

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
о финансово-хозяйственной деятельности
товарищества собственников жилья «Уют» за период с 01.04.2013 по 31.12.2013гг.

Ревизионная комиссия ТСЖ « Уют » была избрана решением общего собрания собственников помещений дома в составе 2-х человек : Гребельный В.П., Панова О.С.

В соответствии с п. 16 Устава Товарищества , ревизионная комиссия :

- *проводит* не реже чем один раз в год ревизию финансовой деятельности Товарищества ;
- *предоставляет* общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов за период с 01.04.2013г. по 31.12.2013г. , отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- *отчитывается* перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

Ревизионная комиссия в составе : Гребельный В.П., Панова О.С. провели проверку финансовой деятельности ТСЖ за период с 01 апреля 2013 года по 31 декабря 2013года в срок с 18.01.2014г по 15.03.2014года .В ходе проверки изучена финансово – хозяйственная и другая документация ТСЖ, проведен анализ этих документов с целью представления членам ТСЖ наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ.

Проверка финансово – хозяйственной деятельности Товарищества проводилась членами Ревизионной комиссии в соответствии с разработанным планом:

- 1). Выполнение решений Общего собрания членов ТСЖ , в т.ч.исполнение Сметы расходов ТСЖ , обязательных платежей собственников и иных поступлений;
- 2). Выполнение решений Правления ТСЖ ;
- 3). Законность совершенных Правлением от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров;
- 4). Состояние имущества ТСЖ ;
- 5). Прочая деятельность.

Для проверки представлены следующие документы :

- 1). Учредительные и регистрационные документы ТСЖ , в т.ч. Устав ТСЖ
- 2). Протоколы заседаний Правления ТСЖ за период апрель - декабрь 2013 год ;
- 3). Протокол общего собрания членов ТСЖ в 2013 г.;
- 4). Трудовые контракты (соглашения) с работниками ТСЖ ;
- 5). Договоры с подрядными , ресурсоснабжающими и иными организациями
- 6). Первичная бухгалтерская документация за период апрель-декабрь 2013г.:
 - акты выполненных работ и услуг; счета-фактуры; накладные;
 - кассовая книга и кассовые отчеты ;

- банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам

ТСЖ;

- расчетные и платежные ведомости ;

- авансовые отчеты ;

- бухгалтерская отчетность;

- налоговая отчетность : по страховым взносам на обязательное

пенсионное страхование, по налогу, уплачиваемому в связи с применением

упрощенной системы налогообложения ; расчетные ведомости по средствам фонда социального страхования ; реестр физических лиц , получавших доходы в 2013 году (включая справки на каждого работника по форме 2-НДФЛ).

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ 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.

В ходе проверки Ревизионной комиссией ТСЖ установлено : запись о создании

некоммерческой организации ТСЖ внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 16 февраля 2005 года за основным государственным номером

за № 1055405009285

Свидетельство о постановке на налоговый учет в Инспекции ФНС РФ по Октябрьскому району (идентификационный номер налогоплательщика(ИНН 5405288354) от 16.02.2005г.)

В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления исполняли:

- Дубинин О.В., протокол № 89 от 03.10.2012 года

- Аксенов В.В. протокол № 108 от 14.04 2013года ;

- Шкутов А.Н., протокол № 117 от 15.07.2013 года;

- Тимонов К.В., протокол № 124 от 05.09.2013г.

члены Правления, избранные общим собранием : Тимонов К.В., Процун Е.В. ; Тарасенко И.В.; Батуру Е.А. : Лехнович З.Г. , Аксенов В.В., Усова В.Н., Шкутов А.Н. (протокол общего собрания членов ТСЖ от 04.07.2013года)

Обязанности главного бухгалтера с 01 апреля 2013 года по 31 января 2013года выполняла Заворина С.С.

1. Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСЖ.

Общим собранием были утверждены :

- смета доходов и расходов ТСЖ «Уют» на период апрель – декабрь 2013г., размеры обязательных платежей на содержание и текущий ремонт жилья , определение направлений доходов от хозяйственной деятельности, штатное расписание,

2. Выполнение решений Правления ТСЖ .

За период с 01.04.2013 года по 31.12.2013 года проведено 32 заседания правления , на которых рассматривались вопросы административно- хозяйственной деятельности:

Реестр протоколов правления ТСЖ «Уют» с апреля по декабрь 2013г		
Наименование	№	Дата
Протокол правления	107	10.04.2013
Протокол правления	108	11.04.2013
Протокол правления	109	24.04.2013
Протокол правления	110	14.05.2013
Протокол правления	111	22.05.2013
Протокол правления	112	28.05.2013
Протокол правления	113	29.05.2013
Протокол правления	114	04.06.2013
Протокол правления	115	29.06.2013
Протокол правления	116	10.07.2013
Протокол правления	117	15.07.2013
Протокол правления	118	24.07.2013
Протокол правления	119	01.08.2013
Протокол правления	120	07.08.2013
Протокол правления	121	14.08.2013
Протокол правления	122	28.08.2013
Протокол правления	123	04.09.2013
Протокол правления	124	05.09.2013
Протокол правления	125	11.09.2013
Протокол правления	126	17.09.2013
Протокол правления	127	23.09.2013
Протокол правления	128	25.09.2013
Протокол правления	129	09.10.2013
Протокол правления	130	16.10.2013

Протокол правления	131	30.10.2013
Протокол правления	132	06.11.2013
Протокол правления	133	13.11.2013
Протокол правления	134	19.11.2013
Протокол правления	135	22.11.2013
Протокол правления	136	27.11.2013
Протокол правления	137	04.12.2013
Протокол правления	138	09.12.2013

Все решения Правления приняты при наличии кворума.

3. Проверка доходов по договорам от хозяйственной деятельности

3.1. Договоры от возмездного использования общей собственности:

- Договор возмездного пользования № 18/01/2013-6/2 от 18.01.2013г. с ООО «Мирта», срок действия договора с 01.02.2013года по 25.01.2014года, общей площадью 37 кв.м., стоимость 450 руб./кв.м., общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 16 650 рублей, поступило 149850 руб.+1481,46 за эл/энергию. Задолженность на 01.01.2014года составляет 409,16 руб. ;
- Договор возмездного пользования от 01.01.2013г. с ИП Полякова, площадь 44 кв.м., стоимость 450 руб./кв.м., общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 19 800 рублей, договор расторгнут с 16.05.2013 года, поступило 19800 руб. за апрель 2013г.+ 10219 руб. за 16 дней мая 2013г.+ 280,86 руб. за эл/энергию. Задолженности за арендатором на 01.01.2014года нет.
- Договор возмездного пользования № 04/13 от 23.04.2013г. с ООО «Авантель», , площадь 44 кв.м., стоимость 500 руб./кв.м., общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 22 000 рублей, договор расторгнут досрочно в связи с неплатежеспособностью арендатора, поступило 78000+366,42электрэнергия. Задолженность на 01.01.2014год составляет 76 783,75руб.
- Договор возмездного пользования от 26.11.2013г. с ООО «АИС-ТРЕЙД энерго», площадь 45 кв м, стоимость 450рублей, общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 20 250 рублей. Поступило 23625 руб. Задолженности на 01.01.2014год нет.
- Договор возмездного пользования № 18/12/2012-6/3 от 18.12.2012г. с ООО «СиноФлора», срок действия договора с 18.12.2012года по 30.11.2013года, площадью 54 кв.м., стоимость 400 руб./кв.м., общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 21 600 рублей; поступило 172800 руб.+3212,14 за эл/энергию. Договор расторгнут, задолженности на 01.01.2014года нет;
- Договор возмездного пользования от 01.01.2013г. с ИП Карпова, срок действия договора с 01.01.2013года по 25.12.2013года, общей площадью 19,8 кв.м., стоимость 500 руб./кв.м., общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 9 900 рублей, с 01.11.2013г. заключено доп.соглашение № 1 на уменьшение арендной платы до 7900руб.Поступило 88049,65, переплата по данному договору составила 1893,41руб. ;
- Договор возмездного пользования № 01/01/13-4/2 от 26.10.2012г. с ООО «Рент Эстейт», подвальное помещение 50,92 кв.м., срок действия договора с 01.01.2013 года по 25.12.2013 года, стоимость 300 руб./кв.м, общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 15 276 рублей, договор расторгнут с 25.12.2013года, поступило 134528 рублей и договор возмездного пользования № 26/11/13-2/8 от 26.12.2013г. с ООО «Рент Эстейт»,срок действия с 26.12.2013года по 25.12.2014года, стоимость 450 руб./кв.м, общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 22 914 рублей. Поступил обеспечительный платеж в сумме 22914руб. Задолженности за арендатором нет.
- Договор возмездного пользования № 01/10 от 01.01.2010г. с ООО «Маккон», подвальное помещение 42,9 кв.м., стоимость 217 руб./кв.м. общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 9 309,3 рублей, срок действия с 01.01.2010г. по 30.06.2013г., поступило 27927,90руб. и Договор возмездного пользования № 04/07/13-2/8 от 04.07.2013г. с ООО «Маккон», подвальное помещение 45 кв.м стоимость 450 руб./кв.м., общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 20250 рублей;

Поступило 121500 руб.+ обеспечительный платеж в сумме 22914руб.

Задолженности за арендатором нет.

- Договор возмездного пользования № 01/04-13 от 01.04.2013г., с ООО «АВТОДОЗОР», срок действия договора с 15.06.2013г. по 10.06.2014г., подвальное помещение 97 кв.м., стоимость 417,53 руб./кв.м., общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 40 500 рублей, поступило 660532,57руб в т.ч. электроэнергия, переплата на 01.01.2014г. составила 169 326,0 руб.;
- Договор возмездного пользования № 11/09 от 01.11.2009г. с ООО «Аристос», подвальное помещение 327,07 кв.м., стоимость 217 руб./кв.м., общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 70 974,19 рублей, поступило 638767,71 руб, Задолженности за арендатором нет;
- Договоры возмездного использования общей собственности в т. ч. Помещения мусорокамер, 5шт.* 500 руб./ед., общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 2 500 рублей;

Помещения межэтажных площадок подъездов (кладовые), 18 шт.* 150 руб./ед., общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 2 700 рублей;

Потупило 43 317 руб., задолженность на 01.01.2014г. составила 382руб.

3.2. Договоры от возмездного использования размещения рекламных конструкций:

- Договор на размещение рекламных конструкций № РК/В 1-01/06/13, ОАО «Плюс Банк», площадь фасада под размещение рекламных конструкций 17,4 кв.м., стоимость 450 руб./кв.м. (апрель, май 2013г.), общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 7830 рублей, + стоимость 700 руб./кв.м. (июнь-декабрь 2013г.), общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 18 414,20 рублей, поступило 144559,40. Задолженности за арендатором нет.
- Договор на размещение рекламных конструкций № РК/В 2/02/13 от 06.02.2013года., с ОАО «Сбербанк России». Площадь фасада под размещение рекламных конструкций 24,5 кв.м., стоимость 700 руб./кв.м., общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 17 150 рублей, поступило 154350 руб. Задолженности за арендатором нет.
- Договор на размещение рекламных конструкций № РК/В 4/04/13 от 04.07.2013года. с ООО «Капитал Голд», площадь фасада под размещение рекламных конструкций 14,625 кв.м., стоимость 700 руб./кв.м., общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 10 237,50 рублей, поступило 19484,27. Задолженность на 01.01.2014г. в сумме 40950руб.;
- Договор на размещение рекламных конструкций № РК/В 3/04/06/13 от 04.07.2013года, с ОSAO «Ингосстрах», площадь фасада под размещение рекламных конструкций 15,378 кв.м., стоимость 700 руб./кв.м., общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 10 764,6 рублей, поступило 63545,86руб. Задолженности за арендатором нет;
- Договор на размещение рекламных конструкций № РК/В 2/04/06/13 от 04.07.2013года с ООО «Маккон», площадь фасада под размещение рекламных конструкций 5,7 кв.м., стоимость 700 руб./кв.м. (7 мес.), общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 3 990 рублей, поступило 23554,0 руб., Задолженности за арендатором нет.
- Договор на размещение рекламных конструкций № 1/01/13 от 24.01.2013года с ООО «РСЦ»; площадь фасада под размещение рекламных конструкций 5,13 кв.м., стоимость 555 руб./кв.м., общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 2 847,15 рублей, поступило 25623,0руб. Задолженности за арендатором нет.
- Договор на размещение рекламных конструкций № РК/В 5/04/07/13 от 04.07.2013года, с ООО «Армос », площадь фасада под размещение рекламных конструкций 11,895 кв.м., стоимость 555 руб./кв.м., общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 6601,67 рублей, получено 32369,48руб., Задолженность на 01.01.2014г. в сумме 6601,87руб.;
- Договор на размещение рекламных конструкций № РК/В 6-04/07/13 от 04.07.2013года, с ИП Пономарев, площадь фасада под размещение рекламных конструкций 40,06 кв.м., стоимость 300 руб./кв.м., общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 12 018 рублей, поступило 72108,0руб. Сумма переплаты на 01.01.2014г. составила 1163 руб.;
- Не заключен договор на размещение рекламной конструкции с собственником нежилого помещения ООО «Ронд Ю» - вывеска «Стоматологическая калинника БЛЕСК».

3.3. Договоры от размещения оборудования (Интернет-провайдера)

Возмездное использование общей собственности провайдерами связи (ОАО «МТС», ЗАО «Стартелеком-Новосибирск», ООО «НИР», ООО «Новотелеком», ООО «Ростелеком»), общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 6 500 рублей. Получено 49500руб. Задолженность на 01.01.2014г. в сумме 6000руб.;

За монтаж кабель-канала от Интернет-провайдера (ОАО «МТС», ЗАО «Стартелеком-Новосибирск», ООО «НИР», ООО «Новотелеком») получено 4*5000=20000руб. Задолженности за арендаторами нет.

Общая сумма задолженности по договорам от хозяйственной деятельности на 01.01.2014г. составляет 131 126,78 руб.

4. Проверка по договорам на содержание и эксплуатацию

общедомового имущества и коммунальных услуг с нежилыми

помещениями.

Проверены поступления оплат собственников нежилых помещений по договорам

на содержание и эксплуатацию общедомового имущества, а также коммунальных услуг.

Плательщики нежилых помещений :

№ офиса	Собственник нежилого помещения	Сальдо входящее («+» - долг «-»-переплата)	Начислено за период с 01.04.13 по 31.12.13	Оплата, учтенная за период с 01.04.13 по 31.12.13	Сальдо исходящее («+» - долг «-»-переплата)	Примечание (расшифровка долга)
1	2	3	4	5	6	7
1	Шунков В.К	109 095,96	255 085,29	270 723,76	93457,49	Долг больше2-х месяцев + целевая программа-фундамент
2	ООО «Ронд Ю»	0,00	50 545,71	39 357,76	11 188,36	Долг 1 мес.
3	Пономарев И.В.	12 946,53	270 574,32	247 357,01	36 163,84	Долг 1 мес+ целевая программа-фундамент
4	ООО« Рент Эстейт »	21 937,37	220 075,06	210 171,71	31 840,72	Долг 1 мес+ целевая программа-фундамент
5	Рева Д.Н.,Стынин Д.В	106 598,07	247 868,86	290 818,79	63 648,14	Долг 2 месяцев
6	Дзержинское ОСБ № 6695	32 756,42	269 614,55	230 117,79	72 253,18	Долг 2 месяцев
7	Вяткин А.Н.	25 489,12	152 180,88	143 187,28	34 482,72	Долг больше2-х месяцев + целевая программа-фундамент

8	Макаров К.П.	81 625,60	304 327,66	364 674,40	21 278,86	Долг 1 мес.
9	Капаналдзе П.Р.	16 579,24	62 481,42	78 223,78	836,88	Долга нет

На конец отчетного периода согласно представленным данным бухгалтерского учета оплата за содержание и эксплуатацию общедомового имущества и коммунальные услуги собственниками нежилых помещений вносится 50% несвоевременно.

5. Хозяйственные договоры с поставщиками :

- 13 мая 2013г., Договор подряда №1, ООО «Антей НСК», 100 000 р., отделка подвала 5, 6 секции;
- 14 мая 2013г., Договор подряда №016, ООО «Радуга Сибири», 200 393,11 р., температурный шов;
- 17 мая 2013г., Договор об оказании эксплуатационных услуг, 1302,72 р., аренда аудитории №323, СИУ, филиал РАНХиГС;
- 27 мая 2013г., Договор подряда №05-13, ООО «Альвента», 190 000 р., отделка подвала 4 секции;
- 23 апреля 2013г., Договор №23-04-1-13, ООО «ВентСиб», 141 830 р., монтаж системы вентиляции в подвальных помещениях;
- 01 апреля 2013г., договор № 04/13-009 и 29 апреля 2013г., № 04/13-010 ООО «СибТеплоТех», работы по монтажу систем подъездного отопления на общую сумму 68 815 р.
- 11 июня 2013г., Договор поставки №15-13, ООО «Компания Корина», 35 000 р., печать брошюр;
- 27 июня 2013г., Дополнительное соглашение к Договору №К-27В от 03.12.12г., ООО «Спецэлектромонтаж», 8 200 р., штроба, подрозетники, кабель-канал;
- 27 июня 2013г., договор подряда № 0005_КС, ООО «Мастер Строй Сервис», 151 398,10 руб., ремонтно-отделочные работы на первом этаже подъезда № 7;
- 16 июля 2013г., Договор монтажа №89, ООО «Автоматика Сервис», 29 320 р., установка гидравлических приводов центральных ворот;
- 23 июля 2013г., Договор №23/7-13, ООО «Топографо-Геодезическое Бюро», 10 000 р., инженерно-геодезические изыскания на ЗУ, занимаемом сквером;
- 01 августа 2013г., Договор №838-13, МУП «Кадастровое бюро», 4 000 р., схема выноса границ ЗУ 54:35:073100:27;
- 13 августа 2013г., Договор №6, ООО «Антимусор», вывоз мусора по заявке;
- 26 августа 2013г., Договор №СЦ 20826-1ю, ОАО «Новосибирскэнергосбыт», 8 079, 99 р., калибровка манометров, поверка и ремонт приборов учета тепла;
- 30 августа 2013г., Договор поставки №30, ИП Тверских К.В., 40 245 р., изготовление и установка металлических полов в комм.нишах первых этажей;
- 30 августа 2013 г., договор подряда № 68/08/2013, ООО «Альянс-Авто», ремонтно-отделочные работы подъезда № 5, 40322,40 рублей.
- 05 сентября 2013г., Договор №59/13 на оказание услуг по подготовке жилого МКД к отопительному сезону, ИП Беляков С.А., 10 000 р., услуги по подготовке документации к получению акта готовности дома к отопительному сезону;
- 09 сентября 2013г., Договор об оказании услуг по обслуживанию электросетей, ИП Алтухов Т.А., 7 000 р., обслуживание электросетей 5 и 6 подъездов жилого МКД;
- 11 сентября 2013г., Договор на предоставление сервисных услуг №GYL13.09-5059, ЗАО «БФК», 3 337 р., ремонт пластикового окна в помещении ТСЖ;
- 15 сентября 2013г., договор подряда № 123/09/2013г., ООО «Базис», ремонтно-отделочные работы подъезда № 6, 130 150 руб.
- 20 сентября 2013г., договор подряда № 0005_13-1КС, ООО «Мастер Строй Сервис», 36 106,36 руб., дополнительные ремонтно-отделочные работы на первом этаже подъезда №7
- 27 сентября 2013г., Договор подряда №87, ООО «Локкард», 62 035,59 р., замена запорной арматуры в узлах учета ХВС и ГВС;
- 08 октября 2013г., Договор №1452 на оказание платных образовательных услуг, НОУ ДПО «Сибирский учебный центр», 3 500 р., повышение квалификации специалиста (сантехника) по курсу «Тепловые энергоустановки»;
- 14 октября 2013г., Договор на выполнение монтажных работ, ООО «СтройСити», 5 500 р., обследование промышленными альпинистами козырька над лоджией 4 этажа 5-го подъезда на предмет обнаружения течи, козырька над лоджией 9 этажа 8-го подъезда;
- 14 октября 2013г., Договор на выполнение монтажных работ, ООО «СтройСити», 28 323 р., изготовление и установка козырьков над парапетами крыши жилого МКД, над вентиляцией подъездов, крышек термощва;
- 28 октября 2013г., договор № 28.10.2013 на оказание услуг по оценке, ООО «Сибирский центр независимой оценки», 5400 руб.

- 05 ноября 2013г., Договор поставки №05/11/13, ЗАО НПО «ДЮМА», 40 000 р., поставка 4 шт. светодиодных светильников-кобр для внутреннего двора + 18 ноября 2013 г., 36 000 р., поставка 4 шт. светодиодных светильников-кобр для внутреннего двора с учетом скидки + 25 112 р., поставка 4 шт. светодиодных светильников-кобр для центральной арки;
- 15 ноября 2013г., Договор об оказании услуг по обслуживанию сантехнических узлов, ИП Алтухов Т.А., 15 000 р., обслуживание сантехнических узлов в 5-м и 6-м подъездах жилого МКД;
- 19 ноября 2013г., Договор на выполнение монтажных работ №2, ООО «СтройСити», 20 000 р., монтаж кабель-канала;
- 20 ноября 2013г., Договор №17, ООО «АЛЪЯНС», 8 200 р., изготовление ограничительных столбов распашных створок центральных ворот.
- 01 ноября 2013г., договор на монтаж камер видеонаблюдения в подъездах № 83-2, ООО «Демидург», на общую сумму 18 400 руб., оплачено 60% - 11 040,0 руб.
- 01 ноября 2013г., договор на установку внешнего приемника для ворот № 83-1, ООО «Демидург», на общую сумму 9 800 руб.
- 01 ноября 2013г., договор на обслуживание комплекса программ «1С:Предприятие», ООО «Центр сопровождения «ИнфоСофт» 1500 руб.
- 2 декабря 2013г., ремонтно-строительные работы в подъезде № 7, ООО «СибГазЭнергоСтройПроект», 69 415,02 руб.
- 9 декабря 2013г., договор подряда № 56/2, ООО «Ларис НСК», по ремонту 1-го этажа 8-го подъезда жилого дома+ доп. соглашение от 26 декабря 2013г., общая сумма расходов 86 991,21 руб.
- 19 декабря 2013г., договор на оказание клининговых услуг № 112-13, ООО «Прогресс», 6475,0 руб., генеральная уборка подвала секции № 6.

Договоры с ресурсоснабжающими организациями:

- 1) МУП « Горводоканал » по дог.№ 7404-Д от 06.10.2005года.
- 2) ОАО " Сибирьэнерго " по дог.№ Э-642 от 15.11.2007 года
- 3) ОАО « Сибирская энергетическая компания », дог. 9508-Р от 15.06.2011года.

В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется

исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии из нормативов потребления коммунальных услуг утверждаемых общим собранием ТСЖ.

ТСЖ ежемесячно, в соответствии с порядком определения размера платы предоставленных коммунальных услуг, производит начисление каждому собственнику жилых и нежилых помещений на их лицевой счет, согласно потребленному объему и действующим тарифам.

В соответствии с решением общего собрания платежи от собственников жилых помещений по коммунальным услугам осуществляются не через ТСЖ, а напрямую в ресурс снабжающую организацию:

- за электроснабжение в ОАО « Новосибирскэнерго сбыт »,
- за горячее водоснабжение и отопление в ОАО « СИБЭКО ».

7. Коммунальные услуги.

Анализ по фактическому начислению коммунальных услуг и по выставляемым счетам-фактурам показал, что расхождений по начислениям нет. Разница корректируется каждый месяц. Начисления по коммунальным услугам были произведены согласно показаний приборов учета и утвержденным тарифам. ТСЖ рассчитывается по договорам на содержание общедомового имущества и коммунальных услуг согласно срокам оплаты.

Коммунальные услуги в 2013 год

163	672,62										
175	651,79										
176	208,83										
	16863,94		33522,25		13656,81		4658,13		6528,25		57899,11

Текушая задолженность (1 месяц) 16863,94 - 14 квартир

Задолженность до 12 месяцев 58365,44 - 38 квартир

Задолженность свыше 12 месяцев 57899,11 - 1 квартир

ИТОГО: 133128,49 руб. – 53 квартиры

Список задолжников по состоянию на 31.12.2013г.

№ кв.	1 месяц и меньше	№ кв.	2 мес	№ кв.	3мес	№ кв	4мес	№ кв	5мес - 12мес	№ кв	свыше 12 мес.
2	1728,74	1	3358,05			160	3509,39	49	18121,71	157	84260,82
45	2953,43	69	2282,84					76	13443,44	11	18229,65
115	1873,63	133	311,16								
125	277,44										
142	1331,19										
144	3018,64										
153	3121,86										
163	599,68										
174	2064,42										
175	148,53										
176	300,56										
179	2742,21										
180	212,67										
181	1772,63										
	22145,63		5952,05		0		3509,39		31565,15		102490,47

Текушая задолженность (1 месяц) 22145,63 - 14 квартир

Задолженность до 12 месяцев 41026,59 - 38 квартир

Задолженность свыше 12 месяцев 102490,4 - 1 квартир

ИТОГО :

165662,69 руб. – 53 квартир

Вывод:

На конец 2013 года в сравнении с предыдущим периодом уменьшилась сумма задолженности до 12 месяцев (58365,44-41026,59=17338,85), однако увеличилось сумма должников текущего года (22145,63-16863,94=5281,69). Задолженность свыше 12 мес. в 36 месяцам (3 года) -исковая давность, если не принять срочных мер задолженность невозможно будет взыскать а придется покрывать из прибыли ТСЖ.

9. Заработная плата,

В ходе проверки установлено:

Начисление заработной платы производится в соответствии со штатным расписанием и сметой расходов по соответствующей статье. Начисление оплаты труда производится на основании приказов председателя Правления и табелей учёта рабочего времени. Ежемесячно, по решению членов правления начисляется премия согласно положения о премировании в размере от 0% до 40% к должностному окладу.

Количество трудоустроенных сотрудников соответствует штатному расписанию и составляет 14 человек.

Всего затраты по статье «Заработная плата» включая выплату вознаграждения председателя составляют 1 875 081,25 рублей. Выплата заработной платы сотрудников штатного персонала не менее прожиточного минимума, действующего в 2013 году. Расходы на обязательные отчисления с фонда заработной платы в Пенсионный фонд, Фонд социального страхования, Фонд обязательного медицинского страхования осуществлялись в соответствии с законодательством РФ. Их сумма составила 565 716,71 руб. Общая сумма расходов по статье ФОТ с учетом НДФЛ и страховыми взносами – 2 440 797,96 руб.

В отчетываемый период выплачивалась материальная помощь сотрудникам согласно п. 2.2.7 сметы доходов и расходов ТСЖ «УЮТ», утверждённой общим собранием от 04.07.2013г. Сумма выплат равна 11 400 руб.

Наименование статей	План, руб.	Факт, начислено	Исполнение	Примечание
ФОТ с учетом НДФЛ и страховыми взносами в т.ч.:	2 724 264,85	2 440 797,96	2 440 797,96	
Вознаграждение председателя	404 068,97	381 678,74	381 678,74	Уменьшение выплаты вознаграждения по решению правления
Содержание административно-управленческого аппарата	985 023,18	922 129,15	922 129,15	Экономия по ФОТ связана с тем, что изменение штатного расписания и увеличение окладов сотрудников
Уборка подъездов	336 754,10	257 251,76	257 251,76	произведены после утверждения собранием плановой сметы - 04.07.2013г. С апреля по июнь 2013г. зарплата выплачивалась штатного расписания предыдущего периода
Уборка придомовой территории	347 373,60	314 196,21	314 196,21	
Обслуживание инженерных систем	359 172,50	256 305,21	256 305,21	

Диспетчерская служба	291 872,50	309 236,89	309 236,89	Перерасход за счет текучки кадров и выплаты компенсаций при увольнении
----------------------	------------	------------	------------	--

10. Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также их расходование отражено в таблице:

остаток на начало			153040,27 руб.
Наименование статей	Сумма, руб	факт начислено за 9 мес	исполнение за 9 месяцев
Поступление, всего	6 852 885,87	6 818 941,79	6 596 129,40
Поступления от собственников и членов ТСЖ, в том числе:	3 528 283,36	3 524 591,72	3 382 136,57
Целевые взносы членов ТСЖ на содержание общего имущества эксплуатацию, ремонт общего имущества (18,94 руб./кв.м*17087,63 кв.м*9 мес.)	2 912 757,41	1 829 336,90	1 767 685,50
Взносы собственников ТСЖ на содержание общего имущества эксплуатацию, ремонт общего имущества (18,94 руб./кв.м*3610,97 кв.м*9 мес.)	615 525,95	1 695 254,82	1 614 451,07
Доход от хозяйственной деятельности, в том числе:	3 021 778,51	2 919 857,86	2 830 516,33
Возмездное использование общей собственности, ООО "Мирта" (37 кв.м*450 руб.* 9 мес.)	149 850,00	151 740,62	151 331,46
Возмездное использование общей собственности, ООО "СиноФлора" (54 кв.м*400 руб.* 9 мес.)	194 400,00	176 012,14	176 012,14
Возмездное использование общей собственности, ИП Полякова (44 кв.м*450 руб.*16 дн.)	10 219,00	30 299,86	30 299,86
Возмездное использование общей собственности, ООО "Рент Эстейт" (50,92 кв.м*300 руб.*2 мес.+ 50,92 кв.м*450 руб.*7 мес.)	190 950,00	138 962,97	157 442,00
Возмездное использование общей собственности: ИП Карпова (19,8кв.м*500руб.*9 мес.)	89 100,00	86 156,24	88 049,65
Возмездное использование общей собственности, ООО "Аристос" (327,07 кв.м*217 руб.*9 мес.)	638 767,71	638 767,71	638 767,71
Возмездное использование общей собственности, ООО "МАККОН" (42,9 кв.м*217 руб.*2 мес.+ 42,9 кв.м *450	153 753,60	149 427,90	169 677,90

руб.*7мес.)			
Возмездное использование общей собственности, мусорокамер (5шт.*500 руб*9 мес.)	22 500,00		
Возмездное использование общей собственности, под кладовые (18шт.*150 руб*9 мес)	24 300,00	43 700,00	43 317,61
Возмездное использование общей собственности, ООО "Авантель" (44 кв.м. * 500 руб. * 8 мес. 6 дн.) включая обеспечительный платеж.	202 400,00	155 150,17	78 366,42
Возмездное использование общей собственности, ООО " АИС-ТРЕЙД энерго" (45 кв.м. * 450 руб. * 1 мес.+ 5 дн.)		23 625,00	23 625,00
Возмездное использование общей собственности, ООО "Автодозор" (97 кв.м * 417руб. * 12 мес.)	485 388,00	660 532,57	660 532,57
Возмездное использование части общего имущества, ОАО "Плюс Банк" (26,31 кв.м*450 руб.*2 мес.+26,31 кв.м*700 руб.*7 мес.)	152 598,00	144 559,40	144 559,40
Возмездное использование части общего имущества, ОАО "Сбербанк России" (24,5кв.м*700 руб.*9 мес.)	154 350,00	154 350,00	154 350,00
Возмездное использование части общего имущества, ООО "РСЦ" (5,13 кв.м*555 руб.*9 мес.)	25 623,00	25 623,00	25 623,00
Возмездное использование части общего имущества, ЗАО "Стартелеком-Новосибирск" (1500 руб.*9 мес.)	13 500,00	18 500,00	17 000,00
Возмездное использование общей собственности: ООО "НИР" (1500руб.*9мес.)	13 500,00	18 500,00	18 500,00
Возмездное использование общей соб-ти: Группа компаний МТС (1500руб.*9мес.)	13 500,00	18 500,00	17 000,00
Возмездное использование общей собственности: ООО "Новотелеком" (1500руб.*9мес.)	13 500,00	18 500,00	17 000,00
Возмездное использование общей собственности, ООО Ростелеком (1500руб.*9мес.)	13 500,00	4 500,00	3 000,00
Сибирские сети, монтаж кабель-канала		5 000,00	5 000,00
Доход от возмездного использования размещения рекламной конструкции владельцем ООО "Капитал Голд" (информация "ROSCO SHELLY", S=14,63 м кв * 700 руб.* 7 мес.)	71 687,00	60 434,27	19 484,27
Доход от возмездного использования размещения рекламной конструкции владельцем ООО "Блеск-Вест" (информация "Стоматологическая клиника Блеск", S=7,4 м кв * 700 руб.* 7 мес.)	36 260,00		

Доход от возмездного использования размещения рекламной конструкции владельцем ООО "Ингосстрах" (информация "Ингосстрах", S=15,378 м кв * 700 руб.*7мес.)	75 352,20	63 545,86	63 545,86
Доход от возмездного использования размещения рекламной конструкции владельцем ООО "МАККОН" (информация "Зооцентр желает Вам хорошего настроения Хомьяк" "Изображение морских рыб, звезд", S = 26,55 м кв * 555 руб *7 мес.+ 5,7 м кв. * 700 руб. * 7 мес.)	131 076,75	23 554,00	23 554,00
Доход от возмездного использования размещения рекламной конструкции владельцем ООО "Армос Сервис" (информация "Samsung Сервис Плаза" , S=15,85 м кв * 555 руб. * 7 мес.)	61 577,25	38 971,15	32 369,48
Доход от возмездного использования размещения рекламной конструкции владельцем ИП Пономарев И.В. (информация "Неокассик", "Bang&Olufsen" "Villeroy&Boch" , S= 40,06 * 300 руб * 7 мес.)	84 126,00	70 945,00	72 108,00
Дебиторская задолженность за предыдущий период по состоянию на 31.03.2013г. в том числе	302 824,00	374 492,21	374 492,41
Дебиторская задолженность за предыдущий период по состоянию на 31.03.2013г. собственники жилых помещений	74 904,00	73 698,00	73 698,00
Дебиторская задолженность за предыдущий период по состоянию на 31.03.2013г. собственники нежилых помещений	182 961,00	158 312,00	158 312,20
Дебиторская задолженность за предыдущий период по состоянию на 31.03.2013г. за возмездное использование нежилого помещения	44 959,00	142 482,21	142 482,21
Пеня			8 984,09
Расходы, всего	6 852 885,87	6 549 489,53	6 552 153,29
Расходы на содержание общего имущества, эксплуатацию и ремонт общего имущества, в том числе:	4 760 879,60	4 610 251,97	4 618 484,73
ФОТ с учетом НДФЛ и страховыми взносами в т.ч.:	2 724 264,85	2 440 797,96	2 440 797,96
Вознаграждение председателя	404 068,97	381 678,74	381 678,74
Содержание административно-управленческого аппарата	985 023,18	922 129,15	922 129,15
Уборка подъездов	336 754,10	257 251,76	257 251,76
Уборка придомовой территории	347 373,60	314 196,21	314 196,21
Обслуживание инженерных систем	359 172,50	256 305,21	256 305,21

Диспетчерская служба	291 872,50	309 236,89	309 236,89
Утилизация и вывоз ТБО	276 069,75	287 346,41	284 346,41
Очистка скатной кровли от наледи и уборка снега придомовой территории от наледи, вывоз снега	90 000,00	15 600,00	15 600,00
Содержание лифтов (ремонт в п. № 7 - 221081+аб.обслуж 243780+переосв.лифтов15292,80+аварийное освещ. В лифтах17757+установка указателей дв-я 27854+14669неоплаченная)	465 882,00	540 433,80	525 765,56
Содержание систем отопления, водоснабжения, канализации, относящихся к общедомовому имуществу в т.ч замена запорной арматуры62035, аварийка 51000=(49000аб.пл.+1500*2)выезд на аварию, обслуживание приборов учета 37326,96, сантехработы 81930,34, материалы для сантех-работ	294 800,00	330 048,45	330 048,45
Содержание системы электроснабжения	50 000,00	88 525,88	88 525,88
Благоустройство многоквартирного дома внутреннего двора, расходные материалы для благоустройства и озеленения (в т.ч. Пандусы 40245)	50 000,00	57 828,51	57 828,51
Малоценный инвентарь для работы по обслуживанию МКД хоз.персоналом , расходные материалы и т.п.	50 600,00	77 698,39	77 698,39
Содержание и ремонт конструктивных элементов здания (ремонт температурных швов (Радуга Сибири200393)+ремонт окна3337, обследование козырьков лоджий 5500, козырьки 28323+ монтаж кабель-канала 20000	221 183,00	243 640,61	243 640,61
Обслуживание системы доступа в подъезды	57 330,00	75 684,00	60 040,00
Услуги НП ОРС (Обеспечение информационного и технологического взаимодействия -обмен данными по начислению и учету оплаты населения за жилое помещения)	84 000,00	82 612,11	82 612,11
Банковское обслуживание, ОАО "НОМОС-БАНК"	15 000,00	20 255,00	20 255,00
Юридическое сопровождение деятельности ТСЖ в рамках эксплуатации и содержания общедолевой собственности МКД, ЗАО "Бизнес Консультант"100000+15000	112 500,00	115 000,00	115 000,00
Кацелярские и почтовые расходы, почтовые расходы	18 750,00	18 545,20	18 545,20
Услуги связи	12 000,00	9 699,50	9 699,50
Обслуживание оргтехники	12 000,00	21 100,00	21 100,00
Транспортные расходы (доставка материалов для ремонта)	4 000,00	4 200,00	4 200,00

Коммунальное содержание мест общего пользования, вода и стоки	22 500,00		25 945,00
Аварийные и прочие непредвиденные расходы (вода 7510+аренда зала 1302+брошюры к собранию 35000+инженерно-геодезические изыскания 10000, новогодние поздравления 10000+1308,96+гирлянда 12000)	200 000,00	196 836,15	196 836,15
Использование дохода от хозяйственной деятельности, в том числе:	2 023 006,27	1 939 237,56	1 886 553,56
Выполнение работ по благоустройству придомовой территории - внутреннего двора (расширение парковочных мест, расширение внутри дворовых проездов, устройства безопасного покрытия детской площадки, ограждение внутренней территории двора с устройством системы доступа) с учетом погашения дебиторской задолженности- изготовление табличек на подъезды 83520, прожекторы во двор 76000+25112, огнетушители с докум. 5930+1800+13600, таблички на ворота 3658	771 101,50	315 864,13	257 400,13
Разработка сайта ТСЖ (согласно действующему законодательству) домен	25 000,00		
Устройство опанелки внутренних откосов первых входных дверей в подъезды	20 000,00	20 800,00	20 800,00
Текущий ремонт подъездов (подъезд № 6 - + подъезд № 5 - + подъезд № 3 - + подъезд № 7 - , ремонт подъезда № 8 -)+ ремонт у арендаторов 26286,85+25000, клининг.коип.6475	595 516,87	836 169,79	836 169,79
Монтажные работы системы автоматки центральных ворот дома, шлагба, запирающие устройства на калитке 21785,5, столбики 8200, внешний приемник для ворот 9800	35 000,00	55 785,50	69 105,50
Завершение работ системы видеонаблюдения в подъездах (неоплаченная часть) в т.ч. Приобретение видеокамер+монтаж 32750+11040	35 000,00	51 150,00	43 610,00
Материальная помощь сотрудникам	26 000,00	11 400,00	11 400,00
Расходы на услуги ревизора за период с 01.04.2012г- 31.03.2013г.	30 000,00		
Текущий ремонт подвального помещения S=97 м кв, арендуемого ООО "Автодозор"	485 388,00	648 068,14	648 068,14
Налоги, УСН	69 000,00		47 115,00
Результат от хозяйственной деятельности	0,00		197 016,38