

АКТ (ОТЧЕТ)
ПРОВЕРКИ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О финансовой деятельности ТСЖ «Загорье 1»

Г. Москва

14.02.2013

Ревизионная комиссия в составе Тимофеевой Л.В., Бугаевой Н.Д., Петрова Н.А. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Загорье 1» за период с 01.01.2012 г. по 31.12.2012.

Предыдущая проверка проводилась ревизионной комиссией в том же составе за полный 2011 календарный год.

Контролирующими органами в 2012 году проверки не проводились.

В отчетном периоде действовало Правление ТСЖ в составе:

- Огурева О.И. – председатель правления ТСЖ;
- члены правления: Пастухова Г.Е., Лобков В.В., Орехова Е.А., Фадеев А.Г., Франков В.В.

Ответственными за организацию, ведение финансово-хозяйственной деятельности и за составление налоговой отчетности в проверяемый период являются: председатель правления ТСЖ и главный бухгалтер. Обязанности главного бухгалтера ТСЖ на основании трудовых договоров исполняли с 01.01.2012 по 06.02.2012г. Колобаева С.В., с 07.02.2012 Перминова О.И.

При выборочной проверке финансово-хозяйственной деятельности за 2011 были указаны нарушения по организации финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, не заключены договора с собственниками нежилых помещений за ЖКУ, нарушения в ведении бухгалтерского учета, за оказанные услуги и работы производились оплаты без приложений акта за выполненные работы и услуги.

В ТСЖ «Загорье 1» имеются три расчетных счета в банке:

№ 40703810000320000031 в АКБ «Банк Москвы» - основной, с дебитовым сальдо на 31.12.2012 – 66547,87 рублей;

№ 40702810400320000767 в том же банке – корпоративный карточный счет с дебитовым сальдо – 993,94 рубля;

№ 407038107003200000108 в том же банке, счет накопительных средств для капитального ремонта с дебитовым сальдо 212 596,28 рублей.

Для проверки ревизионной комиссии и к общему собранию членов ТСЖ был представлен финансовый отчет за 2012 год, утвержденный Правлением ТСЖ «Загорье 1» от 10.02.2013 г., который прилагается в данному материалу проверки.

Анализируя этот финансовый отчет за 2012 год отмечается положительная динамика в деятельности ТСЖ. Так, по факту платежей жильцов дома за оплату коммунальных услуг поступило больше, чем запланировано сметой на сумму 1 289 113 рубля

Возмещение расходов по содержанию и ремонту общего имущества, представление коммунальных услуг от распределенного нежилого фонда увеличилось на 190 476,8 рублей.

Однако, из федерального бюджета и бюджета города Москвы в 2011 не возмещались льготы, предоставленные жильцам дома. В 2012 году было получено из этих бюджетов возмещение льгот на общую сумму 630 342,65 рублей.

В целом доходная часть сметы планировалась на сумму 13 885 827 рублей. Фактически же за год поступило в ТСЖ 14 431 213 рублей.

Расходная часть планировалась на общую сумму 13 855 827 рублей. Фактические расходы составляют выше запланированных на 791 6702 рубля, по причинам: в связи с погашением задолженности за предыдущие периоды ОАО «МОЭК».

Задолженность жильцов по оплате коммунальных услуг:

На 01.01.2012 г. составила 968 380,50 рублей

На 01.01.2013 – 615 754,90 рублье.

Получен доход от аренды общедомовой собственности дома 74 500 рублей.
Получен доход от выполнения функций агента в сумме 53 716,74 рубля.

Снизилась переходящая задолженность с 2010 г. ОАО «МОЭК» за счет перечисления субсидий г. Москвы в сумме 1 686 134, 58 рублей.

Отмечается динамика роста поступления денежных средств в ТСЖ, активность по работе с должниками, в том числе через суд.

Проведена работа по поиску собственника кв. 149 (Собственник – Управление Делами Президента) и получено возмещение расходов за весь период владения квартиры на сумму 114 611 рублей.

В ходе проведенной проверки ревизионной комиссией обнаружено следующее:

1. Устранены основные замечания по акту предыдущей проверки ревизионной комиссии ТСЖ зха 2011 год:
 - a. Восстановлен бухгалтерский учет в соответствии с требованиями налогового законодательства не в полном объеме;
 - b. Заключены договора с собственниками нежилых помещений дома и регулярное поступление от них денежных средств, согласно заключенных договоров по утвержденным ценам и тарифам Правительством г. Москвы.
2. Все выполненные работы и оказанные услуги принимаются по актам выполненных объемов работ с двухсторонним подтверждением.
3. Штатное расписание на 2012, 2013 годы имеется.

Все денежные поступления проходят безналичным путем через расчетный счет ТСЖ. Заработная плата работникам ТСЖ выплачивается безналичным путем через банк на личные карточки.

По счетам 50 «Касса» и 71 «Подотчетные лица» учет ведется правильно.

Имеются акты сверок взаиморасчетов с ОАО «МОЭК» до 30.06.2012 года. В настоящее время ТСЖ «Загорье 1» обратилось в Арбитражный суд города Москвы к ОАО «МОЭК» с иском о взыскании суммы неосновательного обогащения за подогрев воды в объемах больше, чем поставлено для нужд многоквартирного дома №38 по улице Лебедянской, за компенсацию за аренду помещения для ИТП и бухгалтерские

услуги. Исковое заявление ТСЖ «Загорье 1» принято к производству. Общая сумма иска 4 млн 300 рублей .

Однако следует отметить, что на момент окончания ревизионной проверки остались неисправленными следующие замечания и ошибки:


1. Не разработана и не утверждена на 2012 года учетная политика ТСЖ, которая должна быть оформлена соответствующим приказом ТСЖ.
2. С 01.02.2013 года главдй бухгалтер Серова М.С., с которой необходимо заключить договор о полной материальной ответственности.
3. Числится задолженность за коммунальные услуги по квартире 339, в которой не установлен собственник.

Рекомендации:

1. Устранить все замечания, указанные в акте проверки ревизионной комиссии.
2. Продолжить работу по определению собственника 339 квартиры и взыскание задолженности в судебном порядке.

Признать работу ТСЖ удовлетворительной.

Члены ревизионной комиссии:


Тимофеева Л.В.


Бугаева Н.Д.


Петров Н.А.

С актом ознакомлена:

Председатель ТСЖ «Загорье 1»



Огурева О.И.



**Финансовый отчет по запланированным доходам и фактическим расходам ТСЖ
УТВЕРЖДЕНО**

**Годовое общее собрание членов товарищества собственников жилья "Загорье1"
2013**

Утверждено правлением ТСЖ «Загорье1»

ПРОТОКОЛ № 2 от 10.02.2013

№ п/п	I. Доходы - источники поступления	Планируемые поступления согласно смете 2012 года	Фактические поступления (руб/год)	Основание
1	Платежи поступающие от жильцов дома за оплату коммунальных услуг и содержание и ремонт общего имущества	10 179 912.47	11 469 025.28	Договоры с собственниками
	В том числе несколько позиции ниже с правочно, для сравнения начислений и расходов.:			
	Платежи за содержание и ремонт общего имущества от распределенного жилого фонда	2 944 751.13	3 246 725.18	
	Платежи за отопление	3 994 480.80	3 870 789.21	
	Платежи за холодную воду	628 097.36	711 728.44	
	Платежи за водоотведение	705 068.09	823 034.27	
	Платежи за горячую воду	1 671 355.09	1 940 388.50	
	Радио	0.00	123 609.93	
	Антенна	0.00	515 056.50	
	Тех. обслуживание запирающих устройств	236 160.00	237 693.25	
2	Возможный доход от аренды свободных площадей	25 000.00	0.00	
3	Возмещение расходов за содержание и ремонт общего имущества и представление коммунальных услуг от распределенного нежилого фонда	151 134.48	341 611.31	Договоры с собственниками нежилых помещений
4	Предоставление субсидий из бюджета города г. Москвы «Содержание и ремонт общего имущества».	1 490 280.00	1 554 612.12	№ 132/12 от 20.02.12
5	Предоставление субсидий из бюджета города г. Москвы «Оплата деж. по подъезду»	120 000.00	192793.92	Договор на субсидию с г. Москва № 16/ОП от 27.01.2012
6	Предоставление субсидий из бюджета города г. Москвы «Погашение задолженности по теплу» через ОАО «МОЭК»	1686134.54	1686134.54	Средства от г. Москвы сразу поступают на р.с. Поставщика ОАО"МОЭК"

7	Возмещение льгот из бюджета города г. Москвы		371 229.61	
8	Возмещение льгот из федерального бюджета		259 113.04	№0606031 от 08.02.2012
9	Предоставление субсидий из бюджета города г. Москвы Платежи за содержание и ремонт общего имущества от нераспределенного нежилого фонда(кв 124, 339)	42 464.80	0	Договор на кв.№ 339 не принят ГКУ ИС, вследствие отсутствия сведений на право собственности у г. Москвы. По кв. №144 получено все возмещение за весь период от Управ.делами президента.
	Платежи за содержание и ремонт общего имущества от нераспределенного нежилого фонда(кв 124, 144)		114611.05	от кв.144 только
10	Прочие доходы от использования общего имущества	160 900.88	128 216.74	
	Установка приборов учета ЗАО «СП Экономии», технический контроль.	11 000.00	456.20	Договор № 49-04/2012 от 10.01.12. Средства в размере 5115.60 получены в январе 2013
	ЗАО «Акадо Столица»	6 000.00	4 500.00	Договор № 01/01-2011
	ООО «КС Телеком»	12 000.00	12 000.00	Договор № 63/13 от 01.10.11
	ОАО «Центральный телеграф»	12 000.00	13 000.00	Договор № 2.1.10313 от 01.08.11
	ЗАО «Вымпелком»	12 000.00	12 000.00	Договор №1383 от 01.10.09
	ООО «Банк расчетов и сбережений»	36 000.00	33 000.00	Договор № 107 от 09.08.11
	ФГУП МГРС	8 920.80	8 259.01	Договор №1525 от 01.11.11
	ОАО «НКС»	62 980.08	45 001.53	Договор №5574133-10-11/А от 01.10.11
	ИТОГО:	13 855 827.17	14 431 213.07	

Расходы на общедомовые нужд

№ п/п		Справочно Смета 2012 г.	Фактические затраты руб./год	Основание
1				
	ООО Противопожарное общество «Геовизор-К»	17 011.48	17 011.48	№165-В от 26.08.11

Работы по текущему ремонту элементов общего имущества (конструктивные элементы здания, инженерные сети, оборудование) ООО «Гарант Престиж»	1 725 127.68	1 725 127.68	№Л-4-38/11 от 01.08.11
ООО «Гаран Престиж» (по доп соглашению) Выполнение работ по текущему ремонту и подготовки дома к зиме по акту невыполненных работ предыдущей компанией(ООО ЭМСИ МАСТЕР.)	0.00	305 800.00	№ 1 доп соглашение к договору №Л-4-38/11 от 01.08.11
ООО « Восточный грот» дератизационные работы	10 645.60	10 645.60	Договор № 04-11/А от 31.12.11
ООО « Восточный грот» дезинсекционные работы	13 687.20	15 750.00	Договор № 03-11/А от 31.12.11
Тех. обслуживание лифтов ООО «Специализированное Управление № 18 Лифт»	1 097 731.91	1 097 731.92	Договор № 2/10 от 15.12.09
Тех. обслуживание пожарной сигнализации ООО «Эксплуатация АПС» Обслуживание ДУ и ППА	179 520.00	194 480.00	№ 17 Ж-Т ОТ 30.12.10
ОАО «МГТС» телефоны	26 400.00	24 858.38	Договор №0083353-1/2009 от 15.05.09
Обслуживание телеантенны ОАО «НКС»	496 500.00	554 015.00	Договор №5574133-10-11/А от 01.10.11
ООО «Страж -Южный »	12 000.00	16 800.00	Договор №535/2012-ТО от 12.01.12
Тех. обслуживание запирающих устройств ООО «Электростройремонт»	236 160.00	267 648.00	Договор № 4-ДФ от 20.12.11
Обслуживание счета ОАО	6 000.00	39 041.13	№31-032/01

	«Банк Москвы»			/306-05 от 12.03.05
	Обслуживание радиотрансляции ФГУП	148 680.00	163 942.55	Договор №1525 от 01.11.11
	ГУП «Экотехпром» захоронение ТБО	61 496.59	99 620.10	Договор № 12-2683БЮ6/1 от 29.12.11
	ГУП «Экотехпром» захоронение ТБО		14 888.90	Договор № 10-2683БЮ6/1 от 01.01.10
	Вывоз ТБО ГУП «Экотехпром»	114 288.99	53 603.50	Договор №12-2671-К/1 от 29.12.11
	Вывоз ТБО ГУП «Экотехпром»		17 745.48	Договор №10-2671-К/1 от 01.01.10
	Герметизация панельных швов		110 000.00	Договор № 1-28-09-2012 от 28.09.2012 ИП Полищук
	Переработка и вывоз КГО ЗАО «Арманс»		68 145.00	Договор №33от 26.12.2011
	Переработка и вывоз КГМ ГУП «Экотехпром»	40 950.08	0.00	
	Страхование объектов повышенной опасности (лифты)	4 000.00	4 000.00	Договор страхования
	ХВС 5% на общедомовые нужды.	87 584.49	0.00	Договор поставки
	ОАО «Мозк»	5 725 540.50	1 645 587.65	Договор № от 01.09.07 по договору дейст. до 01.01.2012
	ОАО «Мозк» (Отопление)		1 074 039.87	Догово № 06.501001-ТЭ от 01.01.12
	ОАО «Мозк» (Горячая вода)		1 759 919.18	№ 06.501001ГВС от 01.01.12
	ОАО «Мосэнерго»	372 082.00	660 545.34	№92927667 от 28.01.09
	ОАО «Мосэнерго» замена ОПУ		20 797.00	Договор Д-067-000/12-2012-203-1-Ю от 25.12.2012 замена прибора учета потребления энергии на лифты в 1 подъезде, в связи с истечением срока

	ОАО «Мосэнерго» замен ОПУ		9 000.00	Договор Д-067- 000/11-2012-160-1-Ю от 02.11.2012 замена прибора учета потребления энергии на освещение в 1 подъезде, в связи с истечением срока
	МГУП «Мосводоканал»	1 751 689.91	1 816 485.94	№214252 от 13.01.06
		12 127 096.43	11 787 229.70	
4	Расходы по управлению общим имуществом			
4.1.	ФОТ аппарата управления (3 чел.)	1 258 944.00	1 250 266.25	Штатное расписание
4.2.	Обязательные платежи с ФОТ	402 862.08	308 275.16	
4.3.	Правовое обслуживание		0.00	
	Юридические услуги	135 600.00	232 422.39	Договор услуг №02/У от 09.08.11
	Прочие расходы (судебные, регистрационные, иные госпошлины, аудит	90 000.00	87 480.54	
4.4.	Информационно консультационное сопровождение (Правовест)	54 000.00	63 515.31	Договор услуг 2264-п/2011 от 01.11.2011
	Информационно консультационное сопровождение.		287 761.80	Оплата услуг стороннего исполнителя бух.фин учета и отчетности. 01032012,1-У от 01.03.2012
	Создание и сопровождение интернет ресурса сайта организации.		11 500.00	ИП Колосов Алексей Борисович Договор №1 от 07.11.12
4.5.	Обслуживание программ ИП «ИП Костина » сопровождение программы 1:С	80 000.00	30 400.00	№КТС-0045 от 04.04.11, № ТСО- 10/027 от 01.09.10



4.5.	Обслуживание программ ЗАО "ВДГБ" сопровождение программы 1:С		29 414.00	01.06.2012 № 126/101, от 01.03.2012 № 021-8/19
4.6.	Канцтовары	20 000.00	24 232.52	Договор услуги
4.7.	Технические средства для выполнения управленческих функций (закупка и ремонт оргтехники, телефонных аппаратов, расходных материалов и др.)	15 000.00	110 846.39	Договор поставки. Приобретение оргтехники для нужд управления: Персональный компьютер в сборе, МФУ(Принтер, факс и копир), телеф.аппарат.
4.8.	Почтовые расходы	12 000.00	10 062.63	Оплата непосредственно на почте, наличными подотчетными лицами
4.9.	Расходы на проведение собраний членов ТСЖ (не менее 2-х в год) и собственников помещений (не менее 2-х в год) (типографские, аренда помещения почтовые услуги)	5 000.00	1 500.00	Договор подряда
4.15.	Уплата единого налога на упрощенную систему налогообложения ТСЖ	22 788.12	20166,00	
4.16.	Уплата штрафов, пеней		2 828.59	За несвоевременную уплату налога в ПФ за 2010 год.
4.17.	Оплата деж. по подъезду	120 000.00	192 793.92	Договор на субсидию с г. Москва
	ИТОГО	2 216 194.20	2 643 299.50	
	ИТОГО с РФ	14 343 290.63	14 430 529.20	
	Резервный фонд	-487 463.46	683.87	
	Сборы на капитальный ремонт	0	216 286.60	Фонд на проведение капитального ремонта Протокол ОС №2 от 15.11.2012
	ИТОГО	13 855 827.17	14 647 499.67	

По платежам жильцов

Начислено Оплачено
12116902.70 1200023.09

Задолженность по оплате составляет 615 754.92 рубля
По сравнению с аналогичным периодом прошлого года
Задолженность составляла по оплате 968 380.46 рублей

ТСЖ «ЗАГОРЬЕ 1»
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ
ОГУРЕВА О. И.

КОПИЯ
ВЕРНА

