

**Акт**  
**ревизионной комиссии**  
**о проверке организационной, хозяйственной и финансовой деятельности**  
**ТСЖ «Оловянка-18» за 2012 год.**

ТСЖ «Оловянка-18» создано на основании решения общего собрания собственников и зарегистрировано 23 марта 2011 года (ОГРН 1115321002390). Местонахождение Товарищества – РФ, Великий Новгород, ул. Тимура Фрунзе-Оловянка 18/5.

Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов ТСЖ. Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Председателем Правления.

Деятельность ТСЖ осуществляет с 01 мая 2011 года.

В отчетный период Председателем правления ТСЖ «Оловянка 18» являлась Щемелева Гера Алексеевна.

Бухгалтер ТСЖ Татищева С.В. принята на работу Председателем Правления с 01 июля 2011 года на основании приказа ТСЖ в соответствии со штатным расписанием.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Оловянка-18» (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2012 г. по 31 декабря 2012г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСЖ, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2012г. и размерах платежей.

Ревизионная комиссия ТСЖ была избрана решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в составе 3 человек:

- Председателя Ревизионной Комиссии (РК) Поповой Л.А. (кв.22)
- членов комиссии Иванова С.В, (кв.7), Стеценко В.А. (кв.56).

Ревизия проведена с 01 марта 2013 года по 20 марта 2013 года включительно.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:, представленные Правлением ТСЖ:

- учредительные и регистрационные документы ТСЖ:
- протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2012г
- договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2012г.
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей за 2012г.
- первичная бухгалтерская документация за 2012г.;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание за 2012 год
- акты выполненных работ (услуг)
- отчетность за 2012г.
- отчет Правления ТСЖ об исполнении Сметы доходов и расходов ТСЖ за 2012 год
- и др. необходимые для проверки документы.

Ревизионная комиссия информирует:

1. В данный период управление многоквартирным домом №18/5 по ул. Т.Фрунзе-Оловянка осуществлялось самостоятельно ТСЖ «Оловянка-18».

Действовали следующие договоры с поставщиками услуг:

- вывоз и захоронение твердых бытовых и крупногабаритных отходов № 3781 с ЗАО «Новгородское спецавтохозяйство» от 01.05.2011 г.
  - холодное водоснабжение и канализация с МУП Великого Новгорода «Новгородский водоканал» договор №2712 от 01.05.2011 г.
  - горячая вода и отопление с МУП Великого Новгорода «Теплоэнерго» договор № 3576 от 01.05.2011г.
  - техническое и аварийное обслуживание газового оборудования с ОАО «Новгородоблгаз» договор №Н205/11-то от 01.05.2011 г.
  - электроснабжения мест общего пользования с ООО «Новгородэнергосбыт» договор № 01-04018 от 14.06.2011
  - на аварийное обслуживание внутридомового инженерного оборудования с МУП Великого Новгорода «Аварийно-диспетчерская служба» договор № 413 от 01.05.2011 г.
  - на обслуживание состояния систем вентиляции и газоотводящих трактов с ООО «Кавент» договор № 35/11 от 07.11.2011 г.
  - на предоставление услуг по начислению, сбору платежей, ведение лицевых счетов населения, организацию обеспечения регистрационного учета граждан по месту жительства и месту пребывания с МУП Великого Новгорода «Информационно-аналитический центр по ЖКХ» договор б/н от 26.04.2011 г.
  - договор на обслуживание банковского счета в ОАО «Сбербанк России» № 8629-11/252 от 04.04.2011 г.
- договор № 01/12 оказания услуг по тех. обслуживанию многоквартирного дома с ООО «СтройРегионСервис» от 10.01.2012
- договор № 02/12 оказания услуг по уборке придомовой территории многоквартирного дома с ООО «СтройРегионСервис» от 10.01.2012
  - договор подряда № 02/ИП от 05.12.2012 года с ИП Самойленко П.А. на капитальный ремонт стояков ХВ, ГВ, отопления, канализации
  - договор подряда № 1 от 01.07.2011 с ООО «Вектор» на обслуживание и текущий ремонт многоквартирного дома
  - договор на выполнение проектных работ с ООО «Модуль» от 11.03.2012 на проектирование узла учета теплоснабжения
  - договор № 319 от 04.12.2012 с ООО «ЛЮВЕКС» на установку дверей
  - договор № 139 от 27.11.2012 о предоставлении субсидии на кап.ремонт общего имущества МКД ( кап.ремонт крыши)

## 2. Организационная деятельность.

### 2.1. Разработаны и утверждены:

#### 2.1.1. Положение о фонде текущего ремонта ТСЖ

## 3. Законно-правовая деятельность.

- в отношении ТСЖ «Оловянка-18» в марте 2012 года было принято Арбитражным судом Новгородской области заявление к производству по заявлению «Стройтехсервис» на сумму задолженности 32507 руб. 69 коп. По решению суда взыскана сумма 16354 руб. 80 коп., в возмещение расходов по уплате гос.пошлины 921 руб. 20 коп. Данные суммы удержаны с расчетного счета ТСЖ.

- в отношении ТСЖ «Оловянка-18» в июле 2012 года было принято Определение Новгородского районного суда по иску прокуратуры Великого Новгорода о прекращении производства по делу по иску о порядке раскрытия информации ТСЖ т.к. данное требование ТСЖ «Оловянка-18» выполнено.

- в отношении ТСЖ «Оловянка-18» в 2012 года было принято Арбитражным судом Новгородской области заявления к производству по заявлению МУП «Теплоэнерго» на суммы задолженностей: 290566,70 руб., 112482,90 руб., 122297,05 руб. За период 2012 года сумма задолженности 290566,70 руб. и 112482,90 руб. была погашена. Пени в сумме за просрочку платежей выплачены. Судебное разбирательство прекращено по причине выполнения ТСЖ своих обязательств по оплате. Судебное разбирательство на сумму 122297,05 руб. прекращено в феврале 2013 года по причине выполнения ТСЖ своих обязательств по оплате.

- ТСЖ «Оловянка-18» в 2012 году подготовило и отправило документы о признании кв. 32 вымороченным имуществом. Запросы были направлены в Прокуратуру г.В.Новгород, МИФНС № 9 по Новгородской области, Администрации. Великого Новгорода, УВД Великого Новгорода. Ответы получены от всех организаций, кроме УВД В.Новгорода. Данная квартира не может быть признана вымороченным имуществом, т.к. Петрищев О.А. имеет право на наследование указанного помещения, т.к. имеет свидетельство о праве на наследование.

4. ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения – доходы минус расходы. Бухгалтерская документация ( Банк, Касса, Отчетность) – ведется постоянно с использованием современного программного обеспечения 1С Бухгалтерия.

Основные средств на начало 2012 года составляют:

- Узел учета расхода ГВС
- Узел учета расхода ХВС
- Фильтра

Денежных средств на расчетном счете на 01.01.2012 года составляют 75 700.67 руб. ( Резерв по статье «капитальный ремонт» ) В кассе ТСЖ на 01.01.2012 года денежных средств нет.

ТСЖ имеет расчетный счет в Сбербанке России (Новгородское отделение). Кассовые операции ведутся в соответствии с Порядком ведения кассовых операций в РФ, все документы по учету кассовых операций оформлены в соответствии с требованиями законодательства. Остаток денежных средств в кассе по состоянию на 31.12.2012 г. составил 0 руб, что подтверждается кассовой книгой. Остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2012 года составляет 235 077,49 копеек, что подтверждено банковской справкой.

В 2012 году для получения субсидии на капитальный ремонт крыши ТСЖ «Оловянка-18» открыло расчетный счет № 2 в Сбербанке России. На 31.12.2012 г. остаток средств на расчетном счете № 2 - 0,0 руб., что подтверждается банковской выпиской.

Средства в подотчет выдаются на основании Приказа «Об утверждении списка подотчетных лиц ТСЖ». Все авансовые отчеты имеются в наличии. На 31.12.2012 за ТСЖ числится задолженность перед Щемелевым А.А. в сумме – 319,96 руб., перед Щемелевой Г.А. -1 000,00 руб.

5. «Смета доходов по статье « Содержание многоквартирного дома » на 2012 год была утверждена в сумме 732 682,13 рублей. Перечислено жильцами – 722 236,84 рублей. Задолженность жильцов с учетом задолженности 2011 года – 11 3480,26 рублей.

Фактическое исполнение сметы составляет 700 472,25 рублей.

На 31.12.2012 года на расчетном счете денежных средств по статье «Содержание» 21 764,59 руб..

Кредиторская задолженность перед поставщиками услуг на 31.12.2012г составляла:

36 000,00 рублей - ООО "СтройРегионСервис" (за уборку придомовой территории)

3 459,42 рублей – ООО «КАВЕНТ» ( за обслуживание вентканалов)

6 282,15 рублей – ЗАО «Новгородское спецавтохозяйство» ( за вывоз мусора)

3 793,20 рублей - ОАО "Газпром -газораспределение" ( за обслуживание газового оборудования)

Истрачено в 2012 году денежных средств на сумму 700 472,25 руб.

Задолженность населения перед ТСЖ на 01.01.2012 года составляет 102 545,30 руб. за 2011 год.

На 31.12.2012 задолженность составляет 113 480,26 руб.

Израсходованы:

1. На аварийное и тех. обслуживание общего газового оборудования – 11 379,60 руб.

2. На обслуживание расчётных счётов в Сбербанке – 18 939,63 руб.

3. На услуги ИАЦ – 34 776,37 руб.

4. Обследование и прочистка вентканалов – 3 022,96 руб.

5. На проведение работ по дератизации подвальных помещений – 5 840 руб.

6. На вывоз мусора и крупногабаритного мусора – 76 310,43 руб.

7. На канцелярские расходы – 263,70 руб.

8. На аварийно-диспетчерскую службу – 24 103,62 руб.

9. На освещение мест общего пользования – 9 950,26 руб.

10. На зарплату обслуживающего персонала и вознаграждение Председателя – 240 590,64 руб.

11. На уборку придомовой территории и мест общего пользования – 108 000,00 руб.

12. На обслуживание бухгалтерской программы – 3 400,00 руб.

13. На оплату сантехнических и электромонтажных работ – 63 637,00 руб.

14. Окос территории перед зимой – 22 630,00 руб.

18. Перечисление налогов по деятельности – 5 712,00 руб.

19. Юридические услуги – 10 000,00 руб.

20. Приобретены материалы и инвентарь на сумму 55 993,71 руб.:

6. «Фонд на текущий ремонт дома» на 2012 год утвержден по смете в сумме 196 369,50 руб.

Оплачено жильцами в 2012 году 176 018,77 руб.

Проведены следующие виды работ:

- ремонт в тамбуре подъезда № 3 -33 095,10 руб.

- устройство козырьков над входами в подвал – 40 077,90 руб.

- изготовлены и установлены двери – 19 000,00 руб.

- ремонт козырька – 5 000,00 руб.

Остаток средств по статье «Текущий ремонт дома» на 31.12.2012 года составляет – 78 845,77 рублей. Задолженность жильцов по статье «Текущий ремонт дома» на 31.12.2012 года составляет – 20 350,73 руб.

7. «Фонд на капитальный ремонт дома» на 2012 года утвержден по смете в сумме январь – апрель по 42 667,00 руб. ежемесячно, май-декабрь по 72 533,90 руб. ежемесячно. Таким образом, фонд на капитальный ремонт за 2012 год составил 750 939,20 рублей. Перечислено жильцами – 819 022,27 рублей. Остаток средств по статье «Капитальный ремонт дома» на 01.01.2012 составляет 75 700,00 руб. Задолженность собственников по статье «Капитальный ремонт дома» с учетом задолженности за 2011 год на 31.12.2012 года составляет – 122 570,85 руб.

7.1. Произведены работы:

7.1.1. Проведены и оплачены проектные работы на установку общедомового узла учета тепла – 18 300,00 руб.

7.1.2. Произведен и оплачен капитальный ремонт крыши – 2 402 080,00 руб.

- собственные средства ТСЖ – 242 400,00 руб.

- субсидия бюджета – 2 157 600,00 руб.

- объявление о конкурсе – 2 080,00 руб.

7.1.3. Произведена замена стояков ГВ,ХВ и канализации и систем отопления – 375 049,00 руб.

Итого работ по статье «Капитальный ремонт» произведено на сумму 2 795 429,00 рублей. Оплачено подрядчикам за работы, выполненные в 2011 году – 134 392,69 рублей. Оплачено подрядчикам за работы, выполненные в 2012 году – 2 795 429,00 рублей. Остаток в сумме 122 500,58 рублей переходит на 2013 год.

8. По статье «Коммунальные платежи» за 2012 год. Остатка средств на 01.01.2012 года нет.

Начислено жильцам коммунальных платежей на сумму 1 633 116,10 рублей.

Оплачено жильцами 1 625 118,31 рублей

Начислено ресурсопоставляющими компаниями МУП «Новгородский водоканал», МУП «Теплоэнерго», «Энергосбыт» 1 719 699,18 рублей

Перечислено ресурсопоставляющим компаниям МУП «Новгородский Водоканал», МУП «Теплоэнерго», «Энергосбыт» 1 620 954,36 рублей.

По решению общего собрания членов ТСЖ ( заочное голосование) с декабря 2012 года ТСЖ не получает средств за коммунальные услуги на свой расчетный счет. Данные средства МУП ИАЦ перечисляет напрямую ресурсоснабжающим организациям.

Долг жильцов за коммунальные услуги с учетом долга 2011 года на 31.12.2012 составляет 207 821,19 рублей

Долг ресурсопоставляющим компаниям с учетом долга 2011 года составляет 353 359,79 рублей.

Разница в начислениях с учетом 2011 года составляет 142 423,47 рублей.

Выводы ревизионной комиссии:

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров специальных познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

Учитывая, что в течение 2012 года сумма задолженности жильцов по оплате увеличилась, Ревизионная комиссия считает работу Правления с должниками недостаточной, как в судебных инстанциях, так и в досудебном порядке.

Ревизионная комиссия настоятельно рекомендует Правлению ТСЖ обратиться в судебные инстанции о взыскании задолженности по квартире № 32, либо принять меры об ограничении предоставления коммунальных услуг данной квартире.

Проанализировав объем выполненных работ по капитальному и текущему ремонту дома в 2012 году, Ревизионная комиссия приходит к выводу, что все работы выполнены обоснованно.

Учитывая, что за 2012 года, после установки общедомовых узлов учета ХВ и ГВ, разница в начислениях увеличилась, Ревизионная комиссия делает вывод, что формула расчета «показания по квартирным счетчикам плюс нормативное потребление, где не установлены квартирные приборы учета» не является истинной. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ собрать по-квартирные показания приборов учета, провести работу с жильцами, не установившими квартирные приборы учета, выявить жильцов, не оплачивающих, но потребляющих коммунальные услуги.

Вывод: проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ за период с 1 января 2012г. по 31 декабря 2012г удовлетворительной

Председатель ревизионной комиссии:



Попова Л.А.

Члены ревизионной комиссии:



Стеценко В.А.



Иванов С.В.