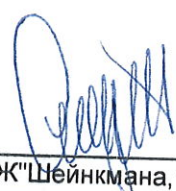


Утверждаю: 
Правление ТСЖ "Шейнкмана, 134а"

ПРОТОКОЛ № 1 от 3.03.2010
РАБОТЫ РЕВИЗИОННОЙ
КОМИССИИ

АКТ
проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья
"Шейнкмана, 134а" за 2009

3.03.2010

г. Екатеринбург

Ревизионная комиссия в составе председателя ревизионной комиссии Буяновой Ирины Сергеевны и члена ревизионной комиссии Дмитриевой Надежды Алексеевны провела проверку финансово-хозяйственной деятельности за 2009г. ТСЖ "Шейнкмана, 134а".
Проверка начата 25.02.2010, закончена 2.03.2010.

Для проверки представлены следующие документы, регламентирующие деятельность ТСЖ:

1. Устав товарищества.
2. Договоры с поставщиками коммунальных услуг.
3. Протоколы общих собраний, протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2005-2009гг.
4. Журналы заявок, журналы техосмотров.
5. Смета расходов и доходов по содержанию, техобслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по ул. Шейнкмана, 134а.
6. Фактическое исполнение финансового план-сметы на 2009г.
7. Смета расходов и доходов по содержанию, техобслуживанию и ремонту на 2010г.
8. Начисления льгот по категориям льготников.
9. Приказ по учетной политике ТСЖ.
10. Журнал по ведению кассовых операций.
11. Авансовые отчеты.
12. Приказы за 2009г.
13. Табель учета рабочего времени на 2009г.
14. Расчетные ведомости по начислению заработной платы.
15. Штатное расписание.
16. Должностные инструкции.
17. Договоры по сторонним организациям.
18. Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Шейнкмана 134а" от 24.02.2010.

Проанализировав представленные документы, проверив их соответствие нормативным и законодательным актам в сфере ЖКХ, сделаны следующие выводы:

1. Устав.

Устав товарищества приведен в соответствие с законом в 2007-2008гг. В целом нарушений устава не выявлено.

2. Аудит.

В связи с тем, что в феврале 2010г. проведена независимая проверка финансового-хозяйственной деятельности ТСЖ фирмой НП "Инфо-центр ЖКХ" и грубых нарушений не выявлено за 2009г., ревизионная комиссия дополнительно просмотрела документацию, представленную Инфо-центру ЖКХ, и согласна с выводами и рекомендациями, приведенными в акте от 24.02.2010.

3. Протоколы собраний.

Протокол общего собрания от 20.12.2008 есть, но он не оформлен должным образом, только заключительная часть. Секретарь собрания должен был сдать его в течение 10 дней после собрания. Все выступления должны быть отражены в протоколе.

3. Выполнение решений собрания.

Согласно решению общего собрания от 20.12.2008 вынесено следующее:

- заложены средства в сумме 30 000 руб. на аудиторскую проверку;
- установление видеокамер;
- установление ограждение территории и два поста охраны;
- уборка снега с территории.

Не выполнено:



- вывоз снега, т.к. Правление считает, что вывозить в эту зиму снег не целесообразно.
- установлен один пост охраны вместо 2-х. При анализе организации охраны Правление признало нецелесообразным организацию 2-х постов.
- обозначение № подъездов и квартир. В настоящее время произведена замена дверей и нумерация не восстановлена.

4. Заседания правления.

За 2009 г. проведено 9 заседаний правления с составлением протоколов, кроме протокола заседания №5. Правлением проделана большая работа по организации деятельности ТСЖ.

5. Исполнение финансового плана-сметы за 2009г.

Значительная часть экономии достигнута за счет невыполнения ряда работ:

п.1.9 установка фильтров очистки воды - 200 400 руб.;

п. 2.2 - 6000 руб. противопожарные мероприятия;

п.4.9 оформление земли - 72 000 руб.;

Вывоз ТБО- 30 839,92 руб.;

вывоз снега -35 775 руб.;

аудит перешел на 2010 год 30 000 руб.

Всего: 375 015 руб.

Незавершенные ^{расходы} составили 205 554 руб. 77 коп.

Дополнительно были проверены фактические расходы на оплату труда на соответствие размеров окладов по штатному расписанию. Несущественный годовой перерасход составил по диспетчерам (оплата труда рабочих ст.1.4) - 46 000 руб. и оплата труда уборщиц и дворников (ст. 2.8) на 28 000 руб.

Перераспределение экономии в расходную часть бюджета признано обоснованным.

В каждом отчетном периоде, начиная с 2005г в исполнении бюджета, указывается экономия по теплу с нарастающим итогом.

Фактически экономия по теплу не возвращалась собственникам и фактически собранные деньги целевых сборов потрачены.

На очередном собрании необходимо четко определить направления экономии денег по теплоснабжению. Решение принимается 2/3 собственников помещений (независимо члены они ТСЖ или нет).

Для более прозрачного понимания собственниками движения финансовых средств, фактическое исполнение и проект сметы, утвержденной голосованием, должны совпадать.

6. Расчеты с должниками.

Остаток на расчетном счете на 01.01.2009- 667 860,65 руб., задолженность за жильцами 563 790,22 руб.

На 01.01.2010г. остаток на расчетном счете 136 305,07 руб., при задолженности 544 106,66 руб.

Этот факт подтверждает, что экономия у нас носит виртуальный характер!

По сравнению с 2008г. общая сумма задолженности практически не изменилась: была 563 790,22 руб., стала 544 106,66 руб.

По количеству должников: было 15 человек с долгом свыше 10 000 руб., стало 13 человек.

Кв.40 Кулиш А.Н. в 2008 г. долг 42 364 руб., в 2009г. долг 71 949 руб.

Кв.63 Климова С.М. в 2008 долг 22 000 руб., в 2009 г. долг 22 000 руб.

В числе неплательщиков числятся и члены Правления ТСЖ, что в принципе недопустимо!

В должниках числятся 76 квартир из 82 при суммах задолженности от 3 000 до 6 000 руб.

В связи с тем, что у нас теперь никаких финансовых резервов нет, задолженность не покрывается, на р/сч всего 136 т.руб.

Среди офисных помещений должников нет.

Необходима система мотивации бухгалтера за 100% сбор платы за содержание жилья. Оплата производится за предыдущий месяц, соответственно более 2-х месяцев задолженности по оплате жильцов быть не должно.

7. Кадровая работа.

На 1.01.2009 г. в составе обслуживающего персонала 3 человека работали на постоянной основе, остальные по совместительству. При оформлении трудовых договоров до 2009 года четко указывалось "постоянно " или "по совместительству". В 2009 г. этого нет. И определить на какой основе работает специалист невозможно.

В плане кадров отсутствует данные о приеме и увольнении дворников.

Отсутствует должностная инструкция на Председателя ТСЖ.

Правила внутреннего трудового распорядка не утверждены Правлением.

8. Документация о праве собственности.

В папке хранения копий свидетельств о собственности отсутствует совсем папка подъезда №2, не все свидетельства и по другим подъездам.

9. Ведение документации обязательной.

Журналы движения материальных средств, ТБ, пожарной безопасности (огнетушители) имеются и ведутся.

Не обнаружены в документах акты анализа поставщиков услуг, документы, подтверждающие проведение тендеров.

Проводить регулярные опросы в виде анкетирования жильцов на удовлетворенность работой специалистов ТСЖ: уборщицы, дворники, электрики, сантехники, диспетчеры и председатель ТСЖ.

Результаты о принятых замечаниях и проделанных работах вывешивать в информационных стендах.

10. Выполнение договоров.

Работы по монтажу входных дверей в подъезды не закончены (не облицованы откосы, не заделаны выбоины на стенах и полу от удаленных косяков бывших дверей).

По статье ТО лифтов было по факту произведено увеличение затрат по сравнению с запланированным. Есть дополнительное соглашение на увеличение на 15% стоимости услуг и размер месячной оплаты по договору 13 806 руб. По договору затраты в год должны были составить 165 672 руб., а фактически составили 237 209 руб. Перерасход 71 537 руб. Необходимо запросить аргументацию дополнительную по этой сумме.

Есть замечание по услугам водоотведения. По офисам нарушений нет. Расход горячей и холодной воды суммируется и является расходом водоотведения. По квартирам в 2009г. из программы выпал расход горячей воды, и водоотведение стало учитывать только холодную воду. Бухгалтеру рекомендуется учесть это замечание.

В смете по статье платежи за услуги банка также обнаружен перерасход в 50 000 руб. В документации по договорным отношениям с банком не обнаружены услуги на эту сумму. Если в эту статью - банковское обслуживание вошли услуги по другим не банковским договорам, то это необходимо отразить отдельной статьей сметы. Обоснование по сумме перерасхода так же необходимо дополнительно запросить у предыдущего бухгалтера.

Заключение договоров с офисами ведется не системно: договора не пролонгированы и не установлены тарифы на 2010 г.

ВЫВОДЫ:

Проведя проверку финансово-хозяйственной деятельности за 2009 год ТСЖ "Шейнкмана 134а", члены ревизионной комиссии пришли к выводу, что ведение бухгалтерского и налогового учета организовано обществом на должном уровне. Данные бухгалтерской и налоговой отчетности соответствуют данным регистров аналитического и синтетического, бухгалтерского и налогового учета (оборотно-сальдовым ведомостям и анализам счетов).

По мнению членов ревизионной комиссии финансовая (бухгалтерская) и налоговая отчетность ТСЖ отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение и результаты финансово хозяйственной и уставной деятельности за 2009г. и соответствуют требованиям законодательства РФ.

Выводы подтверждаются проверкой независимой организации (Акт от 24.02.2010).

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Упорядочить кадровую политику: трудовые договора должны быть оформлены на всех работающих.
2. Обновить и собрать недостающие копии свидетельств о собственности.
3. Утвердить на Правлении должностную инструкцию на председателя ТСЖ с обязательным указанием границ материальной ответственности, т.к. Председатель является распорядителем денежных средств ТСЖ.
4. Продолжить работу с застройщиков по ликвидации недостатков и вновь обнаруженных дефектов с целью максимального использования гарантийных сроков.
5. Усилить работу с должниками. Правлению разработать систему мотивации для бухгалтера - премирование за сбор задолженности в размере 90% и депремирование в случае сборов менее 90%. Со злостными неплательщиками бороться через суд. На Кулиша А.Н. и Климову С.М. подать в суд. Вывешивать в лифтах и стендах информационных списки должников для стимулирования своевременной оплаты. Производить обзвоны должников с помощью диспетчеров или разработать и внедрить систему мобильного информирования на сотовые телефоны жильцов через e-mail (бесплатные sms) о сроках и суммах оплаты.

6. При проведении заочного голосования учитывать офисные помещения. Подсчет голосов должен производиться счетной комиссией с составлением протокола.
7. Протоколы общих собраний оформлять согласно требованиям устава.
8. Разработать более понятную форму отчетности финплана с учетом офисов и статей расходов по реальным затратам(пример, банковское обслуживание).
9. Провести анализ поставщиков по существующим договорам с целью уменьшения стоимости услуг. Изучить новые возможности на рынке по экономии, провести анализ поставщиков, при необходимости перезаключить договора. Особенно внимание уделить существенным статьям расходов, как оплата электричества, возможность покупки электроэнергии по оптовым ценам и т.д. Разработать регламент проведения тендеров, установить размер суммы договоров, по которым выбор поставщиков должен проводиться через тендер. Результаты тендера размещать в информационных стендах. В качестве примера: стоимость комиссии за прием платежей ЕРЦ 1,3%+ 700 руб. ежемесячно, конкуренция на рынке приема мгновенных платежей растет, соответственно уровень комиссий снижается. В настоящее время стоимость услуг по приему на рынке г.Екатеринбурга составляет от 0,5 до 1,5%. Соответственно необходимо провести переговоры с ЕРЦ на предмет снижения уровня комиссии. Заключить договора с коммерческими банками, где комиссия составляет 0,1-0,5%. Дополнительно можно использовать возможности оплаты через системы Интернет-банк коммерческих банков путем размещения шаблонов платежей в Интернет-Банке или банкомате, где указаны реквизиты ТСЖ. Для оплаты требуется вписывать только сумму и за какой месяц производится оплата в назначении платежа. В этом случае расходы по переводу денежных средств будут на стороне плательщика, и составляет от 0 руб.(бесплатно в некоторых банках) до 15 руб. Соответственно при проведении необходимых работ сократить расходы можно в 2 раза.
10. Проводить регулярные опросы раз в месяц/квартал в виде анкетирования (анкеты жильцов на удовлетворенность работой специалистов ТСЖ: уборщицы, дворники, электрики, сантехники, диспетчеры и председатель ТСЖ). Результаты о принятых замечаниях и проделанных работах вывешивать в информационных стендах раз в месяц/квартал.
11. Правлению проработать вопрос создания резерва на расчетном счете для расчетов.
12. Проработать вопрос установки фильтрующего оборудования на систему подачи воды. Сделать расчет расходов и вынести на голосование уточненную сумму.
13. Провести информирование жильцов об услугах паспортного стола через ТСЖ. Договор с паспортным столом есть, услуги жильцам не оказываются.
14. Завершить вопрос организации поста охраны. Рассмотреть возможность совмещения функций диспетчера и охранника.
15. Продолжить оформление земли.

Проверка проводилась в присутствии члена Правления Сазонова С.А.

С актом проверки ознакомлены:

Председатель Правления

Буянова Ирина Сергеевна

Дмириева надежда Алексеевна

