

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О результатах проверки финансовой деятельности ТСЖ «Звездное-1»
за период с 01.03.2014 по 31.12.2014

г. Санкт-Петербург

12 февраля 2015 г.

Ревизионная комиссия в составе: Председатель комиссии Сафронова И.А., члены комиссии Цыпленкова В.Н., Земляков М.С., Сенина Н.А. провели проверку финансовой деятельности ТСЖ «Звездное-1», занимающимся обслуживанием домов по адресу Санкт-Петербург, ул. Пулковская дом 10 корпус 1-2, за период с 01 марта по 31 декабря 2014 года.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ и Уставом Товарищества руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Председателем и Правлением Товарищества, которые принимают решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с решением Общего Собрания Членов ТСЖ «Звездное-1» от 30 января 2014 года действующим Председателем ТСЖ «Звездное-1» является Пушкарская Е.В.

В рамках проводимой проверки Председателем ТСЖ были предоставлены следующие документы:

- выписка банка ОАО «Банк Санкт-Петербург» за период 01.03.2014 – 31.12.2014;
- выписка банка ОАО «УралСиб» за период 01.03.2014 – 31.12.2014;
- договоры с ресурсоснабжающими организациями и поставщиками услуг по обслуживанию и жизнеобеспечению МКК на 2014 год;
- договоры с арендаторами и собственниками помещений на оказание услуг на 2014 год;
- акты сверки ТСЖ и поставщиками услуг за 2013 и 2014 годы;
- смета на 2014 год, утвержденная Общим Собранием Членов ТСЖ «Звездное-1» от 30 января 2014;
- счета-фактуры поставщиков услуг за 2014 год;
- авансовые отчеты за 2014 год;
- и др. бухгалтерские документы.

Ревизионной комиссией было установлено следующее:

1. Состояние учета и отчетности.

Ревизионная комиссия выявила, что бухгалтерский учет хозяйственной деятельности в настоящее время ведется. Все необходимые условия и техническая возможность для этого обеспечены (приобретен персональный компьютер, программное обеспечение банк-клиент, имеется отдельное помещение для бухгалтера). Но из-за отсутствия бухгалтерской документации УК и грамотного и добросовестного бухгалтера, нарушен порядок сбора, обработки и хранения бухгалтерской документации, который необходимо организовать в соответствии с нормативными требованиями.

2. Смета на 2014 год, утвержденная Собранием членов ТСЖ, была разработана на основе сметы ООО «УК Космосервис-Центр». В процессе работы Правления и Председателя ТСЖ выявились несоответствия затрат и утвержденных тарифов, которые Правление ТСЖ посчитало нужным изменить в середине периода. Изменения произведены в

сторону уменьшения тарифов, с учетом заключенных договоров для наиболее полного соответствия затрат и сумм, начисленных для оплаты.

3. ООО «УК Космосервис-Центр» оставила ТСЖ после своего ухода долги в сумме 11 355 538 руб. Структура и объем долгов представлена в таблице «Долги». В настоящий момент оплачено долгов 6 047 305 руб. Остаток долгов на 01.01.15 составляет 6 090 887 руб.
4. Анализ результатов хозяйственной деятельности в рамках утвержденной сметы представлен в таблице «Смета Доходов и Расходов за 2014г». Он показал, что в целом затраты не превысили запланированных по смете сумм, экономия по смете составила 2 020 546 рублей. Обнаружены явные перекосы по статьям затрат: по статье «Содержание имущества в МКД» - большая экономия 2 892 243 рублей, а по статье «Консьержная служба» - перерасход 1 485 459 рублей (по первому корпусу 705 590 руб., по второму корпусу 779 869 руб.), это было связано с необходимостью поднять зарплату консьержам до МРОТ (с 6200руб. до 8868руб.) По статьям «Текущий ремонт МКД» и «Управление МКД УК» также экономия 306 731 руб. и 198 509 руб., средства «Резервного фонда» расходовались на погашение долгов.
5. ТСЖ в отчетном периоде получало доходы от коммерческой деятельности: размещение рекламных носителей на фасадах зданий и территории МКК и сдачи в аренду нежилых помещений. Сумма составляет 1 285 357 руб.
6. Также ТСЖ получило экономию за счет разницы поступлений на оплату коммунальных услуг и фактически начисленных и оплаченных. Сумма составляет 3 111 952 руб. Она связана с поступившей оплатой от должников за 2012-2013год.
7. Наличный оборот денежных средств не осуществляется. Для проверки работы с «наличными» денежными средствами были проверены перечисления на корпоративную пластиковую банковскую карту, а также авансовые отчеты. Нарушений не выявлено. Средства расходовались на хозяйственные расходы и материалы для ремонта и обслуживания МКК. Отчеты по ним составлены верно, замечаний не обнаружено.
8. В ходе проверки выявлено, что соблюдается трудовое законодательство в части начисления заработной платы, исчисления налогов и сборов, исполнения обязанностей по перечислению налогов и сборов в бюджет и внебюджетные фонды. Задержек по выплате заработной платы и перечисления налогов нет.
9. В ходе проверки заключенных договоров выявлено следующее:
Согласно заключенным договорам со сторонними организациями от 2014 года на ежемесячное обслуживание комплекса расходуются 648 138 руб. Эти затраты включают в себя обслуживание слаботочных систем, систем пожарной сигнализации и пожаротушения, вывоз мусора, вывоз мусора, обслуживание лифтов, аварийные службы и т.д.
Анализ заключенных разовых договоров показал затраты 1 339 741 руб. Которые включают текущий ремонт лифтового оборудования во 2-м корпусе, получение паспортов фасадов, инвентаризация здания, установка забора, определение границ земельного участка, оборудование детской площадки, страхование комплекса и пр. Доходы от сдачи в аренду подвальных площадей и рекламы на декабрь 2014г, составляют 221 366 руб. в месяц.

По договорам подряда консьержам и диспетчерам, не трудоустроенных на постоянной основе в ТСЖ, было выплачено 532814 руб.

10. ООО «УК Космосервис-Центр», после ухода не оставила инструментов, оборудования и инвентаря для обслуживания и ремонта МКК. За прошедший период приобретены следующие крупные инструменты и оборудование, которые приняты на баланс и переданы в эксплуатацию:
- 4 ПК, 1 ноутбук, 3 принтера и картриджи к нему
 - сварочный аппарат
 - мотокоса
 - подметальный аппарат
 - дрель-шуруповерт
 - мойка высокого давления

Выводы:

1. Ревизионная комиссия Товарищества признает финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Звездное-1» в период с 01.03.2014 по 31.12.2014 году удовлетворительной.
2. Рекомендует принять на работу опытного бухгалтера и привести в соответствие нормативным требованиям бухгалтерский и налоговый учет и отчетность.
3. Для соблюдения интересов собственников обоих корпусов и паркинга необходимо вести раздельный учет затрат и поступлений денежных средств каждого корпуса и паркинга.
4. Рекомендует проводить следующее собрание членов ТСЖ в марте-апреле 2016 года.

«12» февраля 2015 г.

Председатель ревизионной комиссии:

Сафронова И.А. _____

Члены комиссии:

Цыпленкова В.Н. _____

Земляков М.С. _____

Сенина Н.А. _____