

АКТ
документальной проверки ТСЖ «Перелета- 8»

15.03.2017г.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Перелета-8» в составе Воронцовой Л.Н. и Суриковой Л.В., произвели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Перелета-8» за 2016 год.

Председатель ТСЖ «Перелета-8» Кулик Т.А.

Управляющая Руденко А.А.

Для проверки комиссии предоставлены следующие документы за 2016г.:

1. Смета доходов и расходов на обслуживание жилого дома Перелета-8 кор.1
2. Ведомости начисления заработной платы.
3. Кассовая книга и ведение кассовых операций.
4. Авансовые отчеты на выдачу денежных средств.
5. Договора с поставщиками услуг и подрядными организациями.
6. Внутренняя организационно-распорядительная документация ТСЖ «Перелета- 8» .

Проверка фактического исполнения сметы доходов и расходов на обслуживание жилого дома по ул. Перелета-8 кор.1 представлена в таблице № 1.

Таблица № 1 (тыс. руб.)

	Смета на 2016г	Факт за 2016г.	Откл (+,-)
Доходы			
1.Содержание жилья (по тарифам)	4143,9	3867,7	- 276,2
2.Доходы от аренды имущества и размещение рекламных мест	194,1	227,8	+ 33,7
3.Доходы от платных услуг	3,6	16,5	+12,9
Итого доходы	4341,6	4112	-229,6
Расходы			
1. Заработная плата с отчислениями	1737	1616,9	-120,1
2. Налог по упрощенной системе налогообложения.	12	7,5	-
3. Страховые взносы с ФОТ	350,8	304,9	-45,9
4. Обязательные платежи по договорам	1094,3	1055,3	-39
5. Прочие платежи	620,2	521	-99,2
5.1.Вывоз снега	25,2	9,4	-15,8
5.2.Материалы для подготовки к отоп. сезону	120	116,7	-3,3

5.3.Канцтовары и обслуживание оргтехники	54	62,8	+8,8
5.4.Транспортные расходы	1,2	1	-0,2
5.5.Оплата бензина и сотовой связи	18,0	11,3	-6,7
5.6.Инструменты и оборудование	24	5,7	-18,3
5.7.Спецодежда	8,4	9,1	+0,7
5.8.Моющие средства и инвентарь	20,4	13,3	-7,1
5.9.Вспомогательные средства	12	13,7	+1,7
5.10.Обучение персонала	12	1,2	-10,8
5.11.Аренда помещения для проведения собрания	4,5	4,5	
5.12.Административные расходы (почтовые, госпошлина и др.)	18	24,2	+6,2
5.13.Льготы старшим по подъездам	44,4	39,1	-5,3
5.14.Организация мест для хранения ртутьсодержащих ламп	9	6,9	-2,1
5.15.Непредвиденные расходы	36	22,7	-13,3
5.16.Благоустройство придомовой территории	12	38,8	+26,8
5.17. Приобретение оборудования противопожарной безопасности	15,6	10,5	-5,1
5.18.Покупка шкафов и аптечки в офис ТСЖ	18	30,8	+12,8
5.19.Замена клапанов и задвижек для мусоропроводов с 7 по 12 подъезд	72	78,3	+6,3
5.20.Проведение ППР электрощитов	12		-12
5.21.Замена кнопок вызова лифтов и косметический ремонт	50		-50
5.22.Установка перегородки в офисе	15,5	15,5	
5.23.Прочистка канализации	18	5,5	-12,5
6. Текущий ремонт	1165,4	719,5	-445,9
6.1.Закупка и установка светильников уличных и в подъездах с датчиками	71,9	74,5	+2,4
6.2.Заделка швов дверей в тамбурах	12,3	12,3	
6.3. Устранение недоделок в электропроводке и замена ливневки в 7 подъезд	13,8	13,8	
6.4. Изготовление и установка козырьков с 5 по 12 подъезд	102,8	102,8	
6.5. Изготовление и монтаж поручней 9,10,12 подъезды	7,7	7,7	
6.6. Расходы по оборудованию детской площадки		258,7	+258,7
6.7. Ремонт поэтажных электрощитов 10,11,12 подъезды		63,3	+63,3

6.8. Приобретение и монтаж дверей для выходов на кровлю с 5 по 12 подъезды.		97,4	+97,4
6.9. Замена задвижек на вводе стояков холодной воды.		58,9	+58,9
6.10.Обследование вентиляции		15	+15
6.11.Установка переходной площадки на кровле 11,12 подъезды		15,3	+15,3
Итого расходов по содержанию дома	4979,7	4225,3	-754,4

Расходы на содержание дома за 2016. составили 4225,3 тыс. руб. (утверждено сметой 4979,7 тыс. руб.), т.е. ниже сметы на 754,4 тыс. руб. в том числе:

- по заработной плате 120,1 тыс. руб.,
- страховым взносам в фонды 45,9 тыс. руб.,
- обязательным платежам по договорам (лифты, услуги Омскэнерго, Омскводоканал и др.) 39 тыс. руб.
- прочим платежам 99,2 тыс. руб.,
- текущему ремонту 445,9 тыс.руб.

Задолженность жильцов составляла:

	На содержание жилья	на кап. ремонт
На 01.01.2016г.	274,1 тыс. руб.	90,8 тыс. руб.
На 01.01.2017г.	239,5 тыс. руб.	78,1 тыс. руб.

Задолженность по содержанию жилья на конец 2016г. снижена на 34,6.тыс. руб., капремонту снижена на 12,7 тыс. руб.

Правлением ТСЖ проводится работа по взысканию долгов с длительных неплательщиков. Подготовлено 6 исковых заявлений на 131,1 тыс.руб. , взыскано 90,2 тыс.руб. рассылаются уведомления о необходимости погашения долгов, с отдельными должниками заключаются соглашения на рассрочку платежей.

Капитальный ремонт

Движение средств капитального ремонта за 2016г. по спец. счету ТСЖ «Перелета-8» характеризуется следующими данными:

С-до	на	Получено от	Зачислены	Использовано	С-до на
01.01.16		жильцов	% банка		01.01.17
1230,5		1234,0	6,9	2289,8	181,6

Средства в сумме 2289,8 тыс. руб. использованы на ремонт кровли согласно сметы и актов выполненных работ по договорам с ООО «Крост» от 08.07.2016г. 1719,3 тыс.руб., от 03.10.2016 г. 950,7 тыс.руб. Работы выполнены в полном объеме, согласно договоров в сумме 2670 тыс.руб., оплачено в 2016г.2289,8 тыс.руб., кредиторская задолженность в сумме 380,29 тыс.руб. оплачена в марте 2017г.

Общим собранием ТСЖ «Перелета 8» протокол № 6 от 18.04.2016г. размер платы за содержание жилого помещения установлен на 2016г. 21,83 руб. за 1 кв. метр (3-9этажи), 18,23 руб. за 1 кв.метр (1-2 этажи). Принятый тариф не превышает утвержденного городом, но не подтверждается расчетами по структуре услуг, в результате чего неиспользованные средства оплаченные жильцами дома в 2016г. составили на 01.01.2017г. 865,8 тыс.руб. (ежемесячные поступления 322,3 тыс.руб., т.е 2,6 месяца).

В смете предусмотрен резервный фонд 300 тыс.руб. в структуре утвержденного тарифа его нет, Положения о фонде нет. Такая практика формирования размера платы за содержание жилья и наличие свободных средств на расчетном счете на 01.01.2017г., превышающих 2 месячное поступление позволяет рассматривать вопрос о завышении тарифа на 2016г. по содержанию жилья.

Не приняты замечания ревизионной комиссии по оформлению работ текущего ремонта:

- не составляется и не утверждается на год примерный перечень работ по текущему ремонту с учетом их первоочередности и финансовых возможностей;
- не составляется описание ремонтных работ на каждый вид текущего ремонта и сроки его выполнения.

Такой порядок оформления текущего ремонта предусмотрен Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда для всех форм собственности.

В соответствии с решением правления, руководство текущей деятельностью ТСЖ «Перелета 8» осуществлялось председателем Кулик Т.А. (среднемесячная зарплата за 2016г. 14380 руб.) и управляющей Руденко А.А.(среднемесячная зарплата за 2016г. 13731 руб.)

По результатам проверки комиссия рекомендует:

1. Пересмотреть структуру тарифа на содержание жилья на 2017г с учетом утвержденной Администрацией города структуры и экономической обоснованности расходов по статьям.
2. Составить перечень работ по текущему ремонту на 2017г. с учетом их первоочередной необходимости и имеющихся средствах на эти цели.

Проверяющие:

Воронцова Л.Н.

Сурикова Л.В.



1 экземпляр акта вручен председателю ТСЖ «Перелета -8» .