

АКТ
ревизии финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Вешки» за период с 1 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г.

" " марта 2016 г.

В соответствии с Уставом Товарищества собственников жилья «Вешки» (далее Товарищество) ревизионной комиссией в составе: председателя комиссии – Саргамоновой Л.С., членов комиссии - Ельтищевой О.В. и Прокофьевой М.А. - проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Вешки» за период с 1 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. Параллельно за 9 месяцев 2015 г. был проведен аудит ТСЖ «Вешки» аудиторской фирмой «ФОРМАТ АУДИТ»

Ответственные за финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Вешки» в проверяемом периоде:

Председатель Правления - Шершаков Е.И.

Исполнительный директор - Вольская Н.А

Главный бухгалтер - Мартюшина А.А.

При проверке использовались первичные банковские и кассовые документы, уставные документы, договоры, материалы аналитического учёта.

Проверкой установлено следующее:

Наличие денежных средств на 31.12.2015

1. Расчетный счет в Банке – 195.964,06 руб.

2. Касса – 3.604.645,86 руб.

Итого: 3.800.609,92 руб.

Источники и объёмы финансирования ТСЖ «Вешки» представлены в следующей таблице:

Сводная таблица поступлений и расходов финансовых средств Товарищества за 2015 год				
	остаток на 01.01.2015	поступило	Расход	остаток на 01.01.16
Газификация	3 240 763	-	-	-
Целевые программы	2 459 783	751 012	3 221 391	-

<i>(целевой взнос 2010 г.)</i>				
ИТОГО по целевым программам	5 700 546	751 012	3 221 391	3 230 167
<i>Вст. взнос и содер.исп.дирекции</i>	250 626	3 080 951	3 176 444	155 133
<i>арендные платежи</i>	122 092	7 312	-	129 404
<i>Коммун. Программы</i>	299 160	16 561 681	16 574 935	285 906
ВСЕГО	6 372 424	20 400 956	22 972 770	3 800 610

Финансовые средства Товарищества в проверяемом периоде формировались из взносов для оплаты потребления электроэнергии и содержания электросети, эксплуатационных расходов, целевых средств, а также средств, полученных от физических и юридических лиц, не являющихся членами ТСЖ «Вешки», в качестве долей в программах или компенсации расходов Товарищества.

Нарушений порядка определения сумм и приёма денежных средств от членов Товарищества ревизионной комиссией не обнаружено.

Ситуация с собираемостью взносов в 2015 г. сложилась следующим образом.

За период с 01.01.15 по 31.12.15 собрано всего **20 400 956** руб.

По состоянию на 05.03.2016 у ряда членов Товарищества имеется задолженность по эксплуатационным расходам в размере 746 058 руб.

Указанная задолженность поименно представлена в следующей таблице

1.	Агуреев Д.К.	57 749 руб.
2.	Аль-Зуби В.П.	32 259 руб.
3.	Ардус Ф.	48 388 руб.
4.	Вишнева М.В.	43 310 руб.
5.	Григорьев А.С.	34 261 руб.
6.	Иванова М.В.	59 143 руб.
7.	Кравченко Н.К.	64 519 руб.
8.	Кутдюсов Х.К.	63 219 руб.
9.	Мальцев Г.П.	58 819 руб.
10.	Мирошникова Л.Ю.	57 519 руб.
11.	Мисевич И.А.	4 779 руб.

12.	Мисевич Е.О.	21 503 руб.
13.	Петров Н.М.	64 519 руб.
14.	Петрушин А.Н.	8 685 руб.
15.	Постников А.Ф.	975 руб.
16.	Самускевич В.А.	64 519 руб.
17.	Смирнов А.А.	4 143 руб.
18.	Шиопова Э.У.	57 749 руб.
	Итого:	746 058 руб.

1.Целевые программы (Целевой взнос 2010 г.).

1.1 Общее поступление средств по «Целевым программам» составило сумму 751 012 руб.

Список должников по целевому взносу 2010 года представлен в следующей таблице

1.	Вишнева М.В.	59 700 руб.
2.	Исмаилова В.	65 000 руб.
3.	Карачевцев Ю.А.	37 588 руб.
4.	Крысько В.В.	65 000 руб.
5.	Мальцев Г.П.	65 000 руб.
6.	Мисевич И.А.	45 000 руб.
7.	Петров Н.М.	65 000 руб.
8.	Плетнева Е.С.	46 706 руб.
9.	Самускевич В.А.	47 330 руб.
10.	Тернавский С.В.	43 800 руб.
11.	Шиопова Э.У.	59 700 руб.
	Итого:	599 824 руб.

1.2 Расходы по данному разделу в проверяемом периоде планировались исходя из сумм собранных средств и были направлены на:

- ремонт дорог 2 343 409,40 руб.;
- благоустройство территории ТСЖ – 342 731,60 руб.;
- установку видеонаблюдения 399 200 руб.;
- передачу наружного освещения в муниципальную собственность 88 000 руб.;
- приобретение акустической системы 48 050 руб.

Итого: 3 221 391 руб.

2. Арендные платежи

Приход по данной статье 7 312 руб. – это погашение задолженности членами ТСЖ за предыдущие периоды (начиная с 2010 года).

Оплата аренды земли в 2015 году, как и в прошлом 2014 году, осуществлялась за счет переплаты, образовавшейся в связи с изменением категории земли под Административным зданием в 2013 году

3. Расходы на содержание правления и исполнительной дирекции.

По данному разделу расходуются средства, собранные по статье «Вступительные и членские взносы» - 3 080 951 руб.

Расходы были утверждены Собранием членов ТСЖ 14 марта 2015 года в сумме 2 829 897 руб., а фактически составили 3 176 444 руб. согласно штатному расписанию (прилагается к Акту).

Перерасход связан с выплатой премий членам Дирекции по решению общего собрания Товарищества.

4. Содержание административного здания

Административное здание находится на самоокупаемости, поэтому собранием Товарищества в смете взносы членов Товарищества по данному разделу не предусмотрены.

Расходы по обслуживанию здания в отчетном периоде составили 749 792 руб. За счет дохода от сдачи здания в аренду согласно решению общего собрания членов ТСЖ от 14.03.2015 был произведен зачет по эксплуатационным программам в сумме 1 303 664 руб.

5. Коммунальные программы.

5.1. Уборка дорог и содержание общественной территории

Общий расход по данной статье составил 3 169 870 руб., в т. ч.:

- Компании «Ваш Дом» оплачено 3 165 880 руб.;
- технические расходы по авансовым отчетам – 3 990 руб.

5.2. Обслуживание газовой сети

На оплату по счетам Мытищинского газового треста израсходовано 190 105,92 руб.

5.3. Обслуживание электросети

Израсходовано 8 738 597,62 руб., из них: 8 160 545,93 руб. - на оплату электроэнергии по счетам Мосэнерго, 578 051,69 руб. – за техническое обслуживание электросети по договору, приобретение расходных материалов.

5.4 Содержание КПП по договору с ИП Кузнецов.

Израсходовано 1 727 739,90 руб., из них: 1 582 830 руб. - на содержание КПП, 132 170,00 руб. - на ремонт шлагбаума, 12 739,90 - на приобретение расходных материалов.

5.5 Вывоз мусора

Израсходовано 958 000 руб.

5.6 Прочие расходы (включая хозяйственные, юридические, пр.)

Израсходовано 1 040 829,51 руб., в том числе: на проведение праздников – 250 332,44 руб., на юридические услуги – 109 839 руб., обслуживание сайта – 50 299 руб., оплата налога УСН и услуг банка 254 581 руб., расходы по проведению внешнего аудита – 135 000,00 руб., расходы по аренде и обслуживанию автомобиля – 149 813,26 руб., хозяйственные и прочие расходы – 90 964,81 руб.

Ревизионной комиссией совместно с главным бухгалтером Мартюшиной А.А. была проведена проверка исполнения рекомендаций по результату проведения комплексной аудиторской проверки ТСЖ «Вешки» аудиторской фирмой «ФОРМАТ АУДИТ» (за 9 месяцев 2015 года).

В ходе проверки договорных отношений отмечаем следующее.

Договоры по уборке и содержанию общего имущества ТСЖ «Вешки» с ООО «Компания «Ваш дом» от 01.04.2015 (п. 5.1).

В зимний период:

- Плохо убирались центральные и внутриквартальные улицы (проезды на некоторых улицах до настоящего времени сужены из-за гор не вывезенного снега), обледенение на внутриквартальных улицах создавало огромные трудности для перемещения жителей, в том числе пожилых, с детьми и детскими колясками;

- На детской площадке не всегда прочищались дорожки для прохода, жителям порой самим приходилось протаптывать узкие тропы для организации отдыха с детьми.

В летний период:

- Покос травы осуществлялся плохо – трава в некоторых внутриквартальных проходах достигала «рост человека», то есть не выкашивалась вовсе. Клумбы, а у Товарищества их 4 – 3 - на улице Островского, 1 – перед Административным зданием, не пропалывались вовсе (для справки сообщаем, что согласно условиям Приложения к Договору с ООО «Компания» Ваш дом» клумбы подлежат прополке

дважды за сезон).

- Растительный мусор, образовавшийся после обрезки кустарников на участке по ул. Пушкина (вдоль д. 14) убран не был, весь сезон висел на кустах.

Отметим также, что при проверке организации расчетов с ООО «Компания «Ваш Дом» в рамках указанных договоров не было обнаружено ни одного документа, фиксирующего ненадлежащее выполнение/невыполнение работ/услуг по уборке дорог и содержанию общественной территории в должном порядке. Оплата производилась ежемесячно после подписания актов выполненных работ, в то время как статьи Договоров от 01.04.2015 предполагают порядок взаимодействия Заказчика и Исполнителя по договору в случае не выполнения/не надлежащего выполнения условия по договору, включая штрафные санкции.

Таким образом, в отношении взаимодействия с ООО «Компания» Ваш Дом» Администрация Товарищества (несмотря на наличие в штате Исполнительного директора и Главного инженера) плохо осуществляет контроль за выполнением работ/услуг в рамках указанных договоров. (Указание на плохой контроль за деятельностью ООО «Компания «Ваш Дом» со стороны Исполнительной дирекции было отмечено ревизионной комиссией и по результатам проверки хозяйственной деятельности Товарищества за 2014 год.)

Договор с ИП Кузнецов № 02-14 от 01.04.2015 по организации охраны территории Товарищества (п. 5.4).

За отчетный период имел случай поломки шлагбаума проезжающими большегрузными машинами. При этом сотрудники ИП Кузнецов полицию не вызывали, факт поломки не был зафиксирован документально для передачи Администрации Товарищества для принятия решения по возмещению ущерба. Не были при этом использованы и записи с камер видеонаблюдения. Ремонт шлагбаума в результате причиненного ущерба был произведен исключительно за счет средств Товарищества.

Предложения, рекомендации

Ревизионная комиссия предлагает:

- разработать членам Исполнительной дирекции Товарищества должностные инструкции,
- обязать Исполнительную дирекцию продолжить работу по взысканию долгов по эксплуатационным расходам и целевому взносу,
- до 30.06.2016 Исполнительной дирекции завершить работу по устранению

недостатков/учету замечаний по результатам проведения проверки аудиторской фирмой «ФОРМАТ АУДИТ»,

- собранию Товарищества признать работу Исполнительной дирекции в части организации проверок выполненных работ/оказанных услуг по Договорам с ООО «Компания» Ваш Дом» неудовлетворительной,
- Правлению и Исполнительной дирекции Товарищества проанализировать эффективность использования целевых средств в целях более рационального и экономичного формирования перечня работ при составлении сметы,
- при дальнейшем заключении договоров на организацию охраны территории Товарищества детально определить порядок действий Исполнителя (вплоть до вызова полиции и составления протокола) при нанесении ущерба имуществу Товарищества.

В целом, Ревизионная комиссия предлагает собранию Товарищества признать работу Правления и Дирекции ТСЖ за отчетный период удовлетворительной.

Л.С. Саргамонова

О.В. Ельтицева

М.А. Прокофьева