

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**ревизионной комиссии о финансово-хозяйственной деятельности**  
**Товарищества Собственников Жилья «Содружество»**  
**за 2015 г**

г Уфа  
ул.Менделеева,138

май 2015 год

Ревизионная комиссия в составе: Председателя комиссии Давыдовой Л.П. и членов комиссии : Альмухаметова Р.Р, Каюмова Р.М. в присутствии Председателя правления Куликова М.В., Главного бухгалтера Дударевой Л.М. и экономиста Михайловой Л.Г. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности за 2015 год.

Ревизия осуществлялась путем проверки: банковских выписок, кассовой книги, книги учета доходов и расходов, главной книги, оборотно - сальдовой ведомости, расчетно-оборотные ведомости, сметы «доход-расход», штатных расписаний, авансовых отчетов с подотчетными лицами, отчетов в налоговую инспекцию и пр.бухгалтерских документов.

**I. Деятельность ТСЖ «Содружество»**

Товарищество Собственников Жилья «Содружество» создано по инициативе собственников жилья, в соответствии с решением общего учредительного собрания собственников жилья. (Протокол №01 от 05.11.1997года). Деятельность ТСЖ ведется строго в соответствии с Уставом.

Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов ТСЖ. Все решения Председателя принимаются коллегиально с членами Правления с составлением протокола заседаний.

Члены Правления, избранные общим собранием в заочной форме (протокол № 15 от 03.07.2014г.) в составе из 11 человек :

- по дому 138 ул. Менделеева – Черныш Г.В. (п.1), Копанев А.Г. (п..2), Салихова Д.С. (п.3.), Сарычев М.И. (п.4), Теплова В.А. (п.5), Гумеров У.Н. (п.6.), Калюжная Э.Х (п.7.),  
- по дому 140/1 – сек.А по ул. Менделеева Куликов М.В., по дому 140/1 –сек. Д Галин Л.А.,

- по дому 9/1 п.1 по ул. Горбатова Голиков В.Д. и по дому 9/1 п.2 Манькова Л.Н.

В проверяемом периоде за 2015год обязанности Председателя Правления исполняет Куликов Максим Викторович, согласно Устава, Главного бухгалтера – Дударева Лиля Мансафовна.

За 2015 год проведено 12 заседаний Правления Товарищества по председательством Куликова М.В., на которых рассматривались и согласовывались следующие основные вопросы:

1. Размер членских взносов на содержание и ремонт жилых и нежилых помещений:  
с 01.01.2015г. по 30.06.2015г. составляет- 20,79 руб/кв.м общее для всех жилых домов

с 01.07.2015г. по 31.12.2015г. составляет-

-ул. Менделеева, д. 138- 24,70 руб/кв.м,  
-ул. Менделеева, д. 140/1 – 24,54 руб/кв.м,  
-ул. Г.Горбатова, д. 9/1 – 26,76 руб/кв.м,

1.1 Размер членских взносов за отопление жилых и нежилых помещений:  
ул. Менделеева, д. 138- 21,74 руб/кв.м, против прошлого года -18,50руб./кв.м  
-ул. Менделеева, д. 140/1 – 23,27 руб/кв.м, против прошлого года -17,16руб./кв.м  
-ул. Г.Горбатова, д. 9/1 – 19,17 руб/кв.м, против прошлого года -16,13руб./кв.м

2. Смета «Доход-Расход» на 2015, 2016года отдельно по каждому дому;  
3. Отчет по доходам и расходам за 2014 год по коммерческой и уставной деятельности;  
4. Отчет по тепловой энергии и определения размера сумм к доначислению или возврату по отоплению:

- к возврату в августе, сентябре 2015 года по жилому дому 9/1 по ул. Генерала Горбатова 21,03 руб. с кв. м общей площади.
- к доначислению по жилым домам: ул. Менделеева, 138 - 3,24 руб. с кв. м общей площади; ул. Менделеева, 140/1 - 2,79 руб. с кв.м. общей площади;

6. Калькуляции тарифа по содержанию и ремонту жилья на 2015-2016 год по каждому дому.

7. Срок проведения и повестка дня общего годового собрания в очной форме. - 09.06.2015г. Фактически проведено собрание в заочной форме 02.07.2015г.

8. О заключение Договора на установку «Клиен-Банк»

9. О проведении внеочередных собраний № 16/1 по принятию дополнительных секций по адресу ул. Менделеева, д.140/1 – секции Б,В,Г. общей площадью 13973,4 кв.м. в управление ТСЖ «Содружество» с 01.11.2015г. , собрание № 16/2 по утверждению прямых расчетов потребителя за тепловую энергию с ресурсоснабжающей организацией - МУП УИС

## **II. Договора по жилищно-коммунальным услугам ТСЖ «Содружество»**

Заключены и пролонгированы следующие основные договора по факту потребленных услуг:

- МУП «УфаВодоканал» на отпуск питьевой воды и прием сточных вод –
- Энергосбытовая компания (ЭСБ) электроснабжение
- МУП «УИС» теплоснабжение
- МУП «УИС» горячая водоснабжение
- МУП «Спецавтохозяйство» по уборке города
- МУП «Дезостанция»
- ООО «Башкирская лифтовая компания»
- МУП «Кристалл» услуги телевизионных программ
- ПК «Сигнал» обслуживание связи диспетчерского пульта
- МУП СПНУ обслуживание ЗПУ ж.д. 138 и 140/1
- ООО «Алмаз» обл.ЗПУ и дымоудаление ж.д. 9/1 и 140/1
- Текущие вопросы по расходованию средств на техническое обслуживание, текущий ремонт жилищного фонда ТСЖ и прочую деятельность.
- Инфокрафт Северо-Запад для ведения квартплаты
- ООО «ЖЭУ № 60»
- МУП АДС по Кировскому району
- Коммерческий найм жилых помещений кв. 35, 76

## **III. Аренда**

На 2015 год заключены договора с арендаторами и к ним прилагаются расчеты месячной платы за услуги ( Приложение №1 к договорам прилагается), арендная плата на 2015 год не пересматривалась в связи с кризисом.

- ИП Каложная Э.Х. (Менделеева, 138 1 п.) – пошив одежды
- ИП Султанова Е.Ф. (Менделеева, 138 3п) - парикмахерская
- Туктамышева (Менделеева, 138 7п) – детский центр
- ООО Радио (стена дома Менделеева,138) – указатель
- ЗАО Уфанет( кровля) – кабельные линии
- Собственник Кононова(чердачное помещение Менделеева, 138 3п) квартира
- ООО «Зеленая точка» (кровля) кабельные линии
- ОАО «Мегафон» (кровля) – кабельные линии
- Вымпел-коммуникации (кровля) – кабельные линии
- ЗАО «ЭР-телеком холдинг» (кровля) – кабельные линии
- Бикмухаметов – подключение к электросетям
- ОАО МТУ «Кристалл» (кровля)- кабельные линии
- ИП Шарипов (контейнерная площадка)

- ООО «РентСервис» (Контейнерная площадка)
- Фархутдинов (трубы) точка подключения к домовым инженерным сетям (центральное отопление и горячее водоснабжение)

Начислено за 2015год - 1119,1 т.р.  
 Уплачено - 1024,5т.р.  
 Задолженность на 01.01.2016год - 244,6 т.р.

#### **IV. Порядок ведения учета в ТСЖ.**

Бухгалтерский и налоговый учет ведется бухгалтерией. Учет ведется в соответствии с Законом «О бухгалтерском учете» на основе типового плана счетов, оборотно - сальдовых ведомостей и главной книги.

Налоговый учет ведется по упрощенной системе налогообложения (Доход минус Расход). Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде так и на бумажных носителях на базе «1С Бухгалтерия 8.2 Инфокрафт: ЖКХ\_Бухгалтерия УК и 1С Зарплата».

Ведется раздельный учет по уставной и коммерческой деятельности. Введение кассовой книги, главной книги, оформление кассовых документов осуществляется с соблюдением требований «Порядка введения кассовых операций в РФ». Кассовая книга пронумерована, прошнурована 35 листов и заверена печатью и подписью Председателя правления ТСЖ – Куликова М.В.

Замечаний нет.

В целях проверки поступления и расходования денежных средств произведена выборочная проверка банковских выписок с приложениями к ним первичных документов, оборотно - сальдовых ведомостей по счетам 50,51,60,62,70,71,76, главной и кассовой книг, кассовых и авансовых отчетов, расчетных и платежных ведомостей, путевых листов.

Приложенные к выпискам первичные документы находятся в соответствии, признаны обоснованными.

Утвержден перечень должностных лиц, имеющих право подписи первичных учетных документов.

Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет приобретаются канцелярские товары, ТМЦ на содержание и текущий ремонт жилых домов, с последующим отчетом в течение 30 дней. На основании расчета утвержден председателем Правления Куликовым М.В. лимит остатка кассы на 2015 год – 9173 руб.

Замечаний нет.

#### **V. Кадровая политика**

Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством.

Заклучены трудовые договора со всеми сотрудниками и заведены личные карточки, ведется табель учета рабочей времени. Трудовые книжки работников находятся у Председателя правления. Приказами оформляются прием и увольнение работников, предоставления дня отдыха и отгулов за отработанное время, дежурства, замещения и премирования, отпуска.

Изменений по ведению кадрового учета и нарушений не выявлено.

Общая численность сотрудников на момент проверки составило 30 чел., из них 11 чел. члены Правления, 7 чел. уборщиц лестничных клеток, 3 чел. сантехника и 1 чел. электрик на 05 ставки, 4 чел. дворников.

#### **VI. Расчеты по оплате труда**

Заработная плата начисляется согласно утвержденного штатного расписания с 01.02.2015г и «Положения об оплате труда» от 01.01.2015г.

Основанием для начислений заработной платы Работникам ТСЖ является : Трудовой договор, табель учета рабочего времени и приказы.

Размер ставки первого разряда равна 7293руб, на основании трехстороннего соглашения на 2014-2016гг.

- К окладам выплачиваются дополнительные выплаты стимулирующего характера
- в виде премий на основании приказов «О поощрении работников»
- за работу (дежурство) дворникам и слесарям-сантехникам в выходные и нерабочие праздничные дни в двойном размере или предоставляется другой день отдыха.
- работникам, замещающих временно отсутствующих работников по болезни и на время отпуска до 50% от оклада;
- работникам, замещающим временно отсутствующих работников по болезни и на время отпуска, занятых в уборке лестничных клеток производится доплата в размере 100% от оклада
- оплачиваются ежегодные отпуска из расчета 28 календарных дней и листки по временной нетрудоспособности.
- оказывается материальная помощь, согласно личных заявлений, решений членов правления

Сроки выплаты заработной платы два раза в месяц:

- Аванс - 24 числа
- Расчет - 9 числа каждого месяца

Заработная плата по трудовым договорам и договорам гражданско-правового характера выдается путем перечисляется на карточки или через кассу ТСЖ по расходному кассовому ордеру.

Начислено за год фонд оплаты труда с НДФЛ – 4974,4 т.р.

Фактически выплачено с учетом НДФЛ и всех причитающихся пособий – 4893,5 т.р.

В том числе выплачено: членам Правления с НДФЛ – 241,1 т.р. -

членам ревизионной комиссии с НДФЛ – 20,7 т.р.

НДФЛ и страховые взносы перечисляются в сроки установленные законодательством.

Суммы начисленной заработной платы в целом соответствует утвержденной смете за год.

## • VII. Основные средства (в тыс. руб.)

Учет основных средств ведется в соответствии с требованиями Положения «Учет основных средств» и «Методических указаний».

Операции по поступлению основных средств оформляются актами установленного образца и отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» и Инструкцией по применению Плана счетов.

К основным средствам ТСЖ относятся ценности стоимостью свыше – 40 т.руб. и сроком службы более одного года. Все объекты основных средств закреплены за материально - ответственным лицом – Куликовым М.В.

Основные средства первоначальной стоимостью менее - 40 т. руб. списываются единовременно на затраты в момент передачи.

Инвентаризация основных средств проведена 31.12.2015 года и составили:

На начало года всего		- 784,0
в т.ч. служебные квартиры	182,9	
автомобиль	312,0	
амортизированное имущество	289,1	
На конец года всего:		- 403,5
- служебные квартиры	119,0	
- автомобиль ДЭУ Нексия	228,8	
- амортизируемое имущество	55,7	

Износ и амортизация составили за 2015 год - 380,5  
 В т.ч. списания с баланса автомобиля ВАЗ в сумме – 178,00

## VIII. Учет товарно-материальных ценностей (ТМЦ) (в тыс. руб.)

Учет ТМЦ ведется по методу складского учета «Материалы», и закрепляются за материально ответственным лицом – Куликов М.В.

Списание в течение года производится актами на списание, согласовываются членами комиссии утверждается Председателем Правления – Куликовым М.В.

Инвентаризация имущества ТСЖ проводится 1 раз в год перед составлением годового отчета  
- На конец года остатки по ТМЦ составили, всего - 54,5

## IX. Размеры членских взносов за ЖКУ

Оплата жилищно-коммунальных платежей производится по тарифам утвержденных на общем собрании ТСЖ и членами Правления в соответствии с вновь принятыми постановлениями Государственного комитета Республики Башкортостан по тарифам.

## X. Движение денежных средств на банковских счетах (в тыс. руб.)

Движение денежных средств осуществляется через банковские расчетные счета в отделении «Зеленая Роща» ОАО УралСиб. Согласно решения членов Правления денежные средства предназначенные на капитальный ремонт переведены на депозитный счет, с целью получения доходов в виде процентов в размере 1200 т.р. В 2015 году остаток денежных средств на начало и конец года распределены по домам.

Остаток средств на начало года, всего - 2935,0

в том числе :

- на основном счету - 930,1
- на накопительном по капитальному ремонту - 2004,8
- на депозите - 0

Поступило в течении года, всего - 22282,2

в том числе :

- от собственников жилых помещений - 18499,5
- от собственников нежилых помещений - 2103,7
- от арендной платы - 605,6
- прочее - 1679,0 (в т.ч. возврат от поставщика - 1001,9)

Израсходовано средства в течении года, всего - 22300,9

в том числе:

- банковская комиссия - 237,5
- выплаты зарплаты ч/з банк - 3352,2
- оплата поставщикам - 15076,7
- платежи в бюджет - 1805,1
- снятие наличных (в т.ч. на з/п) - 589,1
- зачисление на депозитный счет - 1200,0
- прочее - 40,3

Остаток средств на конец года, всего - 2916,3

в том числе :

- основной счет - 2142,5
- накопительный счет - 773,8

Отдельно на депозитном счете с процентами - 1325,4

Всего на банковских счетах по состоянию на 31.12.2015г. составило - 4241,7

## XI. Доходы и расходы ТСЖ «Содружество» (в тыс. руб.)

I. Доходы и поступления, всего: - 21127,0

1.1. От коммерческой деятельности, всего - 649,1 т.р.

В том числе:

- доход от аренды - 493,6
- прочие доходы - 155,5

1.2. От уставной деятельности, всего: - 20477,8

в том числе:

- членские взносы за ЖКУ по жилым/нежилым помещениям - 20477,8

II. Расходы и затраты, всего: 21145,7

в том числе :

2.1. Расходы, покрываемые за счет коммерческого дохода: - 157,1

из них :

- оплата труда ревизионной комиссии в т.ч. налоги - 27,0
  - единый налог УСН -130,1
- 2.2. Расходы покрываемые за счет членских взносов: - 20988,6

из них:

- платежи в бюджет (налоги: ПФ,ФСС,НС,зем,тран) - 975,8
- на фонд оплаты труда,( вкл НДФЛ ) - 3457,9
- оплата председателя Правления в т.ч. налоги - 198,7
- оплата членам Правления в т.ч. налоги - 277,8
- зарплата по договорам - 234,5
- материальная помощь - 195,3
- банковское обслуживание - 276,4

2.3. Оплата поставщикам, в том числе:

- МУП УИС за ГВС - 2427,6
- МУП УИС за отопление - 6586,8
- ОАО «ЭСКБ» за эл. энергию - 421,8
- Башкирская Лифтовая Компания - 854,4
- МУП «Уфаводоканал» - 1711,9
- услуги адвоката - 87,6
- ЖЭУ-60 (прием заявок от населения) - 60,1
- МУП «Спецавтохозяйство» - 357,0
- МУП АДС УЖХ Кировского района - 108,9
- Алмас (АППЗ дымоудаление сек.Д) - 55,6
- МУП «Кристалл» - 21,8
- Канцтовары, хозрасходы, - 94,3
- ЗАО «Сигнал»(обслуж.ОДС) - 100,9
- ИЦ «Лифт» (техосмотр лифтов) - 54,4
- ООО «Респект» - 47,7
- МУП СПНУ - 85,4
- Автоуслуги по уборке снега - 72,5
- прочие расходы - 1132,1

2.4 - Расходы по содержанию и текущему ремонту - 1009,9

2.5. Расходы на содержание автомобиля, в том числе:

- ГСМ (согласно расчета) -25,7
- на тех.обслуживание, запчасти - 47,3
- страховка - 8,5

Составлен план работ на 2015/16 гг. по текущему ремонту общего имущества в жилых домах ТСЖ, утвержденный членами Правления.

Расчеты с поставщиками и покупателями производится в соответствии с заключенными договорами и по мере необходимости оформляются «Актами сверки взаимных расчетов»

Сдача и приемка выполненных работ Исполнителями оформляются «Актами выполненных работ» и согласовываются членами Правления и Гл.бухгалтером.

## ХII. Дебиторская и кредиторская задолженность (в тыс. руб.)

Общая текущая дебиторская задолженность на 01.01.2016 года составила, всего: 3115,1тыс.руб. , в том числе:

-ЖКУ собственников жилых/нежилых помещений - 2870,3 из них:

- ул. Менделеев, д.138 - 747,8
- ул. Менделеева, д. 140/1- 1542,6
- ул. Г.Горбатова, д. 9/1 - 579,9

- по аренде - 244,8

из них :

- Авдияров - 40,1
- Кристалл - 58,7
- Султанова - 31,5
- Туктамышева - 54,8

Общая текущая кредиторская задолженность на 01.01.2016 года составила: - 3074,2

- поставщики и подрядчики - 2766,5

В т.ч. МУП УИС -2549,8 за тепловую энергию.

Однако по расчетам и предъявленным актом сверки МУП УИС на 01.01.2016 задолженность составила 3765,7 т.р. и в сравнении с 2014г увеличилась в 2,25 раза.

С мая 2015 года по сентябрь 2015 г включительно МУП УИС стали выставять за тепловую энергию по среднему по адресу Менделеева, д140/1сек.АД. Не учитывая показаний установленного счетчика, который согласно представленным нам документам находится в исправном состоянии и прошедший госповерку. За этот период задолженность перед МУП УИС составило 942189,50 рублей, в том числе по месяцам:

За май – 158228,34

За июнь – 213483,98

За июль – 236397,83

За август – 239694,63

За сентябрь – 94384,71

На основании этих данных задолженность между ТСЖ и МУП УИС оспаривается. Руководством ТСЖ были приняты все меры, т.е. направлено письмо в МУП УИС Генеральному директору Петрову М.Г № 58 от 29.07.2015г. (копия письма прилагается), также подано исковое заявление в арбитражный суд (копия искового заявления прилагается). В настоящее время дело находится на рассмотрении.

По мере образования просроченной дебиторско-кредиторской задолженности предаются искивые заявления мировому судье о взыскании задолженности.

#### Рекомендации:

1. Продолжать необходимую работу членам Правления по снижению задолженности по жилищно-коммунальным услугам от собственников жилых и нежилых помещений и за арендную плату.

2. Производить начисления пени за несвоевременную оплату, в противном случае взыскивать через Арбитражный суд.

3. Пересмотреть « Положение об оплате труда» утвержденного членами Правления  
- отменить оплату в двойном размере за работу выполняемую в выходные и праздничные дни.

- установить скользящий график работы слесарям-сантехникам, отменив оплату в двойном размере за выход на работу в выходные и праздничные дни.

- установить дворникам – мусоросборникам 6 дневную рабочую неделю с понедельника по пятницу с 7 часовым рабочим днем; в субботу – 5 часовой рабочий день.

4. Разрабатывать и утверждать тарифы ТСЖ на жилищно-коммунальные услуги, учитывая расходную часть полученную от собственников жилья и не принимать за основу муниципальные городские тарифы.

5. В целях снижения затрат по электроэнергии установить по жилому дому Менделеева 138 2-х тарифный счетчик «День-Ночь»

6. В целях увеличения дохода от коммерческой деятельности установить слесарям месячный план работ сбора средств за платные услуги населения.

При невыполнении плана сократить выплаты начислений премий.

8. Пересмотреть арендную плату в сторону увеличения с июля 2016года.

Проанализировав показатели деятельности и организацию учета ТСЖ «Содружество» по итогам 2015 года ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансово – хозяйственную деятельность удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен и подписан в двух экземплярах на 7 листах.

Председатель комиссии  
Члены комиссии

Давыдова Л.П.  
Альмухаметов Р.Р.  
Каюмов Р.М.

Ознакомлены:  
Председатель правления  
Гл.бухгалтер  
Экономист

Куликов М.В.  
Дударева Л.М.  
Михайлова Л.М.