

Для утверждения общим собранием членов

ТСЖ "Чапаева 23" 24.03.2011

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
о результатах проверки Финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Чапаева 23» за период с 01.07.2010 по 31.12.2010 г.

24.02.2011

г. Екатеринбург

На основании Протокола заседания ревизионной комиссии №2 от 19.01.2011 и в соответствии с ст.150 п.3 ЖК РФ ревизионной комиссией в составе Корсаковой А.А., Шумихиным М.С., Ганцевой И.Ю., Остаповой Е.В. была проведена ревизия финансовой деятельности ТСЖ «Чапаева, 23».

На момент проверки в состав Правления ТСЖ «Чапаева, 23» входят: Иванов В.Ю. (председатель ТСЖ), Кужелев А.Б., Лежнин И.А., Меньшиков В.В., Тонкушин Д.А.

Расчетный счет. Касса

Остаток средств на расчетном счете на начало периода – 0 рублей. Поступило за отчетный период – 4 172 063,42 руб.; произведено безналичных расчетов с контрагентами, снято в кассу – 4 141 598, 49 руб. Остаток средств по состоянию на 01.01.2011 - 30464, 93 руб.

Остаток средств в кассе на начало периода – 0 руб. Поступило в кассу за отчетный период – 120060 руб., выдано из кассы – 120060 руб. (заработная плата Председателю ТСЖ). Остаток средств в кассе по состоянию на 01.01.2011 – 0 руб.

Доходы ТСЖ

В проверяемом периоде доходы ТСЖ состояли из:

1. Возмещений собственников за потребленные коммунальные услуги, в т.ч. мест общего пользования;
2. Членские взносы на содержание ТСЖ и общего имущества в размере 15,52 руб./кв.м. в месяц;
3. Целевые взносы на оборудование детской площадки и на оборудование для системы видеонаблюдения;
4. Возмещение от собственников за услуги по охране общедомовой собственности и услугам домофона;
5. Возмещение от прочих пользователей стоимости потребленных услуг (электроэнергия гаража и отопление фитнес центра).

Данные по начислениям собственникам помещений платы за содержание имущества, коммунальные услуги, целевые взносы и пр. а также задолженность собственников по их оплате представлены в таб. №1

Таблица №1

Собственники	Начислено собственникам за июль - декабрь 2010	Оплачено собственниками по состоянию на 31.12.2010	Задолженность собственников перед ТСЖ по состоянию на 01.01.2011
Собственники жилых помещений	4 500 820,55р.	3 356 189,64р.	1 144 630,91р.
в т.ч. по жилым помещениям не переданным ЖСК "Янтарный" пайщикам	100 739,31р.	- р.	100 739,31р.
Собственники офисов и нежилых помещений	1 195 083,17р.	924 437,59р.	270 645,58р.
Итого	5 695 903,72р.	4 280 627,23р.	1 415 276,49р.

Работа по взысканию с собственников сумм задолженности за потребленные коммунальные и прочие услуги, а также сумм обязательных платежей, в проверяемом периоде Правлением ТСЖ «Чапаева, 23» и ООО «ЕП ЭКО» (в соответствии с договором на оказание агентских услуг) не осуществлялась.

Правлением ТСЖ «Чапаева 23» была утверждена форма квитанции по оплате коммунальных услуг не соответствующая принципу полноты информации (основание ст.ст. 8,10 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»)

При проверке установлено, что по состоянию на 01.06.2011 денежные средства в сумме 112 554,51 рублей, поступившие от собственников в счет будущих платежей в кассу и расчетный счет ООО «ЕП ЭКО», в доход ТСЖ «Чапаева, 23» не поступали. На момент проверки ООО «ЕП ЭКО» выступило с предложением к ТСЖ «Чапаева, 23» о проведении взаимозачета на данную сумму.

Также установлено, что в проверяемый период ООО «ЕП ЭКО» получало доходы от предоставления мест общего пользования сторонним организациям. Все за период с июня по декабрь 2010 г. ООО «ЕП ЭКО» получило доходов на сумму 51900 руб. Данные по доходам приведены в таблице №2.

Таблица №2

Оператор связи	№ договора	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
ЗАО "КОМСТАР-Регионы" (ЗАО "УТК")	01/09 от 01.03.2009г.	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	5400,00
ООО "Конвекс-Юг"	РСС-182/09-КЮ от 01.10.09г.	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	3000,00
ООО "Комтехцентр"	№Т-203 от 01.03.2009г.	1750,00	1750,00	1750,00	1750,00	1750,00	1750,00	10500,00
ООО "НТЦ Новатор"	№5-2181/08 от 08.09.2008г.	3000,00	3000,00	3000,00	3000,00	3000,00	3000,00	18000,00
ЕМУП "Трамвайно-троллейбусное управление"	№ 1 от 19.08.2009г.	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00	12000,00
ООО "ЕвроТел"	№ 181/08 от 01.10.2008г.	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	3000,00
Итого:								51900,00

В соответствии с ст. 152 п.2 полномочия по предоставлению в пользование (аренду) общего имущества дома принадлежит ТСЖ. Общее собрание членов ТСЖ определяет направления расходования полученных средств.

На момент проверки ООО «ЕП ЭКО» выступило с предложением к ТСЖ «Чапаева, 23» о возврате в ТСЖ данной суммы доходов путем проведения взаимозачета.

В проверяемом периоде ТСЖ «Чапаева, 23» заключены договора на возмещение коммунальных услуг со сторонними потребителями:

1. с ООО «ЕП ЭКО» по возмещению стоимости потребленной электроэнергии паркингом;
2. с ООО Кронверк по возмещению стоимости потребленной теплоэнергии салоном красоты.

Данные о задолженности сторонних потребителей коммунальных услуг представлены в таблице №3.

Таблица №3

Потребитель коммунальных услуг	Договор	Предъявлено за потребленные коммунальные услуги, руб.	Оплачено за потребленные коммунальные услуги, руб.	Задолженность на 01.01.2011, руб.
ООО Кронверк	№10 от 01.10.2010г.	103 053,60	0	103 053,60
ООО "ЕП ЭКО"	№2010/09-э от 01.09.2010	50764,76	35 595,56	15 169,20
Итого		153 818,36	35 595,56	118 222,80

Работа по взысканию с собственников сумм задолженности за потребленные коммунальные услуги Правлением ТСЖ не осуществлялась.

Расходы ТСЖ

В соответствие с финансовым планом, утвержденным общим собранием членов ТСЖ «Чапаева, 23» расходы подразделялись на:

- расходы на оплату услуг сторонних организаций;
- содержание ТСЖ;

- расходы в соответствии с программой по улучшению качества проживания

- расходы на целевые мероприятия (оборудование детской площадки, монтаж системы видеонаблюдения).

Полная структура расходов по оплате услуг сторонних организаций, а также данные о суммах оказанных ими услуг в проверяемом периоде представлены в приложении №1.

Сумма задолженности перед поставщиками и подрядчиками по состоянию на 01.01.2011 составила 1538878,79 руб

Детальная расшифровка задолженности представлена в таб. 4. (Сумма задолженности ориентировочная, т.к. на момент проверки финансовый год не закрыт, годовой баланс не составлен.)

Таблица №4

Поставщик / Подрядчик	Номер и дата договора	Предмет договора	Сумма задолженности на 01.01.2011, руб.
Водоканал	№2503 от 24.09.2010г.	вода	70 809,50
Екатеринбург энергосбыт	№23082 от 01.09.2010г.	электроэнергия	247 246,01
Интер-бос с ЧОП	№22-к от 04.08.2010г.	охранные услуги	121 353,38
Интербос-с-техно	№20 от 30.09.2010г.; №21 от 30.09.2010г.	оборудование и монтаж системы видеонаблюдения	63 616,45
Лифт монтаж-1	№ 10-127-О от 11.08.2010г.	тех. Обслуживание лифтов	31 152,00
ПРОЛАЙН-СБ			36 050,00
Связьстрой		домофон	4 800,00
СК СтройИнициатива	№60 от 27.10.2010г.		14 535,90
СтройИнвест	№12/4 от 07.12.2010г.	ограждение тротуара	35 920,00
ЭКО:			913 395,55
Договор на эксплуатацию и тех. обслуживание.	№14з/01-07	услуги по эксплуатации	187 795,15
Соглашение о возмещении расходов по КУ	б/н от 01.07.10	возмещение расходов по теплэнергии	725 600,40
Итого			1538878,79

Так же на начало года у ТСЖ числилась дебиторская задолженность в сумме 106631,21 руб. (предоплата за вывоз ТБО и предоплата за детский игровой комплекс).

Таблица №5

Поставщик / Подрядчик	Номер и дата договора	Предмет договора	Сумма задолженности на 01.01.2011, руб.
КСИЛ-Балтэкс	№073-10 от 21.12.2010г.	детский игровой комплекс	97000
Экосистема ООО		вывоз ТБО	9 631,21
Итого			106631,21

В рамках расходов на оплату услуг прочих организаций оплачивались услуги по эксплуатации и содержанию общего имущества (ООО «ЕП ЭКО»), по бухгалтерскому обслуживанию и выполнению услуг агента по сбору квартплаты (ООО «ЕП «ЭКО»), дератизации подвалов, обслуживанию лифтов и пр.

В рамках программы по улучшению качества проживания был оплачен монтаж системы видеонаблюдения и диспетчеризации, установлены ограждения тротуаров, установлен шлагбаум.

Расходы на содержание ТСЖ состояли из заработной платы Председателя ТСЖ, покупки программы по начислению квартплаты.

Установлен факт оплаты со счета ТСЖ «Чапаева 23» датчиков давления «Карат» на общую сумму 4 700 руб. Оплата произведена в пользу ООО «Карат» при отсутствии договора поставки.

Данное оборудование было похищено, находясь в закрытом на ключ помещении, тех.обслуживание которого осуществляет УК «ЭКО». Таким образом, на жильцов дома были переложены расходы по данному хищению. Претензий по хищению УК «ЭКО» и службе охраны предъявлено не было.

Целевые сборы

В соответствии с финансовым планом на 2010 г., принятым общим собранием членов ТСЖ в июне 2010, целевые сборы собирались на оборудование детской площадки и на оборудование для системы видеонаблюдения.

Целевые взносы на оборудование для детской площадки начислены собственникам в сумме 200860,0 руб. По состоянию на 31.12.2010 получено от собственников 181372,21 руб.

Задолженность по данному целевому взносу составляет на 01.01.2011 – 19487,79 руб., в т.ч. задолженность собственников жилы помещений – 18393,81 руб., собственников офисов – 1093,98 руб.

На средства, полученные от собственников по данному целевому взносу, была приобретена «Пожарная машина» стоимостью 69645 руб. в ООО «Наш двор», а также произведена предоплата за детский игровой комплекс стоимостью 97000 руб. ООО «Ксил Балтекс». Гарантийное письмо на установку детского игрового комплекса от ООО «Ксил Балтекс» имеется.

Целевые взносы на оборудование для системы видеонаблюдения начислены собственникам в сумме 249260,0 руб. По состоянию на 31.12.2010 получено от собственников 225076,29 руб.

Задолженность по данному целевому взносу составляет на 01.01.2011 – 24183,71 руб., в т.ч. задолженность собственников жилы помещений – 22826,13 руб., собственников офисов – 1357,58 руб.

На средства, полученные от собственников по данному целевому взносу, было приобретено видеооборудование в ООО «Интербосс-Техно».

Членские взносы. Стоимость содержания имущества.

В проверяемом периоде членские взносы на содержание имущества предъявлялись собственникам по тарифу 15,52 руб./кв.м. в месяц. Данный тариф был утвержден на общем собрании членов ТСЖ в июне 2010.

С января 2011 г. при отсутствии обязательного решения членов ТСЖ собственникам помещений услуга по содержанию имущества предъявлена по тарифу 17,84 руб./кв.м.

Отопление и освещение мест общего пользования

Начисления собственникам за теплоэнергию и электроэнергию представлены в таб.6

Таблица №6

Собственники	начислено по квартирным счетчикам	МОП	Итого начислено	Оплачено собственниками	Долг собственников перед ТСЖ
Электроэнергия					
Собственники жилы х помещений	423354,08	73533,24	496887,32	395618,97	101268,35
Офисы	547329,14	11773,31	559102,45	450365,62	108736,83
Итого	970683,22	85306,55	1056989,77	845984,59	210005,18
Теплоэнергия					
Собственники жилы х помещений	530435,89	250428,51	780864,4	400136,85	380727,55
Офисы	142605,99	32563,20	175169,19	101760,54	73408,65
Итого	673041,88	282991,71	956033,59	501897,39	454136,2

При проверке правильности расчета отопления и освещения мест общего пользования, предъявляемых к оплате собственникам помещений, установлено:

предъявленная методика расчета отопления и освещения мест общего пользования не соответствует Постановлению Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам». Данные нарушения были зафиксированы Администрацией Ленинского р-на и Прокуратурой Чкаловского р-на г. Екатеринбурга.

при расчете сумм, предъявляемых собственникам за отопление и освещение мест общего пользования, допущены завышения /занижения. Так, за период с июля по декабрь 2010, завышена сумма, предъявленная к оплате за отопление мест общего пользования на 28260,76 руб.; за

освещение мест общего пользования недопредъявлено собственникам за данный период 42918,94 руб. (приложение №2).

На основании Сводного отчета по начислениям и оплатам за июль-декабрь 2010г, предоставленного УК «ЭКО», ревизионной комиссией было установлено, что в среднем за период с июля по декабрь 2010 г. собственникам жилых помещений за отопление МОП ежемесячно начислялось 2, 13 руб./кв.м., а по нежилым помещениям (офисам) 1, 73 руб./кв.м. При этом начисления за освещение МОП в среднем за данный период составило 0,62 руб./кв.м. ежемесячно для всех типов помещений.

Делопроизводство и документооборот

При проведении проверки установлено полное отсутствие делопроизводства в ТСЖ. В связи с отсутствием делопроизводства и номенклатуры некоторые договора с поставщиками и подрядчиками отсутствовали (детализация в Приложении 1).

Делопроизводство и документооборот следовало вести в соответствии с ГОСТ Р 51141-98 «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» и «Перечнем типовых управленческих документов, образующихся в деятельности организаций, с указанием сроков хранения», утвержденных Росархивом 06.10.2000.

В ходе проверки часть договоров не была предоставлена Ревизионной комиссии. В числе не предоставленных договоры с ООО «ЕП ЭКО» на эксплуатацию и техническое обслуживание (182 137, 33 руб./мес.), агентские услуги (10 000 руб./мес.), и бухгалтерское обслуживание (15 000 руб./мес.). Полный перечень отсутствующих договоров приведен в приложении №1.

По результатам ревизии Ревизионная комиссия предлагает:

Взыскать с ООО «ЕП ЭКО» либо провести взаимозачет по суммам переплат собственников в кассу/расчетный счет ООО «ЕП ЭКО» за коммунальные и прочие услуги на сумму 112 554,51 рублей;

Взыскать с ООО «ЕП ЭКО» либо провести взаимозачет на сумму 51900 рублей (доходы, необоснованно полученные ООО «ЕП ЭКО» в связи с возмездным предоставлением в пользование мест общего пользования сторонним организациям);

Принять меры по взысканию с собственников сумм задолженности перед ТСЖ за потребленные коммунальные и прочие услуги, а также задолженность по обязательным платежам;

Принять меры по взысканию задолженности прочих потребителей по электроэнергии и теплоэнергии;

Рассмотреть вопрос о введении в штат ТСЖ должности бухгалтера кассира, а также покупки собственного кассового аппарата.

Согласно предъявленным счетам за агентские услуги (инкассирование выручки и использование кассового аппарата) за период с 01.07.10 по 31.12. было предъявлено ТСЖ 60000 руб.

Приобретение собственного кассового аппарата – 11 000 рублей единовременно, инкассирование выручки – 1 600 рублей в месяц или 9600 рублей за пол года, обслуживание кассового аппарата за пол года 800 руб. Таким образом, экономия средств могла составить 38600 рублей.

Предъявить претензию к ООО «ЕП ЭКО» в связи с некачественным оказанием услуг по договору о бухгалтерском обслуживании в части некорректного начисления собственникам сумм за освещение и отопление МОП.

Взыскать с ООО «ЕП ЭКО» либо службы охраны сумму 4 700 руб.(оплата ООО «Карат») за похищенное оборудование.

Восстановить отсутствующие в ТСЖ договоры с контрагентами.

Провести энерго-, тепло- и водо- аудит в доме.

Выводы: проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 8 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель Ревизионной комиссии ТСЖ «Чапаева,23»

Корсакова А.А.

Члены Ревизионной комиссии ТСЖ «Чапаева, 23»

Ганцева И.Ю.

Остапова Е.В.

Шумихин М.С.

Приложение №1

Контрагенты	№ договора	Наличие договора	Основание	Предъявлено к оплате	Оплачено, в т.ч. путем	Долг ТСЖ	Авансы ТСЖ
Водоканал	2503 от 24.09.10	да	услуги ХВС и водоотведения	260901,09	190091,59	70809,5	
Евразия	326 от 15.11.10	да	изготовление информационных стендов	11880,00	11880,00		
Екатеринбургэнергосбыт	23082 от 01.09.10	да	электроэнергия	867111,32	619865,31	247246,01	
Интер-босс ЧОП	22 от 04.08.10		охранные услуги	426339,00	304985,62	121363,38	
Интербосс-техно, всего	от 30.09.10		оборудование и монтаж системы видеонаблюдения	169609,72	105993,27	63616,45	
ИП Катрушина Е.В.	10096 от 10.08.10		установка шлабаума	31000,00	31000,00		
Карат	осн.договор		датчик давления	4700,00	4700,00		
Комплект-Сервис	2010-0473 от 24.08.10		обслуживание домофона	23461,00	23461,00		
Кранверк ЧОП	осн.договор	да	услуги охраны	85680,00	85680,00		
Лифт монтаж-1	10-127-0 от 11.08.10	да	Техническое обслуживание лифтов	124608,00	93456,00	31152,00	
Наш двор ООО	53 от 01.11.10	да	игровой комплекс	69645,00	69645,00		
ПРОЛАИН-СБ	осн.договор		Видеонаблюдение	103000,00	66950,00	36050,00	
Резинатехтрейд	осн.договор		Пожарный рукав	4080,00	4080,00		
Росгосстрах	026674 от 19.10.10	да	Страхование гражданской ответственности (лифты)	500,00	500,00		
Связьстрой	осн.договор		обслуживание АПС	19200,00	14400,00	4800,00	
СК СтройИнициатива	60 от 27.10.10	да	Столбики для ограждения газонов	43535,90	29000,00	14536,90	
Стройинвест	12/4 от 07.12.10	да	Вывоз и утилизация снега	35920,00		35920,00	
УралЛифт	849 от 16.08.10	да	Техническое освидетельствование и проведение эл.испытаний лифта	3640,00	3640,00		
Центр Бонус	2249/2010 от 26.07.10	да	программа по начислению квартплаты	10820,00	10820,00		
ООО ЕП Эко	16а/07-10		услуги агента	60000,00	60000		
ООО ЕП Эко			бухгалтерское обслуживание	90000,00	90000		
ООО ЕП Эко	2738/03 от 01.07.10		аренда телефонного номера для поста охраны	6396,37	6396,37		
ООО ЕП Эко			услуги по эксплуатации	1016519,47	828724,32	187795,15	
ООО ЕП Эко	от 01.07.2010		соглашение о возмещении КУ	2055316,58	1329536,18	725600,40	
Экосистема ООО	осн.договор		вывоз ТБО	38524,84	48156,05		9631,21
КСИЛБалтэкс	073-10 от 21.12.10	да	детский игровой комплекс		97000,00		97000,00
ИТОГО				5562388,29	4129960,71	1538878,79	106631,21

Приложение №2

Вид энергии	Предъявлено поставщиком	Предъявлено			Итого предъявлено за оплату	Следовало предъявить собственникам за места общего пользования (ст.2 - ст.3 - ст.4)	Излишне предъявлено (+) / недопредъявлено (-) собственникам за места общего
		собственникам по показаниям индивидуальных приборов	по договорам возмещения коммунальных услуг	собственникам за освещение и отопление мест общего пользования			
1	2	3	4	5	6	7	8
Теплоэнергия	1519309,27	928804,76	103053,6	515711,67	1547570,03	487450,91	282607,6
Электроэнергия	1172233,46	970683,22	50764,2	107867,1	1129314,52	150786,04	-42918,94
Итого							-14658,18

* Договор №23082 от 01.09.2010г. на возмещение стоимости потребленной электроэнергии по паркингу между ООО «ЕП ЭКО» и ТСЖ «Чапаева,23»

Договор № №10 от 01.10.2010г. на возмещение стоимости потребленной теплоэнергии

Водоснабжение и водоотведение салона красоты осуществляется по договору №6967/2-241 от 08.09.2008 между ООО «Кронверк» и МУП «Водоканал»

Электроснабжение салона красоты осуществляется на основании договора №2136-к от 19.09.2008 между ООО «Кронверк» и ОАО «Екатеринбургская электросетевая компания»