

УТВЕРЖДЕНО
общим собранием ТСЖ «Комус-1»
Протокол собрания ТСЖ от 03 марта 2014г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «КОМУС -1»
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2013 год.

На основании решения общего собрания членов ТСЖ «Комус -1» от 01 марта 2013г. избрана ревизионная комиссия в составе Пичугина Татьяна Ивановна, Фоменко Мария Ивановна, Шейкина Татьяна Михайловна. Протоколом от 12.03.2013 года председателем ревизионной комиссии избрана Пичугина Т.И. Срок полномочий ревизионной комиссии два года. Ревизионная комиссия, в составе: председателя комиссии Пичугиной Т.И., членов комиссии Фоменко М.И. и Шейкиной Т.М. ежеквартально выборочно проводила контроль за движением денежных средств и провела проверку финансовой деятельности ТСЖ «Комус -1» за период с 01 января 2013 года по 31 декабря 2013 года.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ в период между собраниями руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется управлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, в том числе решения по выполнению финансового плана.

01 марта 2013г общим собранием ТСЖ избраны члены правления - Курапова Т.Г., Пичугина Н.Ш., Левин В.В., Богуславская Т.Г., Баранов А.Н., Нинбург Г.Л., Бондаренко А.С. (протокол от 01 марта 2013 г.). Из числа членов правления избран председатель правления Курапова Т.Г. (прот. № 1 от 06.03.2013г). Срок полномочий членов правления два года

Материально ответственными лицами ТСЖ «Комус-1» являются: председатель правления; главный бухгалтер; кассир; гл.инженер; энергетик.

С 01 января 2013 года по 31 декабря 2013г. обязанности главного бухгалтера выполняла Рубцова В.Д., кассира - Гайворонская А.В., энергетика- Карпов В.М.. С 01 января 2013 года по 11 ноября 2013 обязанности главного инженера выполнял Шулепов А.В. С 11 ноября по 31 декабря 2013г исполняющим обязанности главного инженера выполнял Будорагин С.В.

ТСЖ «Комус-1» с 2003г применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения доходы минус расход, но не менее 1% (минимальный единый налог при применении УСНО составляет 1 % от доходов. В ТСЖ ведется книга учета доходов и расходов. На основании книги учета доходов и расходов, в ИФНС ежегодно подается декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, которая подвергается камеральной проверке. Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется в полном объеме.

ТСЖ имеет расчетный счет в НОКСБАНКЕ.

В 2013г. финансовая деятельность ТСЖ «Комус-1» трижды подвергалась проверке со стороны административных органов.

1. **Проверка ОЭБ и ПК Управления МВД России по г. Волгограду ОП 3 и ОП4.** По жалобе Кулешовой Л.В., поданной в органы МВД. Проверке подвергались вопросы о полноте расчетов с ГП, о законности получения вознаграждения председателя правления и членов правления, о полноте поступления доходов от аренды общего имущества. Получение чл. правления или председателем ТСЖ вознаграждений сверх установленных общим собранием не выявлено. Доходы от аренды поступают в ТСЖ в соответствии с заключенными договорами. Использование мест общего пользования без договоров аренды не выявлено. Правлением принято решение подать на Кулешову Л.В. в суд за распространение заведомо ложной информации в отношении ТСЖ, членов правления и его председателя.

2. **Проверка Государственной жилищной инспекции** по жалобе Сычевой В.Б.в прокуратуру Центрального района на необоснованность отключения ЭЭ в помещениях ее собственности за задолженность по оплате, а также неправильное начисление ТСЖ платежей. Проведена проверка правильности начисления платежей за 3 года по 16 квартирам Сычевой В.Б. В одной квитанции из 576 проверенных найдено расхождение в 16 коп. за ГВС на общедомовые нужды (неточное округление ПК). Плата за ГВС на общедомовые нужды с собственников не взимается. Других замечаний нет.

3. **Плановая проверка Росфиннадзора Волгоградской области** (со 02.08.2013 по 14.08.2013г.) соблюдения законодательства РФ, в т.ч. ФЗ от 21.07.2007 № 185-ФЗ о предоставлении и использовании в 2012г. средств финансовой поддержки на долевое финансирование проведения капитального ремонта дома

Выполнение финансового плана 2013г.

По смете доходов:

- по статье «Аренда» - не допущены средства, планируемые от аренды общего имущества несколько арендаторов расторгли договора аренды);

- получены авансом 142 тыс.руб., перенаправленные по решению правления для покрытия звукоизолирующим материалом помещений 22эт. А, по просьбе собственников нижних этажей;

На 01.01.2014г. заключено 47 договора аренды, сумма поступлений составляет в пределах 350т.р. в месяц. Из них договоров: на аренду служебных помещений- 18 на сумму 190т.р.; на аренду кабельных каналов и мест общего пользования под размещение оборудования связи и прокладку кабелей связи - 12 договоров на сумму более 80т.р.; использование общего имущества под размещение рекламы – до 85т.р.(в.т.ч. отдельно стоящий рекламный щит). Доходы от аренды поступают в ТСЖ в соответствии с заключенными договорами. Использование мест общего пользования без договоров аренды не выявлено

- по статье «Иные поступления» поступления финансовых средств составили больше запланированных. Это возврат задолженности по коммунальным платежам, поступления от арендаторов по условиям договоров, возврат денежных средств по судебным расходам -164,98 тыс.р ; возврат целевых взносов на капремонт по суду (Сычова, Поволоцкая) в размере - 50474,85 руб.

- по статье «Коммунальные услуги» фактическое потребление коммунальных ресурсов составило меньше запланированного. Планировали потребление на 12 млн.р, собрали -10,36 млн.руб, оплатили ГП- 10,88 млн.руб., в том числе 500 тыс.руб за ЭЭ мест общего пользования и должников – потребителей коммунальных ресурсов, которые были оплачены из общих средств ТСЖ.

Расчеты за потребленные коммунальные ресурсы производятся ТСЖ по счетам поставщиков, на основании срочных донесений, составленных по показаниям обще домовых приборов учета фактического потребления коммунальных ресурсов в расчетный период. Расхождений по расчетам ТСЖ с поставщиками по фактическому потреблению коммунальных ресурсов не выявлено.

По смете расходов:

- По статье «Расходы на оплату труда и налогов» плановые показатели практически соответствуют фактическим. Превышение составил сумма единого налога по УСНО на 1661руб.

ФОТ рабочим и служащим выплачен в полном объеме. Начисление и выплата заработной платы производится по таблице учета рабочего времени, согласно Положения об оплате труда работников ТСЖ. Произведен возврат денежных средств по листам нетрудоспособности через соцстрах. Выплачено вознаграждение к юбилейным датам. Выплачена материальная помощь умершим и погибшим в теракте работникам ТСЖ.

Уплата налогов с заработной платы, страховых взносов и других обязательных налогов производится своевременно и в полном объеме. Замечаний по начислению и выплате заработной платы и уплаты налогов не выявлено.

По статье «Расходы ТСЖ по управлению многоквартирным домом» перерасход финансовых средств не выявлен. Возвратом получены судебные расходы – 164,98 тыс.руб. и часть расходов за услуги связи по номерам, используемых арендаторами -13150,5 руб.

По статье «Другие хозяйственные расходы» экономия составила 76,7 тыс.р.

По статье «Иные услуги» - это обязательные договора по содержанию общего имущества (антенна, домофон, ТО лифтов, системы пожарной безопасности, вывоз ТБО) оплатили по договорам -823т.р, собрали-432,56 тыс.р. **400 тыс.руб.** за данные услуги были оплачены из общих средств ТСЖ.

По выполнению годового плана содержания и ремонта общего имущества.

Увеличены расходы по статье «Непредвиденные расходы». В эту статью отнесены расходы по восстановлению жизнедеятельности дома и ремонт общего имущества, пострадавшего в результате пожара в мае 2013г. в кв.№ 134. В эту же расходную часть внесено покрытие офисных помещений 22этажа, о чем было сказано выше.

Сумма по статье «Противопожарные мероприятия» расходы заключивалась по коммерческим предложениям для выполнения работ по двум Предписаниям плановой проверки УТПН ГУ МЧС. Внеплановая проверка МЧС по факту пожара потребовала дополнительных средств на выполнение требований пожарной безопасности.

Стоимость договоров оказания услуг определялась на основании средние рыночных цен путем анализа коммерческих предложений и сравнения цен на материалы. Договорные цены по некоторым

Рекомендации:

1). Членам правления требовать от собственников и арендаторов исполнения их обязанностей, предусмотренных законодательством и правилами, установленными в доме, на общих основаниях. Постоянным должникам, ограничивать подачу коммунальных услуг взыскивать долги в судебном порядке с компенсацией всех судебных расходов.

2). Взимать оплату, за разовые услуги, которые предоставляются собственникам для личных целей, установленные перечнем платных услуг. Мы освободили собственников от оплаты за техническое содержание лифтов, однако перевозка строительных материалов и строительного мусора на лифтах это дополнительный расход ЭЭ, износ кабин, антисанитарное состояние помещений кабин, холла их уборка, не удобства собственникам – поэтому это платная услуга. Все услуги, определенные в перечне платных услуг имеют обоснования их оплаты.

3). В финансовом плане на 2014г.:

3.1. оплату за содержание общего имущества оставить без изменения: собственникам жилых помещений 10руб. за 1 кв.м.; собственникам нежилых помещений -19,24 руб. за 1 кв.м.

3.2. Не взимать с собственников помещений оплату по следующим позициям:

3.2.1. За электроэнергию мест общего пользования;

3.2.2. За отопление мест общего пользования;

3.2.3. Оплату за ГВС собственникам помещений дома выставлять по тарифам МУП «ВКХ», при этом расходы на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, получаемых при расчете тарифов, согласно Правил предоставления коммунальных услуг, компенсировать за счет общих средств ТСЖ.

3.3. Не взимать с собственников жилья оплату по следующим позициям:

За ТО лифтов; Вывоз ТБО; За содержание домофона в местах общего пользования.

3.4. Компенсацию по оплате позиций, указанных в п.п.3.1.,3.2., 3.3. за содержание общего имущества ТСЖ производить за счет хозяйственной деятельности ТСЖ и аренды мест общего пользования.

3.5. В финансовом плане ТСЖ «Комус-1» на 2014г. предусмотреть увеличение ФОТ рабочим и служащим, определив оклады МОП не ниже регионального МРОТ, и частичного повышения окладов основным работникам и служащим на усмотрение правления и собрания.

Предложения : Ревизионная комиссия предлагает собранию признать финансовую деятельность ТСЖ «Комус-1» в период с 01 января 2013 года по 31 декабря 2013 года удовлетворительной и утвердить Заключение ревизионной комиссии ТСЖ «Комус -1» по результатам проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2014 финансовый год.

Председатель ревизионной комиссии:



Т.И. Пичугина

Члены комиссии:

М.И. Фоменко

Т.М. Шейкина