

## ОТЧЕТ

Ревизионной комиссии ТСЖ «12 месяцев» о финансовой и иной деятельности товарищества за период 01.01.2011 по 31.12.2011 года

Ревизионная комиссия ТСЖ «12 месяцев» была избрана решением общего собрания членов ТСЖ (протокол № 9 от 10 октября 2009г.) в составе 2 человек

Лангман Ольги Леонидовны

Болобан Инны Ивановны

В соответствии со ст. 150 ЖК РФ ревизионная комиссия обязана:

- проверять выполнение Правлением Товарищества и его Председателем решений Собрания и Правления товарищества, законность совершенных Правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;
- осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Собрания Товарищества с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

Проверка, проводимая ревизионной комиссией 04 мая 2012 года, предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ на соответствие законодательству, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ. Проверкой охвачен был период с 1 января по 31 декабря 2011 года.

Проверка проводилась в соответствии с разработанным планом:

- выполнение решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ, в том числе исполнение сметы по содержанию и эксплуатации жилищного фонда ЖК «12 месяцев», целевого использования фондов (резервного, ремонтного, целевого на устранение строительных недоделок) обязательных платежей собственников, иных поступлений;
- законность совершенных Правлением от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров;
- состояние имущества ТСЖ.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением ТСЖ следующих документов:

- Протокола общего собрания членов ТСЖ за 28 мая 2011 год
- Трудовые контракты с работниками ТСЖ, должностные инструкции
- Учетная политика ТСЖ на 2012 год (она аналогична учетной политике на 2011 год).

-Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенными в 2011 году либо ранее, если данные договора имели продление срока действия на 2011 год

-Первичная бухгалтерская документация за 2011 год:

-акты выполненных работ, накладные, счета фактуры

-кассовая книга и кассовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ

-налоговая отчетность (в связи с применением упрощенной системы налогообложения), были представлены расчетные ведомости в ФСС, Пенсионный фонд, реестр физических лиц, получивших доход в 2011 году (включая справки на каждого работника по форме 2-НДФЛ)

-статистическая отчетность по 22-ЖКХ

-отчетность, представляемая в отдел ЖКХ Администрации Одинцовского района Московской области

В ходе проверки Ревизионная комиссия установила:

Заседания Правления носят регулярный характер, но проводятся в составе 3-х – 4-х человек, т.к. в связи с продажей квартиры из состава Правления вышел Кокарев А.

Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСЖ

ТСЖ «12 месяцев» осуществляет управление ЖК «12 месяцев» в соответствии с законодательством РФ (свидетельство о гос. регистрации некоммерческой организации от 03.09.2007 № 1075000008687, свидетельство ФНС о постановке на учет с присвоением ИНН 5032176380 и КПП 503201001, свидетельство о регистрации в ПФ РФ и ФСС РФ, а также письмо органов статистики)

В 2011 году проводилось одно собрание членов ТСЖ (28 мая), протокол общего собрания оформлен надлежащим образом. На общем собрании рассматривались текущие вопросы управления комплексом (устранение недоделок по благоустройству комплекса, его территории, подземного гаража, решение вопроса о выкупе у Международного университета доли по паркингу, проведения дороги, обустройство дополнительных парковочных мест), а также вопросы корректировки финансового плана по статье «устранение строительных дефектов, благоустройство ЖК» (внесена корректировка в сторону уменьшения платежей с 28 руб. до 10 руб. с 1 кв.метра).

Размер обязательного платежа собственником помещений следует из сметы по содержанию и эксплуатации жилищного фонда ЖК «12 месяцев», утвержденной Общим собранием членов ТСЖ от 28 мая 2011 г., но действия с 1 мая 2011 года по 30 апреля 2012 года (ставки указываются в квитанциях на оплату). Нарушений в расчете ставок выявлено не было.

В таблице представлены данные по структуре и исполнению сметы (таблица подготовлена главным бухгалтером Н.Филатовой), комиссия считает необходимым привести некоторые цифры:

- сумма поступлений в счет погашения задолженности по коммунальным платежам и членским взносам в 2011 г. составила – 22058,7 тыс. рублей, начислено по финансовому плану за тот же период – 26727,0 тыс. рублей, сумма долга составила на 31 декабря 2011 года – 15677,6 тыс. рублей, доля оплаты по отношению к начислениям составила 82,5 %, что выше на 11,5 % по отношению к 2010 году. По ряду должников поданы иски в суд и находятся в стадии рассмотрения (дом 1 кв. 7) или уже находятся в стадии исполнительного производства в Гагаринском отделе службы приставов г. Москвы (дом 10, кв. 7)

Сумма расходов за 2011 год составила – 27 308,8 тыс. рублей, в том числе (выборочно):

Наименование	Сумма, тыс. руб.
Благоустройство территории (ландшафтные работы и приобретение инвентаря)	1063,4
Расходы на покупку земельного участка, на котором расположен комплекс, и доли по помещениям в паркинге у Международного Университета	3397,5
Ремонт офиса ТСЖ	446,8
Аренда офиса ТСЖ	262,8
Текущий ремонт общего имущества	496,7
Замена труб в цоколях домов	1093,7
Устранение дефектов мест общего пользования (устройство настилов в подвалах домов, установка фотореле для освещения)	139,3
Проведение аудита деятельности ТСЖ с момента создания по 31,12,2010 года	165,0
Возмещение по иску ИП Колобова В.Г.	1175,1

- Оплата труда – 5305,5 тыс.руб.;
- Расходы по охране территории ТСЖ – 3400,0 тыс.руб.
- Расходы по услугам ЖЭУ «Матвеевское» - 2189,9 тыс.руб.

Начисления на содержание паркинга производятся в соответствии с утвержденным нормативом на одно парковочное место. Оплачено собственниками за период с 01.05.2011-30.04.2012 – 960,6 тыс.руб. Расходы на обслуживание и ремонт подземного паркинга – 502,9 тыс. руб. (данные за период с 01.05.2011 по 30.04.2012). Остаток средств на 30.04.2012 г. – 1706,2 тыс. руб.

С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизионной комиссией были произведены следующие мероприятия:

- выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных товариществу.

- выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений (январь-март 2011 г, октябрь-декабрь 2011 г.)

- проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления и перечисления налогов (НДФЛ и взносов в ПФ).

Заработная плата начислялась сотрудникам в соответствии с утвержденной сметой.

В ТСЖ были разработаны должностные инструкции для сотрудников.

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

1. Существенных отклонений расходов, произведенных ТСЖ, от расходов, заложенных по смете, выявлено не было. На основании этого ревизионная комиссия установила, что использование средств ТСЖ носит целевой характер. Учет расходов ведется в соответствии с главой НК для организаций, применяющих УСНО (налогообложение доходов за минусом расходов).

2. В ходе проверки начислений и выплат заработной платы нарушений выявлено не было. Начисления и выплаты производились в полном объеме. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается (отчетность сдавалась по месту сдачи непосредственно, либо по почте (почтовые квитанции и описи вложений имеются).

3. Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа Правлением от имени ТСЖ в 2011 году велась в соответствии с действующим законодательством и в пределах компетенции ТСЖ.

4. В 2011 г. ТСЖ приобрело имущество стоимостью как более 40 000 тыс. за единицу так и менее. Последнее было единовременно списано в состав материальных расходов и на 31.12.2011 г. на балансе ТСЖ не числится.

Комиссия отмечает, что организован забалансовый учет материальных ценностей, стоимостью менее 40 000 тыс. за единицу и назначено материально-ответственное лицо - главный инженер Казаков А.В.. Так же ведется забалансовый учет, детализирующий расходы на растения, имущество, принадлежащее ТСЖ.

5. Комиссия провела проверку бухгалтерской и налоговой отчетности ТСЖ. По результатам проверки комиссия установила:

- отчетность в налоговые органы, внебюджетные фонды и органы государственной статистики сдается в соответствии с действующим законодательством. По результатам работы ТСЖ «12 месяцев» в 2011 году уплачен минимальный налог в связи с применением упрощенной системы налогообложения в размере 108,2 тыс. руб. Уплачен Земельный налог в размере 225,3 тыс.руб.

6. Комиссия рекомендует:

- составлять годовой финансовый план (смету) по содержанию и эксплуатации жилищного фонда на календарный год.

провести перерегистрацию земельного участка в соответствии с фактическим использованием,  
т.е. «земли, расположенные под многоквартирными домами».

 / Мангшиян О.М. /  
 / Болобаев И.И. /