

Отчёт ревизионной комиссии

о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Уютный дом»

г. Екатеринбург 19 января 2013 г.

Ревизионная комиссия в составе:

председатель комиссии Чепинога Елена Владимировна

члены комиссии Пименова Инга Викторовна, Кузовникова Елена Владимировна, провели проверку финансовой деятельности ТСЖ «Уютный дом» за период с 01.01.2012 г. по 31.12.2012 год.

1.Общая часть.

Деятельность ТСЖ осуществляется на основании Устава ТСЖ «Уютный дом» (устав зарегистрирован 02 сентября 2010 года). В 2012 году в члены ТСЖ вступило 20 человек. На момент проверки членами ТСЖ являются 256 собственников.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Угаров Олег Николаевич (протокол № 01). Члены правления, избранные общим собранием (протокол № 01): Брюховских Степан Викторович, Куприянов Евгений Алексеевич, Островская Елена Викторовна, Цыханович Лев Леонидович, Любимова Татьяна Михайловна, Шейкин Сергей Иванович.

Обязанности Главного бухгалтера ТСЖ «Уютный дом» по 03.05.2012 выполняла Косцова Ирина Александровна, с 03.05.2012 по настоящее время – Затулеева Светлана Николаевна.

Ревизионной комиссии были представлены протоколы заседаний правления за период с 01.01.2012 по 31.12.2012г.

Было проведено 4 заседания правления (председатель ТСЖ – Угаров О.Н., секретарь – Островская Е.В.), на которых были рассмотрены следующие вопросы:

1. Отчет Председателя ТСЖ о проделанной работе и произведенных расходов за 2011 г. Утверждение сметы за 2011 г.
2. Рассмотрение плана работ на 2012 г.
3. Установление взноса на капитальный ремонт на 2012 г.
4. Рассмотрение доходов и расходов на 2012 г
5. Обсуждение границ земельного участка и плана ограждения
6. Организация обслуживания паркинга
7. Подготовка общего собрания собственников многоквартирного дома
8. Страхование гражданской ответственности ТСЖ
9. О проведении голосования в 9 подъезде.
10. О коммуникациях встроенно-пристроенных помещений ООО «МВ-Куб»
11. Отчет Председателя Правления ТСЖ «Уютный дом» о проделанной работе и произведенных расходах по плану капитального ремонта на 2012 год.

12. Рассмотрение окончательного варианта договора по техническому помещению над аркой 1 подъезда.
13. Состояние вопроса по оформлению земельного участка.
14. Организация сбора мусора по отдельным видам.
15. Информация о подготовке судебных процессов с ТСЖ «Прибрежный, банк «Ренесанс», собственникам квартир 97,53,54,198.
16. Отчет Председателя ТСЖ «Уютный дом» о проделанной работе и произведенных расходах за 2012 г. Утверждение исполненной сметы за 2012 г.
17. Рассмотрение плана необходимых работ по капитальному ремонту на 2013 г.
18. Установление размера взноса на капитальный ремонт на 2013 г.
19. Рассмотрение сметы доходов и расходов на 2013 г.
20. Установление размера ставки на содержание жилья на 2013 г.
21. Рассмотрение вопроса о заключении мирового соглашения и ТСЖ «Прибрежный» - возвращение денежных средств за капитальный ремонт по решению суда
22. Вопрос об организации системы видеонаблюдения в доме.
23. Подготовка Общего отчетно-перевыборного собрания членов ТСЖ «Уютный дом».
24. Об организации пешеходного движения на территории двора.
25. О предоставлении помещения над аркой первого подъезда в аренду.

В целом следует отметить, что на заседаниях Правления рассматривались конкретные вопросы, раздавались задания и в дальнейшем исполнители отчитывались об их исполнении.

В 2012 году был запущен сайт ТСЖ «Уютный дом». На котором размещена актуальная информация по ТСЖ.

2. Трудовые отношения.

1. На момент проверки, штат ТСЖ согласно штатного расписания составил - 28 человек. Штат ТСЖ укомплектован и составляет 24 человека, за счет совмещения должностей. Средняя заработная плата (без учета налоговых отчислений и обязательных платежей) – 9 901,00 руб. Расходы на заработную плату (без учета налоговых отчислений, обязательных платежей) в 2012 году составили – 3 155 351,95 руб. Экономия по статье – 136 731,67 руб.
2. Сотрудники ТСЖ работают в соответствии с утвержденными должностными инструкциями, на основании утвержденных «Правил внутреннего трудового распорядка». В ТСЖ разработано и утверждено «Положение об оплате труда и премирования работников ТСЖ».
3. В 2012 году заключен договор с ОАО «РГС-Банк» № 014-26-22 от 29.02.2012 года «О перечислении заработной платы и иных выплат», в соответствии с которым выплата заработной платы сотрудников ТСЖ осуществляется на пластиковые карты.

3. Договорные отношения.

1. В 2012 году заключено 47 новых договоров, в т.ч. 8 договоров ремонта (ремонт 1, 6 подъездов по договору осуществляло ООО «Строй Мастер»; 7 подъезда – ООО ТПК «Данко», 13 договоров на пользование общим имуществом дома.

Заключено 2 договора (от 01.07.2012 и 01.08.2012) на использование детских площадок многоквартирного дома (доход от использования детских площадок в 2012 году составил 51 000,00 руб.).

2. Заключенные договора на обслуживание с поставщиками услуг. Основными поставщиками услуг, согласно предоставленных документов являются следующие поставщики (проверены в количестве 11 договоров):

- ЗАО «Уралметпром» № 15/10 ТЭЦтэ от 01.12.2010г. заключен на 12 месяцев с пролонгацией на отпуск тепловой энергии в горячей воде;
- ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» № 23470 от 01.12.2010г. заключен на 12 месяцев с пролонгацией на продажу электрической энергии;
- ЕМУП «Водоканал» № 2601 от 09.11.2010г. заключен на 12 месяцев с пролонгацией на отпуск, получение питьевой воды и прием (сброс) сточных вод;
- ОАО «Русь-Банк» № 014-26-3-1- от 08.11.2010г. заключен на неопределенный срок за осуществление приема наличных денег в пользу ТСЖ от физических лиц;
- ООО Компания «Экосистема» № 156-172 от 01.11.2011г. заключен на 2 месяца с пролонгацией на основании Заявления на вывоз и утилизацию ТБО;
- ООО Юридическая компания «Конус» № Т-17-1 от 20 10.2010г. заключен на 12 месяцев с дальнейшей пролонгацией оказание юридических услуг;
- ЗАО «Телефонная компания Урал» № ЕКТ-К-406-2010 от 15.10.2010г. заключен на 12 месяцев с дальнейшей пролонгацией на оказание услуг связи;
- ОАО «Межрегиональный ТранзитТелеком» № ЕКТ-МТТ-265-2010 от 15.10.2010г. заключен на 12 месяцев с автоматической пролонгацией предоставление международной и междугородней связи;
- ООО «ИКЦ УралЛифт» № 865 от 15.10.2010г. заключен на 2 месяца с дальнейшей автоматической пролонгацией на техническое освидетельствование и электрическое испытание лифтов;
- ООО «Лифтмонтаж-1» № 10-147-О от 14.10.2010г. заключен на 12 месяцев с дальнейшей пролонгацией предоставление технического обслуживания лифтового оборудования и системы диспетчерской связи;
- ООО «Интерэнерго» № 35-О от 01.10.2010г. заключен на 12 месяцев с дальнейшей пролонгацией за техническое обслуживание систем учет коммунальных ресурсов.

Таким образом, следует отметить неплохую организацию оформления и хранения документов.

4. Финансовая деятельность ТСЖ за период с 01.01.2012 по 31.12.2013 гг.

По состоянию на 01.01.2013г подтвержденный остаток на расчетном счете ТСЖ составил – 45 208,54 руб. (сверено с выпиской из банка).

Остаток в кассе по состоянию на 01.01.2012г. – 0 рублей.

В 2012 году выигран судебный процесс по иску к ТСЖ «Прибрежный» о возврате сумм уплаченных собственниками дома за капитальный ремонт. Заключено мировое соглашение. Утверждение мирового соглашения Арбитражным судом Свердловской области назначено на 31.01.2013 (определение по делу №А60-29015/2012 от 14 января 2013 года). Сумма, подлежащая возврату с ТСЖ «Прибрежный» составила 1 755 000,00 руб.

Были получены дополнительные доходы по хозяйственной деятельности от размещения рекламы на фасаде дома, от интернет-провайдеров и телекоммуникационных фирм за доступ и пользование общим имуществом ТСЖ. В 2011 году получено – 421 996,00 руб. (запланировано – 338 000,00 руб.), Свыше запланированных получено 83 996,00 руб.; В 2012 году получено 698436,33 руб. (запланировано – 410 400,00 руб.), что свыше запланированных на 288 036,33 руб.

5. Ремонт и благоустройство.

На проведение общего капитального ремонта дома в 2012г. было собрано 1 548 109,73 рублей (планировалось 1 548 109,73 руб., дополнительный доход – 693,84 руб.), кроме того, получены доходы от прочих ремонтных работ (выполненных по заявкам собственников и арендаторов квартир, силами ТСЖ) в сумме 115 603,00 руб. (планировалось 30 000,00 руб., дополнительный доход – 85 603,00 руб.).

Всего сумма собранных средств на проведение ремонта составила 1 663 712,73 руб.

В 2012 году на проведение капитального ремонта использовано 1 636 732,76 руб.

(планировалось 1 619 453,07 руб., перерасход – 17 279,69 руб.)

В 2012 году по дому были проведены следующие виды ремонтных работ: ремонт подъездов 1, 6, 7 подъезда, ремонт паркинга, ремонт корта, ремонт индивидуального теплового пункта, замена стояков обратного трубопровода, устройство помещения бухгалтерии, произведена установка энергосберегающих светильников, световых коробов на подъездах.

Остаток суммы, собранной на проведение капитального ремонт в 2012 год составил – 26 979,97 руб. Данная сумма будет использована при проведении ремонтных работ в 2013 году.

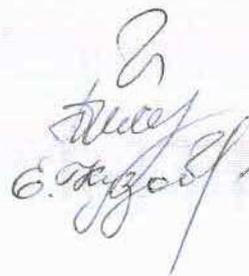
По исполнению сметы за 2012 года по статье «ремонт подъездов» в 2012 году имеется перерасход в сумме 478 762,41 руб. Использовано на ремонт – 1 202 171,78 руб. (планировалось 723 409,37 руб.). Перерасход поясняется ошибками в планировании суммы на ремонт подъездов, в связи с отсутствием опыта проведения ремонтных работ (капитальный ремонт в подъездах дома производился впервые). В среднем сумма на ремонт одного подъезда составила 400 723,93 руб. (в т.ч. стоимость ремонтных работ по договорам подряда – 255 716,33 руб., стоимость материалов – 145 007,60 руб.).

6. Отношения с собственниками.

Проверена своевременность оплаты собственниками квартир. В основном коммунальные платежи оплачиваются своевременно. Задолженность собственников перед ТСЖ по коммунальным платежам на 01.01.13 составила 680 738,00 руб. По взысканию задолженности были проведены следующие мероприятия: поданы судебные иски к собственникам о взыскании задолженности. В результате в текущем году по 3 собственникам вынесено решений в пользу ТСЖ о взыскании задолженности в полном объеме.

Председатель Ревизионной комиссии

Члены комиссии:



Чепинога Е.В.

Пименова И.В.

Кузовникова Е.В.