

ОТЧЕТ
О результатах деятельности ТСЖ «Премьера-1»
за период Январь 2015г. по Декабрь 2015г.

ФИНАНСОВО – ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

г. Ижевск

21 апреля 2016 года

Проверка на:

1. соответствие начислений собственникам жилых и нежилых помещений в домах, обслуживаемых ТСЖ, тарифам, согласно Сметам доходов и расходов ТСЖ на 2014 год и 2015 год. и исполнение Бюджета ТСЖ на 2015г.
2. первичные документы, их соответствие отражению в учете – выборочно.
3. выдача наличных денежных средств, счет 50 «Касса», счет 51 «расчетный счет».
4. анализ кадровой документации, расходы на оплату труда сотрудников ТСЖ «Премьера-3» (в т.ч. счета 69,70), анализ счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»
5. анализ расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с покупателями (счет 60, 62)
6. подробно счета 10 «Материалы», 71 «Расчеты с подотчетными лицами»
7. наличие, либо отсутствие кредитных обязательств (счет 66,67).
8. Прочее.

Приложение:

Приложение № 1: Отчет по бюджету ТСЖ «Премьера-1» за период январь 2015 – декабрь 2015г.

Приложение № 2: Ведомость по материалам ТСЖ «Премьера-1» за период 01.01.15 – 31.12.15г.

Приложение № 3: Список лицевых счетов, имеющих задолженность свыше 3 месяцев по состоянию на 31.03.2016 г.

Результаты проверки:

1. Соответствие начислений собственникам жилых и нежилых помещений в домах, обслуживаемых ТСЖ, тарифам, утвержденным общим собранием ТСЖ на 2014-2015гг., и исполнение Бюджета ТСЖ на 2015г.

Начисления собственникам жилых и нежилых помещений по ул. Красноармейская, д.86, 86 а за ЖКУ в счетах-извещениях (квитанциях) соответствуют принятым тарифам, отраженным в Смете доходов и расходов ТСЖ на 2015г.

Фактическое начисление денежных средств за ЖКУ собственникам помещений (начислено квартплаты), расходование средств (выставлено контрагентами) за период январь 2015г. по декабрь 2015г. в разрезе потребляемых услуг, отражено в Приложении № 1 к отчету.

Итого начислено квартплаты за период по всем услугам (включая фонд капитального ремонта и) – 16 656 647 (шестнадцать миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч шестьсот сорок семь) рублей 78 коп.

Итого затраты ТСЖ за период (в т.ч. выставлено поставщиками услуг) – 15 846 333 (пятнадцать миллионов восемьсот сорок шесть тысяч триста тридцать три) рубля 20 коп.

В фонд капитального ремонта начислено 1 523 575 (один миллион пятьсот двадцать три тысячи пятьсот семьдесят пять) рублей 70 коп.

Результат деятельности ТСЖ без учета сумм, начисленных в фонд капитального ремонта, за 2015г. отрицательный и составил -713 437,12 (семьсот тринадцать тысяч четыреста тридцать семь рублей 12 коп.).

Результат ТСЖ за весь период деятельности отрицательный и составил -274 258 (двести семьдесят четыре тысячи двести пятьдесят восемь) рублей 08 коп.

Итого сводный результат по деятельности ТСЖ «Премьера-1» за 2015г.:

Статьи затрат	Сальдо на 01.01.2015г.	Начислено КВП - начисленно контрагентами за 2015г.	Сальдо на 31.12.2015г.
Отопление и ГВС	2 109 833,49	671 418,43	2 781 251,92
ХВС	-1 032 129,91	-288 002,75	-1 320 132,66
Эл/эн	125 428,91	-150 423,61	-24 994,70
Сод.жилья и УК	695 036,14	-1 093 639,03	-398 602,89
Деж.служба	-397 033,49	44 064,80	-352 968,69
Благоустройство и текущий ремонт ТСЖ	-945 619,92	-55 442,72	-1 001 062,64
Капитальный ремонт (по смете)	0,00	57 261,50	57 261,50
Обслуживание системы видеонаблюдения	0,00	5 907,03	5 907,03
Содержание пож.оборудования	-127 349,38	94 154,56	-33 194,82
Домофон	-16 670,96	-18 377,28	-35 048,24
Оплата труда	7 543,53	1 608,09	9 151,62
Обслуживание уличного освещения	20 140,63	9 685,61	29 826,24
Ведение спецсчета фонд капитального	0,00	8 348,25	8 348,25

ремонта			
Итого	439 179,04	-713 437,12	-274 258,08
Спец. счет Фонд капитального ремонта	0,00	1 523 575,70	1 523 575,70

Справочно:

Согласно п.54 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. №354), при приготовлении горячей воды с использованием внутридомовых инженерных систем МКД (при отсутствии централизованного приготовления горячей воды) размер платы за горячее водоснабжение (ГВС) рассчитывается исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов на холодную воду (ХВС) и тепловую энергию, используемые для приготовления горячей воды.

С учетом того, что в дома №86, № 86а по ул. Красноармейской оборудованы системой индивидуального теплового пункта (ИТП), результат по коммунальным услугам «Отопление», «ГВС» и «ХВС+Водоотведение» необходимо рассматривать в совокупности.

Показатель начислено сверхнормы:

Денежные средства, полученные исполнителем коммунальной услуги в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением "сверхнормы" (повышающих коэффициентов) направляются исполнителем на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности.

Общая сумма начислений «сверхнормы» по услугам составила **37 926 (тридцать семь тысяч девятьсот двадцать шесть) рублей 83 коп.**

2. Первичные документы, их соответствие отражению в учете – выборочно

Ведение бухгалтерского учета ТСЖ «Премьера-1» возложено на специалистов ООО «Океания» согласно договору обслуживания №51-03-12/10 от 11.01.2010.

Первичные документы в полном объеме учитываются и архивируются бухгалтером ТСЖ, все проверенные первичные документы отражены бухгалтерскими проводками по соответствующим счетам.

3. Выдача наличных денежных средств, счет 50 «Касса», счет 51 «расчетный счет»

Проверены счета 50 и 51 («Касса» и «Расчетный счет») за период январь 2015г. по декабрь 2015г. Движения по счетам приведены ниже с ежемесячной разбивкой.

СЧЕТ: 50. Касса.

Месяц	На начало		Оборот за период		На конец	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
	Сумма					
Январь 2015 г.	106,04	-	-	-	106,04	-
Февраль 2015 г.	106,04	-	-	-	106,04	-
Март 2015 г.	106,04	-	-	-	106,04	-
Апрель 2015 г.	106,04	-	-	-	106,04	-
Май 2015 г.	106,04	-	-	-	106,04	-
Июнь 2015 г.	106,04	-	-	-	106,04	-
Июль 2015 г.	106,04	-	-	-	106,04	-
Август 2015 г.	106,04	-	-	-	106,04	-
Сентябрь 2015 г.	106,04	-	-	-	106,04	-
Октябрь 2015 г.	106,04	-	-	106,04	-	-

Итого сумма	106,04	-	-	106,04	-
--------------------	--------	---	---	--------	---

Итого на конец периода в кассе 0 (ноль) рублей 00 копеек.

СЧЕТ: 51. Расчетный счет.

Субконто 1 (Банковские Счета) > Месяц	На начало		Оборот за период		На конец	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
	Сумма					
р/с 40703810168170104657 в УДМУРТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8618, Ижевск, БИК 049401601, к/с 30101810400000000601	234 607,33	-	14 975 035,96	15 103 689,31	105 953,98	
..Январь 2015 г.	234 607,33	-	1 065 332,94	1 171 676,73	128 263,54	
..Февраль 2015 г.	128 263,54	-	1 212 334,61	1 335 752,30	4 845,85	
..Март 2015 г.	4 845,85	-	1 467 417,03	1 141 386,88	330 876,00	
..Апрель 2015 г.	330 876,00	-	1 227 723,78	1 486 577,07	72 022,71	
..Май 2015 г.	72 022,71	-	870 280,20	900 039,29	42 263,62	
..Июнь 2015 г.	42 263,62	-	1 064 916,00	962 949,94	144 229,68	
..Июль 2015 г.	144 229,68	-	1 027 553,16	1 164 412,95	7 369,89	
..Август 2015 г.	7 369,89	-	1 351 752,77	1 351 160,04	7 962,62	
..Сентябрь 2015 г.	7 962,62	-	1 162 752,74	1 048 652,35	122 063,01	
..Октябрь 2015 г.	122 063,01	-	1 123 920,25	1 102 566,33	143 416,93	
..Ноябрь 2015 г.	143 416,93	-	1 595 081,84	1 728 060,72	10 438,05	
..Декабрь 2015 г.	10 438,05	-	1 805 970,64	1 710 454,71	105 953,98	
р/с 40705810268000000156 в ОТДЕЛЕНИЕ №8618 СБЕРБАНКА РОССИИ г. Ижевске, Ижевск, БИК 049401601, к/с 30101810400000000601 Спецсчет Красноармейская 86	-	-	780 469,96	37 568,03	742 901,93	
..Март 2015 г.	-	-	18 036,55	-	18 036,55	
..Апрель 2015 г.	18 036,55	-	74 930,60	-	92 967,15	
..Май 2015 г.	92 967,15	-	66 149,59	-	159 116,74	
..Июнь 2015 г.	159 116,74	-	74 851,47	-	233 968,21	
..Июль 2015 г.	233 968,21	-	67 608,98	-	301 577,19	
..Август 2015 г.	301 577,19	-	83 119,01	-	384 696,20	
..Сентябрь 2015 г.	384 696,20	-	78 092,87	-	462 789,07	
..Октябрь 2015 г.	462 789,07	-	124 935,16	-	587 724,23	
..Ноябрь 2015 г.	587 724,23	-	92 165,55	-	679 889,78	
..Декабрь 2015 г.	679 889,78	-	100 580,18	37 568,03	742 901,93	
р/с 40705810868000000158 в , БИК , к/с Спецсчет Красноармейская 86А	-	-	401 746,33	-	401 746,33	
..Апрель 2015 г.	-	-	25 260,94	-	25 260,94	
..Май 2015 г.	25 260,94	-	45 117,72	-	70 378,66	
..Июнь 2015 г.	70 378,66	-	45 301,89	-	115 680,55	
..Июль 2015 г.	115 680,55	-	35 839,97	-	151 520,52	
..Август 2015 г.	151 520,52	-	43 203,78	-	194 724,30	
..Сентябрь 2015 г.	194 724,30	-	49 769,10	-	244 493,40	
..Октябрь 2015 г.	244 493,40	-	39 218,37	-	283 711,77	
..Ноябрь 2015 г.	283 711,77	-	54 471,67	-	338 183,44	
..Декабрь 2015 г.	338 183,44	-	63 562,89	-	401 746,33	
Итого сумма	234 607,33	-	16 157 252,25	15 141 257,34	1 250 602,24	

Итого остаток денежных средств на основном счете ТСЖ «Премьера-1» на 01.01.2016г. составил 105 953 (сто пять тысяч девятьсот пятьдесят три) рубля 98 копеек.

Счет фонда капитального ремонта ТСЖ «Премьера-1» разделен по домам, в общем остаток на 01.01.2016г. составил 1 144 648 (один миллион сто сорок четыре тысячи шестьсот сорок восемь) рублей 26 копеек.

4. Анализ кадровой документации, расходы на оплату труда сотрудников ТСЖ «Премьера-1» (в т.ч. счета 69,70)

При проверке кадровой документации были представлены трудовые договоры с сотрудниками ТСЖ, приказы по кадрам, должностные инструкции сотрудников ТСЖ, штатное расписание, журнал регистрации приказов по ТСЖ. Проверены приказы о приеме и увольнении работников, как постоянных, так и совместителей; штатное расписание, табеля учета рабочего времени; ведомости начисления заработной платы, журнал-ордер по счету 70 «Расчеты по оплате труда», по счету 69 «Расчеты по внебюджетным фондам».

Начисление заработной платы и ее выдача и производство налоговых отчислений производиться вовремя, без нарушения трудового и налогового законодательства

В штате ТСЖ на 31.12.2015 г.:

Должность	Количество работников, чел.
Слесарь-сантехник	1
Дежурный по дому	19
Председатель	1

5. Анализ расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с покупателями (счет 60, 62)

Долг ТСЖ «Премьера-1» перед поставщиками на 01.01.2016г. составил 3 523 061 (три миллиона пятьсот двадцать три тысячи шестьдесят один) рубль 43 коп. Основной долг за теплоэнергию ПАО «Т Плюс» в сумме 2 282 703,75 руб., электроэнергию ОАО «ЭнергосбыТ Плюс» в сумме 378 275,81 руб., ООО «Океания» в сумме 405 753,97 руб., МУП «Ижводоканал» в сумме 208 618,44 руб.

Долг покупателей перед ТСЖ «Премьера-1» составил 373 695 (триста семьдесят три тысячи шестьсот девяносто пять) рублей 72 коп., переплата покупателей составила 12 750 (двенадцать тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 коп.

Долги за аренду и коммунальные услуги :

Покупатель	Сумма	Год в котором образовалась задолженности
Антипьева Ольга Николаевна	8 000,00	2013
Воронцов Андрей Владимирович	37 921,16	2010
ВымпелКом ПАО	4 000,00	2013,2014
Дубровин А.В. ИП	8 080,65	2013,2014
ЖАРА	600,00	2010
Ижсвязьинвест	2 000,00	2012,2013
КОМСТАР-Регионы ЗАО	4 000,00	2010-2013
МЕДИА СФЕРА	630,00	2015
Раевский Максим Николаевич	9 010,00	2013
Талан	16 335,31	2015
ТСЖ "Красноармейская, 88"	9 906,60	2012
Удмуртлифт ООО	242 408,00	2012-2015
ЭР-Телеком Холдинг АО	24 000,00	2011

Юнимед МЧУ	6 804,00	2012
------------	----------	------

Предложение: судебное истребование задолженности, своевременная работа с должниками, предоставление бухгалтерских актов.

6. Подробно счета 10 «Материалы», 71 «Расчеты с подотчетными лицами»

Приобретение материалов в бухгалтерском учете ТСЖ отражено на счете «10». Подробная расшифровка приобретенного материала, его количество и сумма отражены в приложении №2 к отчету ревизионной комиссии.

Проведен подробный анализ счета 71 «Расчеты с подотчетными лицами»:

Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, приобретались канцтовары, материалы для хозяйственных нужд, а также компенсировались почтовые расходы на отправку бухгалтерских документов.

7. Наличие, либо отсутствие кредитных обязательств (счет 66,67)

Движений по счетам 66, 67 за период Январь 2015г. по Декабрь 2015г. нет.

8. Прочее

8.1 Работу ТСЖ с просроченной задолженностью следует признать Удовлетворительной. Размер долга собственников жилых и нежилых помещений ТСЖ «Премьера-1» с периодом свыше 3-х месяцев (с учетом долга за капремонт) на 31.03.2016г. составляет = 1 020 638 (один миллион двадцать тысяч шестьсот тридцать восемь) рублей 57 коп, без учета долга за капремонт = 893 231 (восемьсот девяносто три тысячи двести тридцать один) рубль 48 коп. (приложение № 3)

Предложение: передача выигранных судебных дел по задолженности в службу судебных приставов.

8.2 Недвижимого имущества на балансе ТСЖ нет.

8.3 Прочие доходы ТСЖ составили:

Доход	Начислено за 2015г., руб.
Дополнительный доход дома за 2015 год	424 228,06
Пени за ЖКУ	110 601,30
% за размещение спец. счета	745,45

8.4 В соответствии со статьей 147 ЖК РФ и Уставом ТСЖ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления исполнял Бодриков Владимир Васильевич.

По результатам проверки рекомендовано:

1. Работа с должниками посредством судебного истребования задолженности с последующим предъявлением услуг представителя в суде и оплаты госпошлины, также необходима активная работа с должниками по взносам на капитальный ремонт МКД.
2. Приобретение сотового телефона для дежурной службы, заключение договора с оператором сотовой связи (лимит 200 руб./мес.) и отказ от услуг ПАО «Ростелеком», в целях экономии.
3. Обновить должностные инструкции работников (слесаря-сантехника).
4. Ежемесячно проводить работу с должниками (рассылка уведомлений, претензии, периодические звонки о задолженности, иски).
5. Передача выигранных судебных дел по взысканию долгов в службу судебных приставов.
6. Предоставлять информацию в обслуживающую организацию о размещении рекламных и прочих вывесок на общедомовом имуществе ТСЖ для последующего заключения договоров пользования имуществом и получения доп. дохода на расчетный счет ТСЖ.
7. Утверждение новой Сметы доходов и Расходов на 2016-2017гг.
8. Продумать мероприятия по сокращению расходов содержания Дежурной службы, т.к. с ростом МРОТ необходимо увеличить тариф.
9. Согласно ЖК РФ Председатель ТСЖ не может быть штатным работником – необходимо вывести из штата Председателя ТСЖ, тем самым экономя на страховых и пенсионных взносах.
10. Рассмотреть возможность подписания графика рассрочки платежа долга ТСЖ «Пермьера-1» перед ПАО Т Плюс.

Отчет подготовлен:



А.В. Мальцев