

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ТСЖ "АИСТ 2003" за 2014 год

Председатель ревизионной комиссии: Кукса А.Д.
Член ревизионной комиссии: Голикова Т.Е.
Член ревизионной комиссии: Даничкина Н.Н.
Член ревизионной комиссии: Мустафина Е.А.

Дата начала ревизии: 01 февраля 2015 года
Дата окончания ревизии: 27 февраля 2015 года
г. Химки

Оглавление

1. Вводная часть.....	1
1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.....	1
1.2 Используемые материалы.....	2
1.3 Методика ревизии.....	2
1.4 Условия проведения ревизии.....	2
1.5 Цели и задачи проверки.....	3
1.6 Объекты ревизии.....	3
1.7 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:.....	3
2. Результаты ревизии.....	3
2.1 Судебные производства.....	4
2.2 Ведение бухгалтерского учета.....	4
2.3 Ведение кадрового учета.....	4
2.4 Анализ финансово-хозяйственной деятельности.....	7
2.5 Исполнение финансово-хозяйственного плана.....	10
2.6 Анализ отчета.....	11
3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.....	

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья "АИСТ 2003" (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2014 г. по 31 декабря 2014г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2013г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии Кукса А.Д. и членами ревизионной комиссии Голиковой Т.Е., Даничкиной Н.Н., Мустафиной Е.А. (далее — ревизоры, проверяющие).

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 01 февраля 2015 года по 27 февраля 2015 года по месту проживания ревизоров.

1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- должностные инструкции;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;

- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- материалы по судебным искам;
- прочие необходимые документы.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

1.3 Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах, имеющих у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

1.4 Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ

1.5 Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 года.
2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ "АИСТ 2003" для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 года.

4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ "АИСТ 2003" на соответствие законодательству РФ.

5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ "АИСТ 2003".

1.6 Объекты ревизии

1. Деятельность правления ТСЖ.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
6. Анализ годового отчета

1.7 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 25 ноября 2013 по настоящее время:

Председатель правления: Чурсин Анатолий Федорович.

Члены правления по состоянию на 01 января 2014 г.:

1. Сухарева Татьяна Федоровна.
2. Баранова Елена Германовна
3. Кузнецова Людмила Николаевна
4. Шепелев Юрий Александрович
5. Антонов Александр Алексеевич
6. Лобин Игорь Юрьевич
7. Дмитриевская Нейлэ Ряшитовна

Члены правления Шепелев Ю.А., Лобин И.Ю. и Баранова Е.Г. взяли самоотвод.

Состав ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии: Кукса Антон Дмитриевич

Члены ревизионной комиссии:

1. Голикова Татьяна Евгеньевна
2. Мустафина Елена Алексеевна
3. Даничкина Наталья Николаевна

Основание: решение общего собрания ТСЖ от 25.11.2013 г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе в период с 01.10.2005 возложена на Главного бухгалтера Хомич Р.Р., с 25.10.2012 на и.о. Главного бухгалтера Горбачеву В.Д.

2. Результаты ревизии

2.1 Судебные производства

В 2014 году ТСЖ в судебных производствах участие не принимало.

Затрата на юридическое обслуживание вызвано выполнением работы по досудебному урегулированию судебного дела.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Затраты на юридическую поддержку соответствуют полученному результату.

2.2 Ведение бухгалтерского учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (статья 14 Закона № 119-ФЗ от 06.09.2011 г. в редакции постановления Правительства РФ № 1137 от 20.04.2014 г. и постановления Правительства РФ № 13 от 20.04.2007 г.).

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой. В 2014 году разработана и утверждена учетная политика предприятия.

Заключение ревизионной комиссии:

1. По сравнению с 2013 годом существенных изменений, за исключением разработанной учетной политики, по ведению бухгалтерского учета не выявлено. Бухгалтерский учет ведется в соответствии с законодательством.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Необходимо проанализировать дебиторскую и кредиторскую задолженность в плане просроченных сумм и при необходимости доначислить или списать просрочку.

2.3 Ведение кадрового учета

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.
2. По сравнению с 2013 годом существенных изменений по ведению кадрового учета не выявлено.

2.4 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Информация по тарифам

Сводная ведомость тарифов применяемых для расчетов в ТСЖ приведена в Приложении №3.

Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные в действие Администрацией городского округа Химки для муниципального жилого фонда Постановлением Администрации городского округа Химки от 26.06.2013г. №552. Размер тарифа на техническое обслуживание соответствует тарифу, указанному в плане финансово-хозяйственной деятельности.

Информация по начислениям

Сводная ведомость начислений приведена в Приложении № 3.

Размер просроченной задолженности собственников ТСЖ:

- на 01.01.2014 составил 818 223,42 руб.
- на 01.01.2015 составил 354 900,79 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Размер общей просроченной задолженности собственников ТСЖ за 2014 год существенно сократился и составил порядка 1,2% от общей суммы начисленных средств.

2. Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме.
3. Показания индивидуальных приборов учета фиксируются в рабочих журналах службы эксплуатации и в специальном журнале бухгалтерии в электронном виде.

Информация по договорам и прочим затратам на обслуживание

Ревизионная комиссия отмечает тот факт, что стоимость ряда договоров по техническому обслуживанию (таких как обслуживание пожарной сигнализации, лифтов, видеонаблюдения, шлагбаумов) за 2014 год снижена по сравнению с 2013 годом на 18%. Помимо этого закупки оборудования и материалов в подавляющем большинстве случаев производятся по безналичному расчету. Также при заключении договора на косметический ремонт 1-го корпуса было произведено сравнение ценовых предложений от нескольких подрядных организаций.

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание составила **32 437 483,34 руб.** Детальная информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена ниже, в разделе анализа исполнения финансово-хозяйственного плана.

Таблица №1

№ п/п	Вид обслуживания	Сумма (руб.)
1	Ресурсоснабжающие организации	16 855 497,28
2	Работы по текущему ремонту, благоустройству ТСЖ	1 399 220,19
3	Работы по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества	3 025 977,09
4	Материальные расходы	649 176,73
5	Расходы по содержанию офиса ТСЖ	412 840,00
6	Ремонт нового офиса	398 370,82
7	Прочие расходы	393 556,52
8	Оплата труда штатным сотрудникам и по договорам подряда физическим лицам включая налоги	8 209 164,71
9	Вознаграждение членам правления, включая налоги	1 093 680,00
	Итого по всем договорам	32 437 483,34

Ревизионная комиссия отмечает снижение затрат на закупку оборудования и материалов, что может быть связано с изменением методологии отнесения затрат на материалы, со снижением объема закупок, или с упорядочиванием закупочной деятельности путем перехода на безналичный расчет.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Замечаний к работе Правления ТСЖ в части организации хозяйственных работ нет.

Анализ данных по начислению и оплате водных ресурсов (горячая и холодная вода, отопление, водоотведение), электроэнергии.

В таблице приведены данные по размеру выставленных и начисленных сумм за водные ресурсы и электроэнергию.

Таблица №2

№ п/п	Ресурсоснабжающая Организация	Начислено собственникам	Начислено ТСЖ	Разница в начислениях
1.	Электроэнергия	4 629 073,42	5 081 567,46	-452 494,04
2.	ХВС	1 577 939,49	1 544 841,42	33 098,07
3.	Водоотведение	2 113 763,21	1 866 764,25	246 998,96
4.	Отопление с учетом перерасчетов по тепловой энергии, ГВС	6 367 569,71	8 362 324,15	-1 994 754,44

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "АИСТ 2003" за 2014 год

	Справочно			
5.	Домофон (с учетом льгот)	196 983,00	240 000,00	-43 017,00
6.	Антенна	292 380,00	252 000,00	40 380,00
7.	Вывоз мусора	690 290,40	685 800,00	4 490,40

Для устранения причин возникновения переплат за тепловую энергию, и как следствие возвратов денежных средств с 01 марта 2014 года начисления за тепловую энергию собственникам помещений производятся строго исходя из фактических расходов тепловой и электрической энергии, определяемых по общедомовым приборам учета для каждого корпуса отдельно. В связи с этим размер оплаты тепловой энергии за один и тот же период, в пересчете на 1 м², для разных корпусов различный.

В процессе анализа счетов на электроснабжение по ряду приборов учета выявлены дополнительные начисления за потери в электросетях. Размер потерь по большинству приборов учета составляет 2,5% от объема потребления. Договор электроснабжения подписан 15.07.2013. В договоре отсутствуют ключевые приложения определяющие перечень поставки точек учета электроэнергии, с обоснованием потерь в электрических сетях.

Общедомовые расходы по электроэнергии оплачиваются собственниками помещений с 01 июня 2014 года.

Исходя из представленной в Приложениях №№ 3-4 информации, ниже приведена сводная таблица расходов и доходов.

Таблица №3

№ п/п	Вид расходов	Начислено собственникам	Расходы ТСЖ	Разница в начислениях
1.	Коммунальные услуги (электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение,	14 688 345,83	16 855 497,28	-2 167 151,45
2.	Жилищные услуги (вывоз мусора, антенна, домофон)	1 179 653,40	1 177 800,00	1 853,40
3.	Деятельность ТСЖ	14 852 262,00	14 404 186,06	448 075,94

Данная таблица отображает структуру доходов и расходов ТСЖ. За 2014 год зафиксировано превышение суммарных расходов над доходами в размере 1 717 222,11 руб. Данное превышение вызвано произведенным в марте 2014 года перерасчетом за тепловую энергию, составившим 2 452 120,50 руб. Данный перерасчет охватывает период с 01.01.2013 по 31.12.2013г.

Разница в начислениях собственникам ТСЖ в части жилищных услуг (вывоз мусора, антенна, домофон) составляет 1 853 руб. Разница между начисленными и фактически оплаченными средствами составила менее 0,2%, что является очень хорошим показателем.

Доходы ТСЖ в части финансово-хозяйственной деятельности за 2014 год соответствует смете расходов.

Ревизионная комиссия отмечает как положительный факт то, что Правлением ТСЖ в 2014 года было выявлено и устранено ошибочное двойное начисление платы за тепловую энергию в 1 и 3 корпусах в 2013 и 2014 гг. Данная ошибка возникла в январе-феврале 2013 г. после начала расчетов за тепловую энергию по индивидуальным тепловым счетчикам, установленным в каждом корпусе. Причина ошибки была связана с неправильным алгоритмом расчета тепловой энергии, а именно из общедомового потребления не вычиталось потребление тепловой энергии офисных помещений, расположенных на 1-х этажах корпусов 1 и 3. В результате устранения данной ошибки собственникам помещений корпусов № 1 и 3 возвращено 790 270,27 руб.

Выводы ревизионной комиссии:

1. Анализ расходов и доходов показал, что непосредственно финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за 2014 год безубыточна. Общий убыток вызван необходимостью производства перерасчета по тепловой энергии за 2013г. С учетом того, что с 01 марта 2014 Правлением ТСЖ устранена причина возникновения перерасчетов тепловой энергии, при сохранении политики в части финансово-хозяйственной деятельности, продемонстрированной в 2014г, можно ожидать выхода на безубыточность в деятельности ТСЖ в 2015 году.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Внести изменения в договор электроснабжения в части разработки отсутствующих приложений, в которых указать либо обоснованные потери в электрических сетях, либо их отсутствие.
2. Актуализировать договор теплоснабжения в части соответствия расчетной схемы потребления тепловой энергии с учетом наличия прямых договоров собственников помещений с теплоснабжающей организацией.
3. Ревизионная комиссия повторно рекомендует пересмотреть тарифы для собственников по таким жилищным услугам, таким как домофон, антенна, пожарная и охранная сигнализация и т.д. в соответствии с фактической стоимостью данных услуг.

2.5 Исполнение финансово-хозяйственного плана

Ревизионной комиссии был представлен план финансово-хозяйственной деятельности на 2014 г. (Приложение №5).

Сравнительная таблица запланированных и фактических доходов и расходов приведена ниже.

Таблица №4

Раздел / строка	Показатель	Расшифровка	Сумма по смете на 2014г., тыс. руб.	Фактические доходы / расходы за 2014г. тыс. руб. ¹	Разница
1	2	3	4	5	6
1. Доходы					
1.1	Членские взносы	Источник поступления Поступления от членов ТСЖ и собственников помещений	42 200	32 093	12 559
1.2	Арендные платежи от использования общего имущества	Поступления от арендаторов	1 350	1071	279
1.3	Доходы от платных услуг	Поступления от оказания платных услуг	450	0	450
1.4	% за среднемесячные остатки на расчетных счетах		0	8	-8
	Итого по разделу 1		44 000	30 720	13 280
2. Расходы					
2.1	Платежи за водоснабжение и подогрев воды (ГВС, Отопление, ХВС, Водоотведение):	Способ покрытия затрат Членские взносы	18 700	11 774	6 926
	• ХВС			1 545	
	• водоотведение			1 867	
	• тепловая энергия (Отопление, подогрев воды)			8 362	

¹ Сумма по разделам может не совпадать с данными из таблицы №1 ввиду предварительного округления значений до тысяч рублей и различной методологии отнесения затрат на работы физических лиц.

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "АИСТ 2003" за 2014 год

Раздел / строка	Показатель	Расшифровка	Сумма по смете на 2014г., тыс. руб.	Фактические доходы / расходы за 2014г. тыс. руб. ¹	Разница
1	2	3	4	5	6
2.2	Электроснабжение	--/--	5 400	5 082	318
2.3	Работы по ремонту общего имущества	--/--	1 900	1 810	90
	Частичный ремонт кровли корпуса № 3		500	0	500
	Косметический ремонт холлов 1-го корпуса. Этажи 7-17		900	1 100	-200
	Ремонт/замена запорной арматуры:		400	87	313
	• закупка материалов (шаровые краны, расходные материалы)			42	
	• ремонт приборов учета тепла			30	
	• оплата физическому лицу по договору подряда за модернизацию теплового пункта системы отопления с перекладкой трубных трасс			15	
	Ремонт лифтов:		100	200	-100
	• закупка для ремонта лифта корпуса кнопки			13	
	• ремонт и замена лифтового оборудования			188	
	Ямочный ремонт асфальтобетонного покрытия		0	25	-25
	Ремонт офисного помещения в корпусе 2		0	398	-398
2.4	Работы по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества	--/--	3 405	3 026	379
	Техническое обслуживание лифтов		900	811	89
	Обслуживание узлов учета тепла		150	0	150
	Система контроля доступа:		450	444	6
	• обслуживание замочно-переговорного устройства			240	
	• обслуживание шлагбаумов			72	
	• обслуживание системы видеонаблюдения			132	
	Обслуживание пожарной сигнализации		750	585	165
	Обслуживание коллективной антенны		250	252	-2
	Вывоз мусора		700	686	14
	Погрузка, вывоз и утилизация снега		0	75	-75
	Поверка измерительных приборов по ГВС, ХВС, отоплению		50	27	23
	Дезинфекция и дератизация		25	21	4
	Чистка ковров в холлах корпусов		100	58	42
	Мытье наружного остекления лифтовых шахт		30	32	-2
	Анализ готовности теплотехнического инженерного оборудования		0	35	-35
2.5	Материальные расходы	--/--	1555	651	904
	Средства ТБ и спецодежда		40	22	18
	Инвентарь и моющие средства для уборки помещений		100	68	32

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "АИСТ 2003" за 2014 год

Раздел / строка	Показатель	Расшифровка	Сумма по смете на 2014г., тыс. руб.	Фактические доходы / расходы за 2014г. тыс. руб. ¹	Разница
1	2	3	4	5	6
	Инструменты		100	16	84
	Расходные материалы (в т.ч. электролампы, шаровые краны)		800	327	473
	ГСМ		5	2	3
	Компьютерное оборудование		60	18	42
	Средства благоустройства и дизайна		350	45	305
	Канцтовары и обслуживание кассового аппарата		100	59	41
	Оборудование и пульты для гаража		0	93	-93
2.6	Расходы по содержанию офиса	--/--	420	413	7
	Аренда нежилого помещения		360	360	0
	Обслуживание офисной техники		25	17	8
	Программное обеспечение		30	31	-1
	Обслуживание кассового аппарата		5	5	0
2.7	Прочие расходы	--/--	270	394	-124
	Услуги связи и услуги виртуального хостинга		50	46	4
	Страхование ответственности ТСЖ и страхование опасных объектов		30	7	23
	Обучение персонала		40	27	14
	Услуги банка		150	123	27
	Энергоаудит		0	30	-30
	Услуги нотариуса, регистрация Устава		0	2	-2
	Транспортные расходы		0	17	-17
	Административный штраф		0	40	-40
	Юридические услуги		0	20	-20
	Утилизация люминесцентных ламп		0	15	-15
	Налог УСН на прибыль	Арендные платежи от использования общего имущества	0	67	-67
2.8	Оплата труда и налоги на ФОТ, в т.ч.				
2.8.1	Вознаграждение членам правления и ревизионной комиссии	Арендные платежи от использования общего имущества	1 350	1 094	256
2.8.2	Оплата труда штатным сотрудникам ТСЖ	Членские взносы	11 000	8 134	2 866
	Оплата труда физическим лицам по договорам подряда:		0	61	-61
	• организация детского новогоднего праздника		0	48	
	• высотные работы по установке новогодней световой рекламы		0	13	
Итого по разделу 2			44 000	32 437	11 563
3. Предельный размер обязательных платежей					
3.1	Техническое обслуживание с 1 м2 жилой и нежилой площади (руб)	Членский взнос	39	28,4	10,6
3.2	Целевой взнос в резервный фонд (руб)	Членский взнос	4	2,55	1,45
3.3	Антенна	Согласно счетам ресурсоснабжающей организации			
3.4	Домофон				
3.5	Вывоз ТБО				
3.6	Электроснабжение				
3.7	Водоснабжение и подогрев воды (ГВС, Отопление)				

Ревизионная комиссия отмечает существенные отличия фактических затрат от запланированных по ряду позиций. В частности это статья "Материальные расходы", где отклонение от запланированных трат составляет 60%. Такие отклонения могут быть вызваны как ошибочным первоначальным планированием статьи расходов, так и необходимостью существенных ограничений в закупках/выполняемых работах с целью недопущения превышения суммарной сметы расходов над доходами.

Ревизионная комиссия особо отмечает ожидаемый положительный эффект от размещения части денежных средств на депозитный счет. С учетом того, что деньги на депозитные счета были размещены в сентябре и ноябре 2014 г. (по 500 т.р. соответственно на срок 6 месяцев), ожидаемый доход будет учтен в 2015 году.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Деятельность ТСЖ в целом соответствует плану финансово-хозяйственной деятельности. Выявленные отклонения от плана с точки зрения Ревизионной комиссии являются вполне обоснованными.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. При разработке плана финансово-хозяйственной деятельности обратить внимание на его детализацию и актуализацию стоимости запланированных работ/материалов.

2.6 Анализ отчета

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "АИСТ 2003".
2. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСЖ.
3. В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссии всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено. Отчет полностью достоверный.
4. Нецелевого использования средств не выявлено.
5. Работа Правления ТСЖ в части финансово-хозяйственной деятельности заслуживает положительной оценки.

Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
2. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные в действие Администрацией городского округа Химки для муниципального жилого фонда Постановлением Администрации городского округа Химки от 26.06.2013г. №552. Размер тарифа на техническое обслуживание соответствует тарифу, указанному в плане финансово-хозяйственной деятельности.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
4. В процессе работы Правления ТСЖ за 2014 год устранен ряд замечаний ревизионной комиссии, таких как: упорядочивание процедуры закупки оборудования и материалов, определения стоимости работ по крупным договорам, разработка учетной политики предприятия; введение учета общедомового потребления электроэнергии и ряд других.
5. Ревизионная комиссия считает, что выше представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2014 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2014 г.
6. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
7. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана успешной.
8. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ дать положительную оценку работе Правления ТСЖ в 2014 г. в части финансово-хозяйственной деятельности.
9. Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на наличие списка замечаний и рекомендаций Правлению ТСЖ по результатам ревизии, изложенных в отчете и доступных для ознакомления со стороны членов Товарищества без ограничений в помещении ТСЖ.
10. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на (18) восемнадцати листах каждый (включая приложения), два из которых предназначены для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:

Член ревизионной комиссии:



Кукса А.Д.

Голикова Т.Е.

Даничкина Н.Н.



Мустафина Е.А.

Приложение №1
к отчету Ревизионной комиссии
за 2014 год

Выписка из отчета ревизионной комиссии

Рекомендации ревизионной комиссии

1. Необходимо проанализировать дебиторскую и кредиторскую задолженность в плане просроченных сумм и при необходимости доначислить или списать просрочку.
2. Внести изменения в договор электроснабжения в части разработки отсутствующих приложений, в которых указать либо обоснованные потери в электрических сетях, либо их отсутствие.
3. Актуализировать договор теплоснабжения в части соответствия расчетной схемы потребления тепловой энергии с учетом наличия прямых договоров собственников помещений с теплоснабжающей организацией.
4. Ревизионная комиссия повторно рекомендует пересмотреть тарифы для собственников по таким жилищным услугам, таким как домофон, антенна, пожарная и охранная сигнализация и т.д. в соответствии с фактической стоимостью данных услуг.
5. При разработке плана финансового-хозяйственной деятельности обратить внимание на его детализацию и актуализацию стоимости запланированных работ/материалов.

Приложение №2
к отчету Ревизионной комиссии
за 2014 год

Тарифы за 2014 год ТСЖ

п/п	Статья расходов	Ед. изм.	Начало действия	Ед. изм.	Начало действия				
			01.10.2013		01.03.2014	01.05.2014	01.06.2014	01.07.2014	01.08.2014
1	Жилой фонд (квартиры)								
1.1	Техобслуживание	кв.м	28,4	кв.м	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4
1.2	Отопление	кв.м	44,17	гКал	1659,2	1659,2	1659,2	1758,79	1758,79
1.3	Резервный фонд	кв.м	2,55	кв.м	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55
1.4	Горячее водоснабжение	чел.	304,63	чел.	304,63	304,63	304,63	322,91	322,91
1.5	Холодное водоснабжение	чел.	211,12	чел.	211,12	211,12	211,12	224,15	224,15
1.6	Водоотведение	чел.	255,24	чел.	255,24	255,24	255,24	270,79	270,79
1.7	Вывоз мусора	кв.м	1,71	кв.м	1,71	1,71	1,71	1,68	1,68
1.8	Антенна	дог.	60	дог.	60	60	60	45	50
1.9	Домофон	дог.	30	дог.	30	30	30	42	42
1.10	Общедомовые нужды ХВС для квартир, рассчитанные по индивидуальным счетчикам	кв.м	0,98	кв.м	0,98				
1.11	ГВС по индивидуальным счетчикам	куб.м	103,9	куб.м	103,9	103,9	103,9	110,17	110,17
1.12	ХВС по индивидуальным счетчикам	куб.м	19,28	куб.м	19,28	19,28	19,28	20,47	20,47
1.13	Водоотведение для квартир, рассчитанное по индивидуальным счетчикам	куб.м	23,31	куб.м	23,31	23,31	23,31	24,73	24,73
1.14	Электроэнергия	квт/ч	2,81	квт/ч	2,81	2,81	2,81	2,93	2,93
1.15	Электроснабжение (общедомовые нужды)						2,81	2,93	2,93
2	Гаражи								
2.1	Техобслуживание	бокс	210		210	210	210	210	210
2.2	Электроэнергия	квт/ч	Свободный тариф Мосэнерго сбыта	квт/ч	Свободный тариф Мосэнерго сбыта	Свободный тариф Мосэнерго сбыта	Свободный тариф Мосэнерго сбыта	Свободный тариф Мосэнерго сбыта	Свободный тариф Мосэнерго сбыта
2.3	Обслуживание СПС	бокс	140,85		140,85	140,85	140,85	140,85	140,85
3	Нежилые помещения (офисы)								
3.1	Техобслуживание	кв.м	28,4	кв.м	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4
3.2	Отопление	кв.м	44,17	гКал	1659,2	1659,2	1659,2	1758,79	1758,79
3.3	Резервный фонд	кв.м	2,55	кв.м	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55
3.4	ГВС по индивидуальным счетчиками	куб.м	103,9	куб.м	103,9	103,9	103,9	110,17	110,17
3.5	Вывоз мусора	кв.м	1,71	кв.м	1,71	1,71	1,71	1,68	1,68
3.6	Общедомовые нужды ХВС	кв.м	0,75	кв.м	0,75				
3.7	Антенна	дог.	60	дог.	60	60	60	45	50
3.8	Электроснабжение (общедомовые нужды)						2,81	2,93	2,93

Приложение №3
к отчету Ревизионной комиссии
за 2014 год

Сводная ведомость начислений собственникам ТСЖ

№ п/п	Начисление	Сумма
1	Электроснабжение	4 629 073,42
2	ХВС	1 577 939,49
3	Водоотведение	2 113 763,21
4	Отопление	7 188 283,83
5	Отопление (перерасчет) за период с 01.10.13-28.02.14	-2 966 897,35
6	ГВС	2 936 453,50
7	Перерасчет тепловой энергии (Отопление, ГВС) к.1, к.3	-790 270,27
8	Домофон	204 768,00
9	Антенна	292 380,00
10	Вывоз ТБО	690 290,40
11	Целевой взнос в резервный фонд	1 101 265,28
12	Техобслуживание	12 443 829,20
13	Вступительный взнос	18 000,00
14	Членский взнос на ремонт Со и ГВС	5 000,00
15	Обслуживание СПС (гараж)	120 004,20
16	Целевой взнос за пульт	85 200,00
17	Льготы на домофон	-7 785,00
18	Льготы, предоставленные Управлением по ЖКХ Администрации г.о.Химки	-361 090,93
19	Всего начислено взносов	29 280 206,98
20	Возмещены льготы, предоставленные Управлением по ЖКХ Администрации г.о. Химки	361 090,93
23	Начислено за предоставление части общего имущества	1 070 785,00
24	% за среднемесячные остатки на р-сч.	8 178,32
	Итого	30 720 261,23

Приложение №4
к отчету Ревизионной комиссии
за 2014 год

Сводная таблица расходов за 2014 год

№ п/п	Вид ресурса/услуги/работ	Название организации	Сумма (руб.)
1	Ресурсоснабжающие организации		
1.1	Электроэнергия	ОАО "Мосэнергосбыт"	5 081 567,46
1.2	ХВС	ОАО "Химкинский водоканал"	1 544 841,42
1.3	Водоотведение		1 866 764,25
1.4	ГВС	ООО "ТСК Мосэнерго"	8 362 324,15
1.5	Отопление		
	Итого по разделу		16 855 497,28
2	Оплата труда (вкл. налоги с з/п)		
2.1	Оплата штатным сотрудникам		8 133 540,21
2.2	Оплата труда физ.лицам по дог.подряда		75 624,50
2.3	Вознаграждение членам правления		1 093 680,00
	Итого по разделу		16 855 497,28
3	Материальные расходы		
3.1	Средства благоустройства и дизайна		44 885,30
3.2	Канцтовары		50 083,22
3.3	Расходные материалы		233 494,21
3.4	Шаровые краны		56 389,04
3.5	Электролампы, светильники		92 101,05
3.6	Инструменты		15 719,23
3.7	Средства ТБ и спецодежда		22 471,94
3.8	Инвентарь и моющие средства для уборки помещений		68 116,57
3.9	ГСМ		2 244,21
3.10	Компьютерное оборудование		17 611,00
3.11	Для кассового аппарата (ЭКЛЗ, голограмма)		9 350,00
3.12	Оборудование и пульта для гаража		93 100,00
	Итого по разделу		705 565,77
4	Работы по техническому обслуживанию:		
4.1	Тех.обслуживание лифтов	ООО "Техкомплект"	751 424,94
4.2	Обслуживание и контроль работы лифтов	ООО "МОСКОВИЯ ЭКСПЕРТ"	60 046,21
4.3	Обслуживание замочно-переговорного устройства		
4.4	Обслуживание шлагбаумов	ЗАО "Мипротех"	72 000,00
4.5	Обслуживание системы видеонаблюдения		
4.6	Обслуживание пожарной сигнализации	ООО "БИЗОН"	131 760,00
4.7	Обслуживание антенны	ОАО "Химки-СМИ"	585 000,00
4.8	Вывоз мусора	ООО "Экологический патруль"	252 000,00
	Итого по разделу		685 800,00
5	Услуги банков		
5.1	Комиссия банков:	АКБ "МОСОБЛБАНК" ОАО	36 514,10
		ОАО "БАНК УРАЛСИБ"	
		ОАО «Промсвязьбанк»	
5.2	Комиссия терминалов	ООО Комерческий Банк "Банк Расчеты и Сбережений"	86 973,82
	Итого по разделу		123 487,92
6	Работы по ремонту, благоустройству ТСЖ		
6.1	Поверка счетчиков	ООО "Тепломонтажпроект"	27 000,00
6.2	Ремонт приборов учета тепла	ООО "Тепломонтажпроект"	30 300,00
6.3	Ремонт и замена лифтового оборудования	ООО "Системы ПТМ"	90 942,60
6.4		ООО "Техкомплект"	96 596,00

изинной комиссии ТСЖ "АИСТ 2003" за 2014 год

6.5	ремонтно-монтажные работы по замене электропроводки	ООО "ТСК Мосэнерго"	35 201,00
6.6	ремонт асфальтобетонного покрытия	ООО "Амека"	25 000,00
6.7	ремонт помещений корп. 1	ООО "ДЕГАС-СТРОЙ"	1 099 992,55
6.8	ремонт помещений корпуса 2	ООО "ДЕГАС-СТРОЙ"	398 370,82
6.9	вывоз и утилизация снега	ООО "Амека"	75 150,80
6.10	замена люминесцентных ламп	ООО "Транспортно-экологический сервис"	15 460,00
6.11	ремонт кровли в холлах корпусов	ООО "Линдстрем"	57 906,38
6.12	ремонт фасадного и внутреннего остекления	ООО "КапиталГрупп"	32 000,00
6.13	Дезинфекция и дератизация	ГУП "МОЦ дезинфекции"	20 687,76
	Итого по разделу		2 004 607,91
7	Расходы по содержанию офиса		
7.1	Аренда нежилого помещения	ИП Даничкина Н.Н.	360 000,00
7.2	Обслуживание офисной техники	ИП Кузнецов В.В.	7 400,00
		ООО "МИНИТОР"	6 520,00
		ООО "СофтЛайн Интернет Трейд"	3 080,00
7.3	Программное обеспечение	ООО "Весь Учет"	25 840,00
		ООО "Русь-Телеком"	3 600,00
		ООО "СМАТИКА"	1 600,00
7.4	Обслуживание кассового аппарата	ООО "Крокус"	4 800,00
	Итого по разделу		412 840,00
8	Прочие расходы:		
8.1	Услуги связи	ОАО "Центральный телеграф"	42 724,66
8.2	Услуги виртуального хостинга	ЗАО "МАСТЕРХОСТ"	3 146,94
8.3	Страхование	ООО "Росгосстрах"	7 000,00
8.4	Обучение персонала	ГАОУ МО "Учебно-курсовой комбинат ЖКХ"	21 500,00
8.5		АНОО "СУМЦ "ФАКТ"	5 000,00
8.6	Энергоаудит	ООО "Энергоаудит"	30 000,00
8.7	Регистрация Устава	МРИ ФНС России № 13 по МО	800,00
8.8	Услуги нотариуса	Нотариус Калининченко Т.Г.	1 200,00
8.9	Юридические услуги	ООО "Легион"	20 000,00
8.10	Доставка	ООО "Леруа Мерлен Восток"	1 290,00
8.11		ООО "ПрофиТим"	1 000,00
8.12	Транспортные расходы (компенсация за использование личного автотранспорта)		14 336,00
8.13	Административный штраф	ГУ Московской обл. "Государственная жилищная инспекция Московской обл."	40 000,00
8.14	Налог УСН на прибыль		66 611,00
	Итого по разделу		254 608,60
	Итого расходы		32 437 483,34

Приложение №5
к отчету Ревизионной комиссии
за 2014 год

Смета доходов и расходов на 2014 год

Общим собранием членов товарищества
собственников жилья «АИСТ 2003»
протокол №1 от 25 ноября 2013 года

Смета доходов и расходов
ТСЖ "АИСТ 2003"
на 2014 год

Раздел / строка	Показатель	Сумма, тыс. руб.	Расшифровка
1	2	3	4
1. Доходы			Источники поступления
1.1	Членские взносы	42 200,0	Поступления от членов ТСЖ и собственников помещений
1.2	Доходы от использования общего имущества	1 350,0	Поступления от арендаторов нежилых помещений
1.3	Доходы от платных услуг	450,0	Поступления от оказания платных услуг
	Итого по разделу 1	44 000,0	
2. Расходы			Способ покрытия затрат
2.1	Платежи за водоснабжение и подогрев воды (ГВС, Отопление, ХВС, Водоотведение)	18 700,0	Членские взносы
2.2	Электроснабжение	5 400,0	--/--
2.3 *	Работы по ремонту общего имущества	1 900,0	--/--
2.4 *	Работы по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества	3 405,0	--/--
2.5 *	Материальные расходы	1 555,0	--/--
2.6 *	Расходы по содержанию офиса	420,0	--/--
2.7 *	Прочие расходы	270,0	--/--
2.8	Оплата труда и налоги на ФОТ, в т.ч.		--/--
2.8.1	Вознаграждение членам правления и ревизионной комиссии	1 350,0	Доходы от использования общего имущества
2.8.2	Оплата труда штатным сотрудникам ТСЖ	11 000,0	Членские взносы
	Итого по разделу 2	44 000,0	
3. Предельный размер обязательных платежей			
3.1	Техническое обслуживание с 1 м ² жилой и нежилой площади	39 руб.	Членский взнос
3.2	Целевой взнос в резервный фонд	4 руб.	Членский взнос
3.3	Антенна	Согласно счетам ресурсоснабжающей организации	
3.4	Домофон		
3.5	Вывоз ТБО		
3.6	Электроснабжение		
3.7	Водоснабжение и подогрев воды (ГВС, Отопление)		

* Расшифровка расходов приведена в Приложении №1.

Председатель правления

А.Ф. Чурсин

Приложение № 1 к
смете доходов и расходов ТСЖ
«АИСТ 2003» на 2014 год

№ п/п	Статья расходов	Сумма тыс.р.
1	Работы по ремонту общего имущества	
1.1	Частичный ремонт кровли корпуса № 3	500
1.2	Косметический ремонт холлов 1-го корпуса. Этажи 7-17	900
1.3	Ремонт/замена запорной арматуры	400
1.4	Ремонт лифтов	100
	Итого по плановым ремонтам	1 900
2	Работы по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества	
2.1	Тех.обслуживание лифтов	900
2.2	Обслуживание узлов учета тепла	150
2.3	Система контроля доступа	450
2.4	Обслуживание пожарной сигнализации	750
2.5	Обслуживание коллективной антенны	250
2.6	Вывоз мусора	700
2.7	Поверка измерительных приборов по ГВС, ХВС, Отоплению	50
2.8	Дезинфекция и дератизация	25
2.9	Чистка ковров в холлах корпусов	100
2.10	Мытье наружного остекления лифтовых шахт	30
	Итого	3 405
3	Материальные расходы	
3.1	Средства ТБ и спецодежда	40
3.2	Инвентарь и моющие средства для уборки помещений	100
3.3	Инструменты	100
3.4	Расходные материалы	800
3.5	ГСМ	5
3.6	Компьютерное оборудование	60
3.7	Средства благоустройства и дизайна	350
3.8	Канцтовары	100
	Итого	1 555
4	Расходы по содержанию офиса	
4.1	Аренда нежилого помещения	360
4.2	Обслуживание офисной техники	25
4.3	Программное обеспечение	30
4.4	Обслуживание кассового аппарата	5
	Итого	420
5	Прочие расходы:	
5.1	Услуги связи	50
5.2	Страхование ответственности ТСЖ	30
5.3	Обучение персонала	40
5.4	Услуги банка	150
	Итого	270

Председатель правления



А.Ф. Чурсин