

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «ПРОСПЕКТ ГАГАРИНА, 110»

за 2015 год

г. Нижний Новгород

«29» февраля 2016г.

Ревизионная комиссия избрана решением общего очного собрания собственников помещений в МКД по адресу Нижний Новгород, пр. Гагарина, дом 110 в составе трех человек: Анисимова Н.И. (кв. 34), Захарова Н.И. (кв. 54), Кочетков Э.А. (кв. 80). Протокол №1 от 24.02.2015 (далее Собрание).

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Проспект Гагарина, 110» (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию хозяйственной деятельности ТСЖ за 2015 году (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСЖ и управляющей компании, выдачи заключения об использовании денежных средств в 2015 году.

Даты проведения ревизии – 10 февраля, 24 февраля, 26 февраля 2015г.

Дата составления отчета - 29 февраля 2015г.

1. Основные данные о ТСЖ «Проспект Гагарина, 110»
 - ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» зарегистрировано 4 июня 2013 г. . Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 52 № 005114252).
 - Управление домом осуществляет ООО «ОрионСтрой-НН» в соответствии с договором Договор №1 от 05 мая 2014г. «ОрионСтрой-НН» приступило к обслуживанию МКД с июля 2014г
 - ТСЖ расчетный счет 40703810600000000240 в ОАО НКБ «РАДИОТЕХБАНК», открыт 18 июля 2014г.
 - ТСЖ имеет целевой счет 40705810942000000379 в Волго-Вятском банке ОАО «Сбербанк России», открыт 23.10.2014, операции проводятся с февраля 2015г.
2. Управление домом ООО «ОрионСтрой-НН».
Согласно Договору №1 от 05.05.2014 управляющая компания ООО «ОрионСтрой-НН» осуществляет:
 - a. Услугу по управлению домом
 - b. Выполняет текущий и капитальный ремонт своими силами и/или с привлечение подрядных организаций
 - c. Осуществляет ведение бухгалтерской документации.
 - d. Согласно Указанному Договору не позднее 10 числа первого месяца каждого квартала ООО «ОрионСтрой-НН» обязан предоставлять правлению ТСЖ отчет о потраченных в предыдущем квартале средствах ТСЖ.
 - e. Тарифы на обязательные услуги и работы в месяц должны соответствовать дому категории 4.
3. Лица, ответственные за учет и расходование денежных средств ТСЖ:
 - Председатель ТСЖ Митькина Г.П.
 - Генеральный директор ООО «ОрионСтрой-НН» Федотов А.Г.;
 - Главный бухгалтер ООО «ОрионСтрой-НН» Федотова Ю.А.;

Ревизия проводилась в офисе ООО «ОрионСтрой-НН» членами ревизионной комиссии ТСЖ Захаровой Н.И., Анисимовой Н.И., Кочетковым Э.А. и наблюдателями – членами Правления ТСЖ Крупиной М.А. (кв. 74) и Масловой Н.С. (кв. 27).

Цели и задачи проведенной ревизии:

- 1) Проверить действительность поступлений денежных средств на расчетный счет ТСЖ, отраженных в бухгалтерской отчетности за отчетный период
- 2) Проверить целевое расходование денежных средств ТСЖ по различным услугам, в каком объеме и на какую сумму предоставлены услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений за отчетный период
- 3) Проверить выполнение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2015год,
- 4) Проверить согласованность данных смет и актов выполненных работ по отдельным видам работ (текущий ремонт)
- 5) Проверить целевое расходование денежных средств по капитальному ремонту
- 6) Проверить документацию и ведение бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.

При проведении ревизии ООО «ОрионСтрой-НН» предоставило следующие материалы и документы:

- договоры с подрядными, ресурсоснабжающими организациями и иными лицами и организациями (действующие в 2015г.),
- документы по приобретению расходных материалов для текущего ремонта за 2015 г.,
- документы по расходованию денежных средств на капитальный ремонт: на приобретение расходных материалов и на оплату подрядных работ,
- первичную бухгалтерскую документацию за 2015г.
- акты выполненных работ (далее АВР)
- выписки с расчетных счетов ТСЖ
- акты сверки

Для проведения проверки финансового состояния ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения прихода и расхода денежных средств, ревизорами были проведено следующее:

- проверка банковских выписок, платежных поручений, договоров
- выборочная проверка авансовых отчетов
- проверка Актов выполненных работ (АВР)
- проверка на соответствия смет на выполнение работ и актов по принятию указанных работ, например, ремонту цоколя здания, ступенек в нескольких подъездах.

За отчетный период согласно отчету о финансово-хозяйственной деятельности (Приложение №1 к отчету ревизионной комиссии) движение денежных средств осуществляется по двум счетам

1. Расчетный счет - для поступления коммунальных платежей от жилых и нежилых помещений и иных поступлений, не противоречащих Уставу ТСЖ, и взносов на капитальный ремонт, и проведения текущих платежей. Поступившие средства по статье «Взнос на кап. ремонт» перенаправлялись на специальный счет.
2. Специальный счет (целевой счет) – для аккумулирования взносов на капитальный ремонт.

	1. Расчетный счет	2. Спец. счет
Входящий остаток на начало отчетного периода	195 446,53 руб.	
ПОЛУЧЕНО денежных средств ВСЕГО в отчетном периоде	6 668 995,08 руб.	542 741,21 руб.
<i>в т.ч., взносы на капитальный ремонт (перенаправлены на спец. счет)</i>	<i>518 217,40 руб.</i>	<i>518 217,40 руб.</i>
<i>по судебным делам, выигранным ТСЖ</i>	<i>32 000,00 руб.</i>	
<i>от размещения оборудования интернет -провайдеров и киоска питьевой воды</i>	<i>43 089,60 руб.</i>	
ИЗРАСХОДОВАНО денежных средств ВСЕГО	6 652 919,60 руб.	393 292,00 руб.
Возмещено по договору беспроцентного займа (Договор от 03.10.2014 на сумму 20000 руб., кв. 108 Пчелина Н.П.)	16 000,00 руб.	
ОСТАТОК средств на р/счете ТСЖ на 31. 12.2015г.	227 522,01 руб.	147 283,55 руб.

Таким образом, полученная сумма в отчете соответствует действительным остаткам на расчетных счетах ТСЖ согласно выпискам из банков на 31.12.2014 .

Задолженность в отношении ТСЖ

Общая сумма задолженности по коммунальным платежам на конец отчетного периода составляет 71 186,51 руб. суммарно по жилым и нежилым помещениям (для сравнения 670 190,38 руб. на 31.12.2014г.) Погашение задолженности, которая существовала на конец 2014года, является результатом активной работы Правления ТСЖ. По состоянию на 31.12.2015 задолженность более 3 месяцев:

- Кв. 113 комн. 2 (собств . Снажин) – 4 месяца
- Кв. 113,комн. 4 (собст. Овчинников) – 9 месяцев
- Кв. 76 (собст. Сочнева) - за 10 месяцев
- Кв. 97 – за 6 месяцев. Задолженность погашена частично в феврале 2016г.
- Нежилое помещение (собст. Сутырина) – с июля 2014 по настоящее время.

ТСЖ имеет текущую задолженность в отношении

- ОАО "Нижегородский водоканал" в сумме 51 156,55 руб.
- ОАО «Теплоэнерго» в сумме 154 132, 53 руб.
- ООО «Чистый Мир плюс» (вывоз ТБО) 17 360, 00 руб.
- ИП Припоров (сервисное обслуживание общедомовых приборов учета) 1 600, 00 руб.
- Кустовой вычислительный центр 3 000 руб.

ИТОГО по перечисленным организациям: 227 249, 08 руб.

Задолженность соответствует правилам выставления счетов вышеперечисленными организациями и не противоречит заключенным договорам с ресурсосберегающими и подрядными организациями.

Проверка подтвердила

- Движение денежных средств в ТСЖ осуществлялось только через банковские счета.

- Расходы денежных средств на плановые работы по текущему ремонту велись на основании смет, утвержденных на заседаниях Правления ТСЖ.
- В 2015 году ТСЖ выполнило оплату в сумме 33 113, 89 руб. Нижегородскому водоканалу за услугу, оказанную в июле 2014г. Оплата произведена только за собственников, оплативших в июле 2014 года коммунальные платежи на р/счет ТСЖ. Договор с ОАО "Нижегородский водоканал" № 6666 датирован 01 августа 2014г.
- Стоимость ремонтных работ системы отопления в 1, 2, 3, 4 подъездах составила 571 534 (Пятьсот семьдесят одну тысячу пятьсот тридцать четыре) руб. 65 коп., и оплачена
 - с расчетного счета в адрес ООО «ОрионСтрой-НН» сумма 178 242, 65 руб.
 - со специального счета сумма 393 292, 00 руб.
- Все члены Правления ТСЖ выполняют свои обязанности без оплаты на безвозмездной основе.
- Остаток денежных средств по банковским выпискам по состоянию на 31.12.2015г.
 - 227 522 (Двести двадцать семь тысяч пятьсот двадцать два) руб. 01 коп.
 - 147 283,55 руб. (Сто сорок семь тысяч двести восемьдесят три) руб. 55 коп.

Замечания и рекомендации:

1. В первых числах мая 2015г. управляющая компания приступила к выполнению работ по ремонту цоколя фасада здания без сметы. Работы были завершены к 9 мая 2015г. Смета была предоставлена Председателю ТСЖ только в июне 2015г. вместе с актом выполненных работ.

Ревизионная комиссия

- 1.1. *считает, что ООО «ОрионСтрой-НН» или иная компании в дальнейшем может осуществлять работы только после обязательного согласования сметы с Правлением ТСЖ.*
 - 1.2. *рекомендует ООО «ОрионСтрой-НН» или иной компании выполнять смету и / или калькуляцию ремонтных работ. Указанные документы должна содержать перечень материалов и работ, и их стоимость.*
 - 1.3. *рекомендует Правлению ТСЖ информировать управляющую компанию, что при выполнении работ без утверждения сметы, ТСЖ оставляет за собой право не оплачивать выполненные работы.*
2. ООО «ОрионСтрой-НН» ежемесячно предоставляет на подпись АВР по выполненным работам и услугам. По отдельным видам работ Правление ТСЖ назначает ответственного. Не все АВР имеют согласующую подпись ответственного.

Ревизионная комиссия рекомендует

- 2.1. *Председателю ТСЖ подписывать АВР только при наличии согласующей подписи ответственного за ремонтные работы, если такой назначен Правлением ТСЖ.*
 - 2.2. *Членам Правления, назначенным ответственным за соответствующий вид работ, разрешить приостановление работ в процессе при их некачественного выполнения, используя для этого SMS - уведомление Председателя и членов Правления и их электронную почту.*
3. «ОрионСтрой-НН» выполнял ремонт системы отопления в подъездах №№ 1 - 4 собственными силами и привлекая подрядные организации. Ответственным был член Правления ТСЖ, специалист в данной области, Трясоумов Ю.А.(кв. 64). Генеральный директор ООО «ОрионСтрой-НН» Федотов А.Г. не прислушивался к рекомендациям Трясоумова Ю. А.

Членам Правления ТСЖ и Председателю поступали жалобы и нарекания на низкое качество работ, взимание наличных денег с собственников квартир за внутриквартирную регулирующую и запорную арматуру, плохую организацию работ.

Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ принять меры по замене управляющей компании: осуществить поиск и выбрать управляющую организацию или управляющего, - после чего расторгнуть договор с ООО «ОрионСтрой-НН».

4. Квалификация главного бухгалтера ООО «ОрионСтрой-НН» не удовлетворяет требованиям ТСЖ, что явилось причиной высокой продолжительности проверки. На начало проверки (10 февраля 2016г.) отсутствовали акты сверки с ресурсосберегающими и подрядными организациями.

Проверка проходила три дня и заняла у членов ревизионной комиссии суммарно 48 часов их личного времени.

Замечание ревизионной комиссии:

ООО «ОрионСтрой-НН» не выполнило рекомендации ревизионной комиссии от 2015г. (см. Отчет ревизионной комиссии за 2015год <http://gagarina110-nn.ru/archiv/>) о повышении квалификации главного бухгалтера до соответствия занимаемой должности.

Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ

4.1. расторгнуть договор с ООО «ОрионСтрой-НН» в части ведения бухгалтерского учета ТСЖ и

4.2. заключить договор с бухгалтером, имеющим квалификацию, отвечающую требованиям ТСЖ.

ВЫВОД: Таким образом, с учетом всех данных и вышеперечисленных замечаний, изложенных в настоящем отчете, ревизионная комиссия

- оценивает управление домом, выполняемое ООО «ОрионСтрой-НН» в рамках действующего договора, как не отвечающее требованиям Правления ТСЖ.

Настоящий отчет составлен и подписан в 2 подлинных экземплярах на 5-и листах, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а 1 экз.-остаются в материалах ревизионной комиссии

Ревизионная комиссия:

Анисимова Н.И. _____

Захарова Н.И. . _____

Кочетков Э.А. . _____

Члены Правления

Крупина М.А. _____

Маслова Н.С. _____