонт-6,36 рублей за 1 кв.м

Остатки денежных средств на 01.01.2017 г. составили 237 133,02 рубля, в т.ч.

- касса, подотчет- 3790,94
- Расчетный счет- 50138,52
- Специальный счет- 28481,64
- Фонд капремонта- 147936,29
- Переводы в пути (ЕРКЦ) - 4175,87

Текущие платежи перед контрагентами в сроки согласно договорам по состоянию на 01.01.2017 г. составили – 30912,73 рубля, в т.ч.

- ЛИФТРЕМОНТ ООО- 10000,00 рубля
- ИП Поплутина Н.Н. -5000,00 рублей
- зарплата и налоги – 15912,73 рубля

Задолженность перед ТСЖ по состоянию на 01.01.2017 составила 80825,24 рубля, в т.ч.

- содержание и ремонт мест общего пользования-45865,03 рубля
- электроснабжение на общедомовые нужды -4460,2 рубля
- взносы на капитальный ремонт- 24958,71 рубля.
- задолженность провайдерами - 5541,30 рубля.

Правлением ТСЖ проводится недостаточная работа с должниками, есть только письма отдельным собственникам о погашении задолженности.

По состоянию на 01.01.2017 г. задолженность свыше 3-х месяцев числится у следующих собственников:

Квартира № 68- 22148,81 рубля, задолженность свыше 14 месяцев, в т.ч. задолженность по капремонту 6215,28 рубля (письмо от 21.07.2016 №24 о погашении долга только по капремонту.

Должники по капремонту:

КВ.14-3761,60

КВ.18-2503,28

КВ.36-6472,68, в т.ч. Частично не оплачено за 2015 год

КВ.37-3036,25

КВ.38-2208,22

КВ.49-1476,00, в т.ч. Частично не оплачено за 2015 год

КВ.63-4680,28

КВ.64-4273,90

#### Текущий ремонт

Затраты на текущий ремонт на 2016 год утверждены в сумме 220,0 т.р., фактически затраты на текущий ремонт составили 278,1 тыс. рублей, перерасход по данной статье составил 58,1 тыс. рублей.

Основной причиной перерасхода является заниженная стоимость ремонта двух подъездов на первых этажах, не была учтена стоимость строительных материалов при составлении сметы на 2016 год.

Кроме этого, были оплачены следующие виды работ:

- электроизмерения и испытания электропараметров эл. Об-8550,52 рубля
- Текущий ремонт освещения подъездов-23609,02 рубля.

Указанные работы не были включены в смету по капитальному ремонту внутридомовой инженерной системы электроснабжения и оплачены за счет средств текущего ремонта, оплата произведена согласно решения правления ТСЖ №4 от 03.10.2016 г .

#### Затраты по общему электроснабжению

Проведена проверка счетов по электроснабжению, расхождений по счетам ОАО «Пятигорские электрические сети» с показаниями счетчиков не установлено. Аналитический учет ведется через ЕРКЦ по каждой квартире.

Следует отметить, что показания счетчиков на общие нужды в разрезе отдельных месяцев практически не отличаются в 2016 году, вся сумма покрывается собственниками, при условии 100% оплаты.

#### Затраты по общедомовому расходу водоснабжения

Затраты по общему водоснабжению оплачиваются собственниками. Аналитический учет показаний ведется в полном объеме. Собственники должны ежемесячно сообщать показания счетчиков Правлению с целью достоверного учета, а также в целях экономии затрат на общие нужды по водоснабжению. Всем собственникам установить индивидуальные счетчики по водоснабжению.

#### Затраты по теплоснабжению.

С ООО «Пятигорсктепосервис» заключены следующие договора:

-Агентский договор на расчет оплаты за жилищно-коммунальные и прочие услуги (отопление, подогрев воды, горячее водоснабжение) №б/н от 26.08.2015 года.

Договором предусмотрена оплата в сумме 1440,00 рублей с расчетного счета ТСЖ.

- Договор ресурсоснабжения №1583 от 15.09.2015 (поставка тепловой энергии).

- Договор №47 от 13.08.2015 года подряда на проведение работ по оснащению коллективным прибором учета потребления тепловой энергии.

Оплата предусмотрена согласно показаний ОПУ и тарифа РТК СК. ТСЖ должно ежемесячно снимать показания с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в Журнал учета показаний ОПУ, обеспечить сохранность информации не менее 3 лет.(п.4.1.6 договора).

Возмещение затрат по ОПУ предусмотрено с сентября 2015 года по январь 2016 года в размере 27363,08 рубля в месяц, из расчета 6,48 рубля на 1 кв.м.площади собственниками.

Фактически возмещение затрат по ОПУ не производилось в 2015-2016 г.г.

Правление ТСЖ обратилось с ООО «Пятигорсктеплосервис» с просьбой (исх.№ 7 от 14.03.2016) :

- демонтировать установленный общедомовой ОПУ, т.к. в соответствии с требованиями п.1 ст.13 № 261-ФЗ установка его не требуется на нашем МКД.
- перевести оплату потребляемой тепловой энергии согласно тарифа для домов с автономной крышной котельной
- сообщить собственника крышной котельной.

На обращение ТСЖ ООО «Пятигорсктеплосервис» сообщило, что первые 2 вопроса не приняты к исполнению.

Собственником крышной котельной является МУ «Управление имущественных отношений администрации г.Пятигорска», ООО «Пятигорсктеплосервис» является арендатором котельной и ведет ее эксплуатационное обслуживание.

Вопрос по крышной котельной пока не урегулирован, ведется дальнейшая переписка.

Следует отметить, что всем собственникам необходимо сообщать Правлению показания счетчиков по водоснабжению, в противном случае ООО «Пятигорсктеплосервис» будет производить начисление по норме.

#### Капитальный ремонт

По состоянию на 01.01.2016 фактические взносы собственников составили 75461,00 рублей, начисления производились с 01.05.2015 по 31.12.2015 года. Согласно Решения собрания начисления должны быть произведены с 01.01.2015 года. Правлением в экстренном порядке было доначислено и взыскано с собственников за январь-апрель 2015 года в сумме 84,4 т.р. Правлением ежемесячно направляются отчеты в Управление по Строительному и жилищному надзору г. Ставрополь.

#### Договор с ЕРКЦ

Согласно Протокола Правления ТСЖ №4 от 03.10.2016 г. утверждена оплата за капремонт через ООО «ЕРКЦ» за счет ТСЖ.

Фактически комиссия оплачивается за счет собственников в повышенном размере 4,8%, ранее при оплате через Сбербанк комиссия составляла 1-1,8%.

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОМИССИИ:

1.Согласно п.11.1.3 Устава **СОБСТВЕННИКИ ОБЯЗАНЫ** вносить взносы, связанные с оплатой на содержание, текущий и капитальный ремонт в соответствии с решениями общего собрания (23,0+2,0+6,36=31,36 рублей с 1 кв.м.) с 01.01.2017 г.

2.Согласно п.14.4.2 Устава Правлению продолжать контроль за своевременным внесением собственниками установленных обязательных платежей и взносов.

Информацию о задолжниках размещать на информационных стендах ,по задолженности свыше 3-х месяцев вести претензионную работу.

3. В целях минимизации затрат на общедомовое потребление водоснабжения, теплоснабжения и электрической энергии продолжать работу по ведению аналитического учета по каждой квартире. Всем собственникам установить индивидуальные счетчики по водоснабжению.

4. В целях уменьшения затрат собственников при оплате капремонта по ЕРКЦ расторгнуть заключенный договор и вести оплату через Сбербанк. В дальнейшем при заключении договоров обязательно анализировать экономическую составляющую, не допуская повышения расходов.

5. В целях уменьшения затрат собственников при оплате текущих платежей через ЕРКЦ рассмотреть вопрос оплаты текущих платежей через Сбербанк на расчетный счет ТСЖ.

Приложение: Исполнение сметы за январь-декабрь 2016 года,

Ревизоры:

\_\_\_\_\_ Горина Т.Н.

\_\_\_\_\_ Бейдик Л.Н.

Согласовано:

\_\_\_\_\_  Авдиенко О.И.