

ОТЧЕТ

Ревизионной комиссии о финансовой деятельности ТСЖ «Симферопольский 18» и работе правления ТСЖ «Симферопольский 18»

г. Москва

«21» марта 2015 г.

Ревизионная комиссия в составе председателя Ревизионной комиссии Белкина Якова Леонидовича, и членов комиссии Джавлаха Николая Геннадиевича и Эшкинда Бориса Михайловича провела проверку финансовой деятельности ТСЖ за период с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняли:

Колпаков Алексей Юрьевич в период с 01.01.2015 г по 31.12.2015 г..

Члены правления: Бодяева Евгения Юрьевна, Велиев Закир Исфандияр, Дубовой Игорь Викторович, Ильин Алексей Владимирович, Каспин Александр Александрович, Колпаков Алексей Юрьевич, Куликов Евгений Михайлович, Кыров Олег Павлович, Лукьянов Юрий Юрьевич, Миронова Виктория Анатольевна, Полещук Артем Сергеевич (протокол общего собрания членов ТСЖ от 30 апреля 2015 г.).

Обязанности управляющего ТСЖ исполнял:

Калинтеенков Андрей Викторович в период с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г. (без освобождения от основных обязанностей).

Бухгалтерский учет ведется аудиторской компанией ООО «Форстайм».

Ревизионной комиссией были запрошены следующие документы:

- смета доходов и расходов;
- первичные документы (выписки банка, кассовые отчеты, авансовые отчеты);
- договора с поставщиками услуг, субподрядчиками, сторонними организациями;
- ведомости начисления зарплаты;
- ведомости начисления платежей жильцам;
- документы бухгалтерской отчетности (кассовая книга, выписки по счетам 50, 51 и 71);
- протоколы собраний правления и принятых на них решений.

Также при проверке были рассмотрены:

- порядок формирования поступлений;
- порядок расходования средств;
- кадровая документация.
- были выборочно проанализированы накладные и сметы

При проверке вышеуказанной документации было выявлено следующее:

- ведомость начислений платежей жильцам ведется в электронном виде;
- ведется реестр учета договоров (договора подшиты в отдельной папке, но не в соответствии реестром, сам реестр неполный);

- акты выполненных работ оформлены надлежащим образом, но подшиты не по видам оказанных услуг (сложно оценить полноту документов). Отсутствуют сметы, соответствующие некоторым актам.;

- на материалы и необходимые запчасти для ремонта израсходовано 960 000 руб. из них 135 000 руб. за наличный расчет;

- книга учета и регистрация входящей корреспонденции ведется (последняя запись 25.11.15 г.);

- не ведется книга учета приема населения (чистая); Получено разъяснение, что заявки отправляются по электронной почте.

- не ведется журнал обращений и жалоб (чистый);
- ведомости выдачи заработной платы оформлены надлежащим образом
- кассовые расходные ордера оформлены надлежащим образом;

- выборочная проверка накладных и смет показала, что документы, свидетельствующие о выборе предложений от нескольких поставщиков – отсутствуют;

За рассмотренный период было проведено 5 собраний членов правления, при этом новый состав правления, избранный в апреле 2015 года, собирался всего один раз. На собраниях рассматривались следующие вопросы:

1. Замена ворот паркинга.
2. Ремонт и покраска ограждения территории.
3. Ремонт облицовки цоколя, в т.ч. на отдельно стоящих эвакуационных выходах из паркинга.
4. Ремонт с заменой покрытия крылец и пандусов.
5. Установка дополнительных камер и аппаратуры видеонаблюдения.
6. Ремонт гидроизоляции козырьков над входными тамбурами.
7. Ремонт гидроизоляции подземной части здания - отсрочено до решения суда.
8. Рассмотрение кандидатуры Донцова Д.В. (самовыдвижение) на должность управляющего ТСЖ.
9. Приобретение оборудования для ограничения водоотведения должникам.
10. Замена плиточного покрытия входных групп на прорезиненную плитку.
11. Повышение стоимости обслуживания системы АСКУЭ.
12. Наличие претензий к охране и пропускному режиму.
13. Выполнение ремонтных работ по гидроизоляции подъездных козырьков.
14. Косметический ремонт входных групп и лестничных клеток незадымляемых лестниц

В соответствии со статьей 154 ЖК РФ предусматриваются следующие ежемесячные платежи:

- плата за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- плата за коммунальные услуги.

Платежи по первому пункту осуществляются на основании сметы, утвержденной общим собранием членов ТСЖ.

Платежи за коммунальные услуги – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

В рассматриваемом периоде начисление платежей жильцам производилось на основании сметы доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме, утвержденной общим собранием членов ТСЖ (протокол общего собрания членов ТСЖ от 30 апреля 2015 года). В соответствии с утвержденной сметой тарифная ставка за содержание и ремонт составляла 49 рублей 42 копейки за квадратный метр.

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также расходование их отражено в таблице.

№	Показатели	Рубли
1	Поступило от собственников жилых и нежилых помещений, собственникам м/мест, от сдачи имущества в аренду	30 475 081,30
2	Оплачено поставщикам, сотрудникам ТСЖ, налоги, пошлины, услуги банка	27 304 467,92

Остаток на основном расчетном счете составляет 1 902 456,03 рублей.

Остаток на счете капремонта составляет 1 668 810,92 рублей

Недобор средств по платежам жильцов составляет 1 024 000 руб. Также существует задолженность со стороны ООО «ФерроЖилСтрой», ООО «ФерроСтрой» и ОАО «Галс-Девелопмент» в размере 244 158 руб.

Задолженность ТСЖ перед ресурсоснабжающими, подрядными организациями, по заработной плате, по отчислениям в социальные фонды – отсутствует.

Из представленных данных видно, что долг жильцов перед ТСЖ за 2015 год сократился на 1 000 000 руб. Значительно сократилась задолженность юридических лиц.

По результатам проверки ревизионной комиссией финансовой деятельности ТСЖ «Симферопольский 18» а так же деятельности Правления ТСЖ предлагаем следующие рекомендации:

1. Необходимо срочно принять на работу Управляющего ТСЖ.
2. Расходы по содержанию и текущему ремонту осуществлять в соответствии с утвержденной общим собранием сметой в рамках действующего Устава ТСЖ.
3. Признать работу по взысканию задолженности с неплательщиков успешной и продолжить работу в отношении неплательщиков.
4. Для оптимизации затрат на ведение хозяйственной деятельности Управляющему ТСЖ проводить тендеры на подрядные работы, на поставки материалов, на заключение долгосрочных договоров.
5. Обратить особое внимание на документооборот, восстановить отсутствующие необходимые документы.
6. Проводить заседания Правления не реже, чем один раз в месяц
7. Рассматривать на ежемесячных заседаниях правления отчет Управляющего о проделанной работе.
8. Изменить Устав ТСЖ и сократить число членов правления до 7 человек (по одному представителю из каждого подъезда + председатель правления) в виду постоянной систематической неявки половины членов правления на заседание правления
9. Не выдвигать повторно в члены Правления людей, систематически пропускающих заседания Правления ТСЖ (2015 год – Бодяева Е.Ю, Каспин А.А)
10. Ревизионная комиссия признает неудовлетворительной прозрачность деятельности Правления ТСЖ, и для этого рекомендует:
 - Заблаговременно доводить до членов ТСЖ дату, время и место проведения заседания Правления ТСЖ (вебсайт, информационные доски в подъездах)
 - В течение недели после заседания Правления ТСЖ публиковать протокол заседания Правления ТСЖ (вебсайт, информационные доски в подъездах)
11. Изменить Устав ТСЖ и ввести ограничение длительности непрерывного членства в Правлении ТСЖ сроком на 3 года.
12. Ревизионная комиссия рекомендует составить реестр всех помещений жилого комплекса
13. Ревизионная комиссия рекомендует составить реестр всех хозяев и арендаторов машино-мест
14. Ревизионная комиссия рекомендует в приоритетном порядке решать вопрос о взыскании средств с ДОГМ по решению суда и проведение работ по гидроизоляции фундамента и дренажу подземных вод.
15. Рекомендуем создать Резервный Фонд для этого:
 - подготовить положение о Резервном Фонде (Юридическая Компания)
 - утвердить положение о Резервном Фонде (собрание ТСЖ)
 - утвердить перечень работ, на который могут расходоваться средства Резервного Фонда (собрание ТСЖ)
 - наделить Правление ТСЖ правом расходовать средства Резервного Фонда в соответствии с утвержденным перечнем работ (собрание ТСЖ)
 - обязать Правление ТСЖ предоставлять ревизионной комиссии ежеквартальный отчет о расходовании средств Резервного Фонда
16. В целом признать работу Правления ТСЖ в 2015 году неудовлетворительной.

Председатель ревизионной комиссии _____

Член ревизионной комиссии: _____

Член ревизионной комиссии: _____

Я.Л. Белкин

Н.Г. Джевлах

Б.М. Эшкинд