

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о результатах проверки финансовой деятельности
ТСЖ «Чапаева, 23» за период с 01.01.2012г. по 31.12.2012г.

15.03.2013г.

г. Екатеринбург

На основании Протокола заседания ревизионной комиссии №4 от 24.02.2013г. и в соответствии с ст.150 п.3 ЖК РФ ревизионной комиссией: Корсаковой А.А., Шумихиным М.С., Остаповой Е.В. проведена ревизия финансовой деятельности ТСЖ «Чапаева, 23».

На момент проверки ТСЖ «Чапаева, 23» общая площадь многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Чапаева, д. 23 (далее Дом) составила 22 680,35 кв. м, в т.ч.:

- общая площадь жилых помещений – 19 549,85 (221 квартира);
- общая площадь нежилых помещений – 3 130,5 (22 помещения)

Суммарная площадь помещений членов ТСЖ «Чапаева, 23» – 12 251,82 кв. м (130 членов), что составляет 54,02% от общей площади Дома.

Согласно выписки из Единого государственного реестра юридических лиц Председателем правления ТСЖ «Чапаева, 23» - лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени ТСЖ, является Тонкушин Д.А.

Ревизия проведена на основании предоставленных в полном объеме документов по деятельности ТСЖ «Чапаева, 23» за 2012 г. по запросу от 24.02.2013г.

Расчетные счета. Касса.

Для осуществления финансово-хозяйственной деятельности у ТСЖ «Чапаева, 23» открыты 2 расчетных счета в Уральский банк СБ РФ № 40703810716120054239 и № 40821810216120078723.

Остаток средств на расчетном счете № 40703810716120054239:

- на 01.01.2012г. – 196 929,89 руб.;
- на 01.01.2013г. – 79 056,26 руб.

Остаток средств на расчетном счете № 40821810216120078723:

- на 01.01.2012г. – 228 050,16 руб.;
- на 01.01.2013 – 409 391,78 руб.

Кроме того, 29.12.2012г. в Свердловском отделении №703 ОАО «Сбербанк России» открыт депозитный счет № 42206810516540000005, куда переведены средства на капитальный ремонт в сумме 500 000,0 руб.

Остаток средств в кассе на 01.01.2013г. – 0 руб.; на 01.01.2013г. – 0 руб.

Доходы ТСЖ.

В проверяемом периоде доходы ТСЖ состояли из:

1. Оплата собственниками за содержание жилья и за потребленные коммунальные услуги, в т.ч. в местах общего пользования;
2. Возмещение от собственников за услуги по охране общедомовой собственности и услугам домофона;
3. Возмещение от прочих пользователей стоимости потребленных услуг (электроэнергия гаража и коммунальные услуги Чапаева 23б);
4. Прочие поступления (доходы от размещения оборудования).

Данные о доходах, полученных в 2012 г. ТСЖ «Чапаева, 23», и задолженности по доходам представлены в таб. № 1.

Таб. № 1.

	Задолженность на 01.01.2012	Начислено за 2012 г.	Оплачено за 2012 г.	Задолженность на 01.01.2012 г.
Собственники жилых помещений и помещений офисов (содержание жилья, потребленные коммунальные услуги, услуги охраны и домофон)	1 649 399,83	13 340 685,28	12 591 768,87	2 398 316,24
Возмещение за электроэнергию паркинга (ООО ЕП «ЭКО»)	85 706,49	288 806,20	231 212,69	143 300,00
Возмещение за коммунальные услуги Чапаева 23б	82 129,92	153 114,01	214 425,21	20 818,72
Доходы от размещения оборудования	10 500,00	28 774,19	33 354,84	5 919,35
Прочие доходы		278,01	278,01	
	1 827 736,24	13 811 657,69	13 071 039,62	2 568 354,31

1- 2. Содержание жилья. Плата за капитальный ремонт. Содержание мест общего пользования (в т.ч. охрана и домофон).

По состоянию на 01.01.2012г. имелась задолженность собственников жилых помещений и помещений офисов по коммунальным услугам и содержанию имущества и общедомовой собственности в сумме 1 649 399,83 руб.

За 2012г. начислено собственникам жилых помещений и помещений офисов 13 340 685,28 руб.; оплачено в 2012г. собственниками 12 591 768,87 руб. Задолженность собственников по состоянию на 01.01.2013г. – 2 398 316,24 руб.

В течение 2012 г. была проведена работа с собственниками по погашению задолженности за содержание имущества и потребленные коммунальные услуги.

Если на начало 2012г. имелось 48 собственников с задолженностью более 3-х месяцев, то на 01.10.2012г. количество сократилось до 6 собственников. После направления претензий в их адрес 14.10.2012г. вся задолженность была погашена собственниками.

В связи с тем, что собрание членов ТСЖ по поводу принятия финансового плана на 2012 г. не состоялось, начисление собственникам за содержание жилья и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома производилось на основании Постановления Администрации г. Екатеринбурга № 2674 от 21.06.2012 «Об установлении ставок платы за жилое помещение».

Ревизия расчетов по теплоэнергии.

Проверка обоснованности и полноты предъявления собственникам стоимости, потребленной электроэнергией, тепловой энергии, ГВС и ХВС проведена по следующим направлениям:

1. Начисления по общедомовому прибору учета.

В целях подтверждения некорректности сложившейся системы предъявления собственникам стоимости коммунальных услуг был проведен детальный анализ данных ежемесячных показаний приборов индивидуального учета по тепловой энергии, а также ежемесячные данные о потребленной тепловой энергии в соответствии с предъявленными счетами от ООО «СТК» (теплоснабжающая организация).

Согласно предъявленных счетов-фактур за 2012г. и показаний общедомового прибора учета собственниками было потреблено тепловой энергии и ГВС (без учета тепловой энергии и ГВС Чапаева 23б) - 3056,1465 Гкал/м3., в т.ч. тепловая энергия Чапаева 23 – 2654,0338 Гкал/м3.

В ходе анализа данные о фактическом потреблении тепловой энергии были сравнены с расчетом тепловой энергии по нормативу потребления.

В случае, если бы дом не был оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии, то теплоснабжающей организацией было бы предъявлено к оплате 5239,1609 Гкал (22 680,35 кв.м*0,033 Гкал*7 мес.), т.е. почти в 2 раза больше, чем потреблено фактически. Таким образом, корректность показаний общедомового прибора учета под сомнение не ставится.

Таб. № 2

	Предъявлено поставщиком	Предъявлено собственникам и сторонним потребителям		
		Отопление по приборам учета	МОП* (выставляется месяцем позже)	ГВС
	Гкал/м3	Гкал/м3	Гкал/м3	Гкал/м3
Предъявлено по счетам за теплоэнергию и ГВС	3 184,9200			
в т.ч.				
- отопление Чапаева 23	2 654,0338			
- ГВС Чапаева 23	402,1127			
- отопление и ГВС Чапаева 23б	128,7735			
Потребители:				
Квартиры		978,7703	1 201,3417	359,8722
Офисы		273,7258	141,2231	39,5525
Чапаева 23Б		126,0855	-	2,6880
Итого		1 378,5816	1 342,5648	402,1127

* с учетом корректировки МОП за декабрь 2011 г.

2. Расчеты по индивидуальным приборам учета.

Стоимость коммунальных услуг, потребленных каждым собственником, предъявлялась к оплате на основании данных внутриквартирных счетчиков (индивидуальных приборов учета); стоимость коммунальных услуг по содержанию мест общего пользования предъявлялась к оплате в

соответствии с расчетом по формулам:

- отопление по формуле, предусмотренной п. 3 «Расчета платы за коммунальные услуги», утвержденного Постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.2006г.;
- электроэнергия по формуле, предусмотренной п.13 «Расчета платы за коммунальные услуги», утвержденного Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г.

Внутриквартирные счетчики на отопление, ГВС и ХВС не опломбированы, что является нарушением п. 2 ст. 9 Федерального закона №102-ФЗ от 26.06.2008 г. «Об обеспечении единства измерений», одним из требований которого к средствам измерения является «... обеспечение ограничения доступа к определенным частям средств измерений (включая программное обеспечение) в целях предотвращения несанкционированных настройки и вмешательства, которые могут привести к искажениям результатов измерений...».

В связи с этим, предъявление собственникам к оплате стоимости потребленных коммунальных услуг и коммунальных услуг по содержанию мест общего пользования по показаниям индивидуальных приборов учета и вышеназванным формулам расчета является некорректным.

На основании вышеизложенного, стоимость коммунальных услуг, в т.ч. по теплоэнергии, потребленных каждым собственником, следовало предъявлять к оплате по нормативам потребления и использовать следующие формулы для начисления платы за коммунальные услуги, предусмотренные

- п. 3 «Расчета платы за коммунальные услуги», утвержденного Постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.2006г. (отопление);
- п. 4 «Расчета размера платы за коммунальные услуги», утвержденного Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г.

3. Расчеты за отопление МОП.

Далее были изучены ежемесячные данные о начислении собственникам платы за содержание мест общего пользования. Детальный анализ проведен на основании данных о поквартирном потреблении тепловой энергии и данных о начисленной плате за потребленную тепловую энергию по индивидуальным приборам учета и отоплению МОП.

За 2012г. согласно данных индивидуальных приборов учета собственниками потреблено 1252,4961 Гкал, расчет отопления МОП составил (с учетом корректировки) - 1342,5648 Гкал.

При более детальном изучении данных показаний индивидуальных приборов учета установлено:

- данные показаний приборов учета сдаются не своевременно, либо сдаются за срок доходящий до 2-х лет, в результате чего ежемесячно бухгалтером производятся корректировки начислений;
- проверить достоверность показаний приборов у некоторых собственников не представляется возможным в связи с тем, что в квартирах никто не проживает либо блокируется полностью доступ инженера к внутриквартирному прибору учета;
- собственники более 20 квартир на протяжении последних двух лет сдают весьма заниженные и вызывающие подозрения либо нулевые показания по тепловой энергии. При этом, если анализировать показания электроэнергии, то в данных квартирах отсутствуют теплые полы, водонагреватели и иные отопительные приборы, работающие от электроэнергии. В данные квартиры доступ инженера к приборам учета также ограничен.

Таким образом, есть большая доля вероятности, что вышеописанные собственники, занижая либо скрывая данные о фактически потребленной тепловой энергии, увеличивают объем тепловой энергии, приходящейся на отопление мест общего пользования.

В связи с вышеизложенным, расчет за потребленную тепловую энергию, потребленную собственниками не корректен.

Расчет с собственниками следовало производить по нормативу потребления тепловой энергии по формуле расчета, в соответствии с п.2 «Расчета платы за коммунальные услуги», утвержденного Постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.2006г.

3. Возмещение стоимости потребленных коммунальных услуг сторонними пользователями.

Возмещение от прочих пользователей стоимости потребленных услуг (электроэнергия паркинга и коммунальные услуги Чапаева 23б) производилось на основании договоров с ТСЖ «Чапаева, 23» за фактически потребленный объем услуг.

В связи с отсутствием прибора учета тепловой энергии в здании по адресу Чапаева 23б, расчет за потребленную тепловую энергию с января по май 2012 г. производился на основании норматива потребления тепловой энергии в расчете на 1 кв. м отапливаемой площади в соответствии

с Постановлением главы г. Екатеринбурга №1276 от 23.12.2005г. «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг в жилых помещениях в городе Екатеринбурге».

С мая 2012г. расходы по теплоэнергии к возмещению не предъявлялись в связи с тем, что собственниками здания Чапаева 23б был заключен прямой договор с поставщиком тепловой энергии.

Следует также отметить, что в связи с заключением собственниками здания Чапаева 23б, сумма и объем тепловой энергии, предъявляемый ТСЖ «Чапаева, 23» к оплате поставщиком теплоэнергии ООО «СТК» сократился по сравнению с предыдущим годом.

4. Доходы от размещения оборудования сторонних организаций на здании Чапаева 23.

В проверяемом периоде, а также на момент проверки на здании дома Чапаева 23 было размещено оборудование сторонних организаций. На начало года у ТСЖ «Чапаева, 23» был заключен только 1 договор по возмещению потребленной электроэнергии и по оплате арендной платы с ООО «Комтехцентр» (интернет Планета). В течение года был заключен договор о возмездном размещении оборудования ЕМУП ТТУ и ООО «Инсис».

На момент проверки на здании дома Чапаева 23 размещено оборудование следующих компаний, с которыми у ТСЖ «Чапаева, 23» не заключены договора на размещение оборудования (оборудование данных компаний было размещено еще до создания ТСЖ «Чапаева, 23» и размещалось на здании на основании договоров с ООО ЕП «ЭКО»):

- ЗАО «Комстар-регионы» (услуги по предоставлению стационарной телефонной связи собственникам жилых помещений и офисов дома, а также услуг интернета и ТВ);
- ООО «Конвекс-Юг» (интернет провайдер «Конвекс»).

При детальном изучении рекламных объявлений о подключении собственников дома к услугам интернета, телефонии и ТВ, а также данных о наличии компьютерных сетей на основе данных интернета и данных справочника организаций с картой города 2ГИС было установлено наличие следующих сетей:

- интернет провайдер «Кабинет»;
- интернет провайдер «РусКом»;
- компания Агтел (телевидение, стационарный телефон, интернет);
- МираЛоджик;
- компания ЭлектронСервис.

Расходы ТСЖ.

В связи с тем, что в 2012г. собрание членов ТСЖ по вопросу принятия финансового плана на 2012г. не состоялось, расходование средств производилось по следующим направлениям:

- оплата поставщикам потребленных собственниками коммунальных услуг (тепловая энергия, электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение и пр.);
- расходы на оплату услуг сторонних организаций (услуги домофона, охраны);
- содержание имущества (оплата по договорам на эксплуатацию и содержание общего имущества, по бухгалтерскому обслуживанию и выполнению услуг агента по сбору квартплаты, дератизации подвалов, обслуживанию лифтов и пр.).

Содержание имущества.

В рамках содержания имущества производилась оплата содержания и технического обслуживания здания, лифтов, вывоз ТБО, дератизация, противопожарные мероприятия, а также прочие расходы.

В рамках прочих расходов оплачивались налоги в связи с упрощенной системой налогообложения, комиссии банка, юридические консультации в связи с постоянными жалобами собственников в различные инстанции, услуги по представлению в суде, а также уплата штрафа в сумме 100 000 руб. (Сто тысяч рублей), взысканного по решению суда на основании жалобы жильцов Завадских А.Р. (кв. № 25), Остаповой Е.В. (кв. №134), Манохиным А.С. (кв. № 67) и Савельевой Е.Ф. (кв. № 170) в Управление Роспотребнадзора Свердловской области.

Суть претензии заключалась в некорректном отражении в квитанции стоимости электроэнергии и отопления мест общего пользования.

Так, в квитанциях стоимость отопления и освещения мест общего пользования предъявлялась собственникам в сумме, приходящейся на 1 кв. м. площади квартиры вместо указания объема, приходящегося на квартиру (пропорционально площади квартиры в общей сумме жилой площади дома) и стоимости 1 Гкал и 1 кВт по тарифу, утвержденному РЭК Свердловской области.

Отражение стоимости МОП в квитанциях стоимости коммунальной услуги, приходящейся на 1 кв. м., не несла в себе неправильно предъявленной суммы к оплате.

Роспотребнадзором и Октябрьским районным судом г. Екатеринбурга также не было признано, что данное отражение коммунальных услуг МОП ведет к неправильному начислению платы за МОП.

Текущий ремонт за счет ТСЖ в 2012г. не производился. В рамках содержания имущества производилась только замена вышедшего из строя оборудования (доводчики, помпы, манометры и пр.).

Ремонт фасада здания, устранение частичного разрушения облицовочной плитки крыльца 2 подъезда, работы по отделке вентиляционного отверстия в проходе под аркой между вторым и третьим подъездом и пр. проводились застройщиком за счет своих средств в соответствии с претензиями, предъявленными ТСЖ и подписанным двусторонним актом выявленных строительных недоделок, допущенных при строительстве дома.

Расходование средств, собранных на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, в 2012 г., не производилось.

Собранные средства на капитальный ремонт в декабре 2012 г. перечислены на депозитный счет № 42206810516540000005, открытый в СБ РФ по договору № 7003/12/0580 от 29.12.2012г.

Детально данные о расходовании средств, собранных ТСЖ «Чапаева, 23» представлены в таб. № 3.

Таб. № 3

№	Направление расходов	Предъявлено к оплате, руб.	Оплачено, руб.
1	Оплата за потребленные коммунальные услуги (с учетом коммунальных услуг, потребленных сторонними потребителями)	7 643 428	7 317 163
	СТК (теплоэнергия)	3 548 899	3 439 313
	Водоканал (вода и водоотведение)	1 053 620	793 501
	Екатеринбургэнергосбыт (электроэнергия)	3 040 909	3 084 349
2	Расходы по оплате услуг сторонних организаций	1 127 496	1 177 896
	Домофон (Комплект Сервис)	73 416	73 416
	Охрана МОП	1 054 080	1 104 480
3	Содержание имущества (в т.ч. Расходы по содержанию ТСЖ, оплата труда председателя ТСЖ, прочие услуги), ТСЖ, прочие услуги	4 306 029	3 979 337
3.1.	Содержание имущества	3 366 073	3 042 996
	Эксплуатация (ООО "ЭКО")	2 609 930	2 340 652
	Пож. сигнализация (обслуживание)	57 600	57 600
	Вывоз ТБО	149 712	126 238
	Дератизация подвалов	3 300	3 025
	Обслуживание лифтов	401 895	371 845
	Противопожарные мероприятия (Огнетушители, гидранты)	14 346	14 346
	Пластиковая перегородка, замена стеклопакета, доводчики в подъезды, насос, краска	103 830	103 830
	Обустройство придомовой территории (песок, земля, цветы)	25 460	25 460
3.2.	Оплата труда председателя ТСЖ	430 458	430 458
3.3.	Прочие расходы	509 498	505 883
	Прочие (комиссия банка, тел. охраны)	54 004	56 515
	Программа интернет отчетности (льготники)	4 980	4 980
	Бухгалтерское кассовое обслуживание (ООО "ЭКО")		
	Обновление программы квартплата	6 051	6 051
	Страхование лифтов	9 100	9 100
	Юридические услуги	121 000	113 000
	Госпошлина для суда (должники)	10 960	10 960
	Административный штраф	100 000	100 000
	Возмещение расходов по затоплению (путем взаимозачета в счет платы за содержание имущества)	192 820	192 820
	Прочие расходы	10 583	12 457
4.	Капитальный ремонт	-	-
Итого расходов		13 076 953	12 474 396

Данные о дебиторской и кредиторской задолженности ТСЖ «Чапаева, 23» представлены в таб. № 4.

Таб. № 4

Направление расходования	01.01.2012 г.		01.01.2013 г.	
	Дт	Кт	Дт	Кт
Юридические услуги	26 000,00		17 000,00	
Расходные материалы	798,00			
Вывоз ТБО	10 533,23			
Итого Дт задолженность	37 331,23		17 000,00	
Водоснабжение		107 762,91		367 882,09
Дератизация		275,00		550,00
Электроэнергия		327 520,78		279 269,89
Обслуживание лифтов		1 102,12		31 152,00
Обслуживание пожарной сигнализации		4 800,00		4 800,00
Теплоэнергия		743 118,12		852 703,83
Охрана		86 400,00		36 000,00
Техослуживание, бухгалтерское обслуживание, услуги агента (ООО ЕП Эко)		292 150,34		534 897,73
Вывоз ТБО				12 941,28
Итого Кт задолженность		1 563 129,27		2 120 196,82

Целевые взносы. Расходование целевых взносов.

В 2011г. финансовым планом на 2011г. были предусмотрены целевые средства на дополнительную систему освещения в сумме 171 500,0 руб. Данные средства были получены от собственников помещений в полном объеме. Однако, в связи с тем, что общая сумма на дополнительную систему освещения была посчитана некорректно, собранные средства не расходовались.

Проектом финансового плана на 2012г. был предусмотрен зачет данных целевых средств собственникам в счет оплаты за содержание имущества и коммунальные услуги. В связи с тем, что собрание по поводу принятия финансового плана на 2012 г. не состоялось, собранные денежные средства в 2012 г. не расходовались и не зачитывались собственникам в счет оплаты.

По состоянию на 01.01.2013г. собранные в 2011г. целевые средства на дополнительную систему освещения в сумме 171 500,0 руб. находились на расчетном счете ТСЖ «Чапаева, 23».

По результатам проверки ревизионной комиссией сделаны следующие выводы. 1. Признать отчет о деятельности ТСЖ достоверным;

2. Рекомендовать Правлению ТСЖ проведение в 2013г. следующих мероприятий:

- 2.1. Провести разъяснительную работу с собственниками дома по вопросу начисления платы за места общего пользования, а также разъяснить, что все штрафы по жалобам собственников уплачиваются из средств ТСЖ, т.е. из средств собственников, собранных на содержание имущества. Уплата штрафов влечет за собой нехватку средств для нормального содержания имущества.
- 2.2. Провести проверку собственников, сдающих нулевые показания индивидуальных внутриквартирных приборов учета. Производить начисления за коммунальные услуги по нормативам потребления собственникам, индивидуальные приборы учета у которых не поверены и не опломбированы.
- 2.3. С целью установления собственника провести инвентаризацию имущества сторонних организаций, установленного на здании; заключить договора на возмездное размещение оборудования.

Ревизионная комиссия:

Корсакова А.А. _____

Шумихин М.С. _____

Остапова Е.В. _____

16.03.2013г.