

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ  
ФИНАНСОВО – ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
ТСЖ «ГринЛандия» за период 2014 г.

г. Санкт-Петербург

«06» марта 2015 года.

Основания для проведения ревизии:

- Протокол счетной комиссии о результатах общего собрания ТСЖ от 29 апреля 2013 года (избрание ревизионной комиссии в нижеуказанном составе)
- Ст. 150 ЖК РФ
- Устав ТСЖ «ГринЛандия»

Состав ревизионной комиссии:

- Шумакова О.П.
- Сакович Е.Ю.
- Адорова Т.В.

В период с 20 февраля по 06 марта 2015 г. проводилась проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ГринЛандия» за календарный 2014 год.

Проверялись следующие аспекты деятельности:

- соответствие начислений собственникам жилых помещений в домах, обслуживаемых ТСЖ, тарифам, утвержденным общим собранием ТСЖ на 2014 год
- исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2014 год, утвержденной общим собранием ТСЖ на 2014 год
- правильность ведения бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ
- первичные документы, их соответствие отражению в учете
- расходы на оплату труда сотрудников ТСЖ
- счета 10 «Материалы», 71 «Расчеты с подотчетными лицами», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»
- хозяйственная деятельность ТСЖ (договорные взаимоотношения, исполнение обязательств, коммерческая деятельность)
- наличие/отсутствие кредитных обязательств
- прочее

Результаты проверки:

1. Начисления собственникам за ЖКУ и др. в счетах-квитанциях соответствуют принятым ОС ТСЖ тарифам на 2014 год.

Тарифы на теплоснабжение и на горячую воду (Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 22.08.2012 №250-р об установлении нормативов потребления коммунальных услуг на территории Санкт -Петербурга ( в ред. Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.05.2013 г № 97-р)

Наше ТСЖ относится к классификационной группе «Дома, построенные после 1999 года, категории «Новое строительство панельные», поэтому норматив потребления коммунальной услуги по отоплению в жилых помещениях, Гкал/кв.м. общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах в месяц -0,0163.

Тарифы на 2014 г.

Коммунальные услуги

Тарифы на ресурсы, поставляемые для предоставления коммунальных услуг гражданам, на 2014 год

Наименование, единица измерения	с 01.01.2014 по 30.06.2014	с 01.07.2014 по 31.12.2014
1	2	3
Тариф на тепловую энергию, для расчета за коммунальную услугу по отоплению, руб./Гкал	1351,25	1408,01
Тариф на тепловую энергию, для расчета размера платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению в открытой и закрытой централизованной системе, руб./Гкал	1351,25	1408,01
Тариф на горячую воду, с открытой и закрытой централизованной системой, руб./м <sup>3</sup>	81,08	84,48
Тариф на электрическую энергию в домах с газовыми плитами, руб./кВт·ч:		
Одноставочный тариф	3,39	3,53
Тариф, дифференцированный по двум зонам суток		
дневная зона	3,41	3,55
ночная зона	2,06	2,14
Тариф на электрическую энергию для населения в домах с электрическими плитами, руб./кВт·ч		
Одноставочный тариф	2,37	2,47
Тариф, дифференцированный по двум зонам суток		
дневная зона	2,39	2,49
ночная зона	1,44	1,50
Тариф на холодную воду, руб./м <sup>3</sup>	20,38	21,03
Тариф на водоотведение, руб./м <sup>3</sup>	20,38	21,03

Исходя из норматива, тарифа и общей площади ТСЖ начисляет платеж по отоплению. Горячую воду ТСЖ начисляет по тарифу и количеству кубических метров.

За 2014 год ТСЖ начислило собственникам за горячую воду и отопление 10569969,47 рублей, а ООО «ЭнергоИнвест» выставило счетов за 2014 год на сумму 11617125,95 рублей. В итоге за 2014 год убыток по этим показателям составил 1047156,48 рублей.

Ревизионная комиссия отметила растущий убыток по расчетам за отопление и горячую воду. Согласно акта сверки с ООО «ЭнергоИнвест» (собственник котельной за 2014 год) и ведомости начислений за тех. обслуживание и услуги ТСЖ «Гринландия».

Проблема заключается в том, что оплату ООО «ЭнергоИнвест» ТСЖ осуществляет по счетам в Гкал. А начисление собственникам исходя из норматива, городского тарифа и общей площади квартиры. Рекомендовано правлению вынести этот вопрос на общее собрание собственников ТСЖ.

2. На расчетном счете ТСЖ «ГринЛандия» по состоянию на:

01.01.2014 года остаток денежных средств составил в сумме	6 995 291.17р.
01.01.2015 года остаток денежных средств составил в сумме	4 374 907.08р.
Поступило денежных средств итого в сумме	32 660 964.82р.
В том числе поступление от собственников	31 544 375.37р.
поступление от коммерческой деятельности	1 116 589.45р.
Израсходовано за 2014 год денежных средств	35 281 348.91р.

Расходы 2014г.

отопление и гвс	11 744 622.62	ООО "ЭнергоИнвест"
хол. Вода	1 302 336.15	ГУП "Водоканал Санкт-Петербургский"
водоотведение	2 364 874.00	ГУП "Водоканал Санкт-Петербургский"
электроэнергия	4 296 092.31	ОАО "Петербургская сбытовая компания"
Содержание общего имущества	4 281 781.40	
выплачена зп работников	2 168 151.98	
налоги с зп работников ТСЖ	828 731.00	
налоги с коммерческой деятельности	93 032.00	
Вознаграждение Председателя правления	575 990.42	
Вывоз и утилизация мусора	828 380.00	ООО "Компания "СТЭК"
Содержание лифтов	601 583.01	ОАО Специализированный трест 27
Содержание лифтов (освидетельствование)	90 730.91	ЗАО "Инженерный центр КПЛ"
Содержание лифтов (страхование)	18 000.00	ООО "Росгосстрах"
юридическое обслуживание	360 000.00	ООО "Гефес Консалт"
юридическое обслуживание (судебные издержки по судам с собственниками)	143 000.00	ООО "Гефес Консалт"
Издержки по судам с физ.лицами	170 000.00	ООО "Гефес Консалт"
Госпошлина по судам с физ.лицами	40 000.00	Казначейство

домофон	223 500.00	ООО "Л-ТВ"
аппз	220 888.46	ООО "Связьсоюз"
вц	120 551.98	ГУП ВЦКП "Жилищное хозяйство"
оплата услуг банка	25 622.00	филиал №7806 ВТБ 24 ЗАО
телефон	1 065.01	ОАО "Ростелеком"
телефон	45 800.43	ОАО "Вымпелком"
хоз. Расходы	116 645.43	
дератизация	14 042.00	ОАО "Станция профилактической дезинфекции"
уход за ковриками	162 691.81	ЗАО "Линдстрем"
межевание(доплата за 2013год)	40.00	ОАО Трест Грии
замена светильников на лестничных площадках на светодиодные	444 690.00	ООО "Беллэза"
детская елка	9 900.00	ООО "Елки"
доп затраты на текущий ремонт	35 915.00	ООО "Мигстрой"
Текущий ремонт	790 768.00	ООО "Мигстрой"
Установка ограждения	424 732.00	ООО "Мигстрой"
автоматиз доступа	611 000.00	ООО "Кронверк"
магнитные ключи для калиток и брелки для ворот	360 000.00	ООО "Кронверк"
видеонаблюдение	320 003.00	ООО "Эльтон-Инжиниринг"
техническое обслуживание ОДС	113 308.80	ООО "Связьсоюз"
проверку пожарного водопровода на водоотдачу	28 800.00	ООО "Связьсоюз"
обслуж нас станции	84 000.00	ООО "ПрофИнженерСервис"
охрана	78 000.00	ООО "Охранная фирма "Титан"
непредвиденные расходы (согласование ограждения)	92 000.00	ООО "Регион Сервис"
радио	340 712.63	Северный РТУ ФГУП РС СП филиал "Калининский"
антенна	584 684.00	П.А.К.Т
озеленение	30 000.00	ООО "ПИК Дизайн"
озеленение	89 200.00	ООО "Интеграл"
трубы	5 482.56	ЗАО "Завод полимерных труб"

3. Смета на 2014 год, утвержденная ОС ТСЖ «ГринЛандия», по итогам года исполнена.

Нарушений в бухгалтерском и налоговом учете в ТСЖ нет. Отчетность сдается в МИ ФНС №18 по СПб вовремя в соответствии с законодательством.

4. Первичные документы в полном объеме учитываются и архивируются бухгалтером ТСЖ, все проверенные первичные документы учтены на соответствующих счетах.

5. Прохождение и распределение денежных средств по счету 51 проверены, в том числе в электронном виде. Нарушений по работе с указанными счетами не выявлено. Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется только через банковский расчетный счет.

6. При проверке кадровой документации были представлены трудовые договоры с сотрудниками ТСЖ, приказы по кадрам, должностные инструкции сотрудников ТСЖ, штатное расписание. При проверке трудовых договоров нарушений не выявлено.

7. расходы на оплату труда сотрудников ТСЖ (в т.ч. счета 69,70)

Проверены приказы о приеме и увольнении работников, как постоянных, так и совместителей;; ведомости начисления заработной платы, журнал-ордер по счету 70 «Расчеты по оплате труда», по счету 69 «Расчеты по внебюджетным фондам».

Нарушений не выявлено.

8. подробно проверены счета 10 «Материалы», 71 «Расчеты с подотчетными лицами», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»

Товарно-материальные ценности, приобретенные за наличный расчет подотчетными лицами, использованы для выполнения хозяйственных и ремонтных работ в полном объеме и списаны в установленном порядке. Полная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет приобретались канцтовары, материалы для хозяйственных нужд.

9. хозяйственная деятельность ТСЖ (договорные взаимоотношения, исполнение обязательств, коммерческая деятельность)

В ходе проверки предъявлен полный реестр контрагентов ТСЖ (все действовавшие в 2014 году договора), проведена сверка указанных в договорах обязательств и оплат/поступлений на расчетный счет ТСЖ. Суммы оплат соответствуют договорным, данным приборов учета и(или) прочим оправдательным документам от поставщиков.

Коммерческая деятельность ТСЖ ведется в соответствии с законодательством, средства поступают на расчетный счет.

10. прочее

10.1 Организация работы с должниками также проверена ревизионной комиссией:

- В адрес должников направляются уведомления о задолженности в официальном порядке
- Проводится персональная работа с должниками, проживающими в квартирах (личные и телефонные переговоры)
- По сбору долгов
- Учитывая, что в течение 2014 года сумма задолженности уменьшилась.
- Ревизионная комиссия считает необходимым продолжить активную работу по работе с должниками, как в судебных инстанциях, так и в досудебном порядке.

Работу ТСЖ с просроченной задолженностью следует признать удовлетворительной.

10.2. Недвижимого имущества на балансе ТСЖ нет.

10.3. В соответствии со статьей 147 ЖК РФ и Уставом ТСЖ 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.

Выводы:

Фактические расходы товарищества в 2014 году осуществлены в пределах полученных доходов. Долговых обязательств и кредитов нет.

Ревизионная комиссия отметила на высокие расходы по судам с физическими лицами. Рекомендовано довести этот факт до собственников ТСЖ на общем собрании.

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде (2014 финансового года) удовлетворительной.

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

Члены комиссии:

- Шумакова О.П.
- Адорова Т.В.
- Сакович Е.Ю.

