

А К Т

ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Московская слобода"
за 2009 год.

На основании Устава ТСЖ "Московская слобода" ревизор товарищества Мельникова Ольга Павловна, проживающая по адресу: ул.Слепнева, д.35 кв.38, провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Московская слобода" за 2009 год.

Проверка проводилась выборочным методом с целью подтверждения исполнения сметы доходов и расходов, утвержденной на 2009 год, соответствия доходов и расходов товарищества действующему законодательству и устранения нарушений, отраженных в акте ревизии по результатам работы за 2008 год.

В ходе проверки установлено :

Рекомендации ревизионной комиссии по отчету за 2008 год выполнены не в полном объеме: разработаны должностные инструкции на работников и членов Правления, а также правила внутреннего трудового распорядка, но положение об оплате труда наемных работников планируется утвердить только в 2010 году.

Данные, представленные для проверки, отражены в бухгалтерском учете до августа 2009 года внесистемно, хаотично. Регистры бухгалтерского учета сформированы начиная с 4-ого квартала 2009 года, после установки бухгалтерской программы "1С". Приход и расход материалов в аналитическом учете до августа 2009 года отсутствует. Приказа об учетной политике на 2009 год нет.

Отчет об использовании добровольных взносов на благоустройство детской площадки представлен. Из отчета следует : собрано денежных средств - 109,5 тыс. руб.; приобретены кораблик и песок - 65,4 тыс. руб.; неиспользованный остаток денежных средств - 44,1 тыс. руб.

Коммунальные платежи, такие как вода, теплотенергия, электроэнергия, утверждены нормативными актами и предъявляются собственникам в соответствии с законодательством с учетом имеющихся льгот.

Претензионная работа в 2009 году велась. Должникам предъявлялись требования об оплате просроченной задолженности. Как правило, вопросы взыскания долгов решались в досудебном порядке. Наиболее крупным должником является ЗАО Корпорация "СХолдинг". Исковое заявление к нему на сумму 297,7 тыс. руб. передано на рассмотрение в суде. Размер иска говорит о запущенности в вопросе взыскания долгов с данного должника.

Документы по расходу на установку забора и видеонаблюдения в 2009 году на сумму 457,6 тыс. руб. представлены для проверки и соответствуют отчету Правления.

При планировании тарифов на содержание и обслуживание домов на 2009 год, Правлением товарищества допущены большие отклонения при оценке предстоящих расходов: по вывозу мусора (- 54 тыс. руб.), содержанию лифтового хозяйства (-92 тыс. руб.), банковских расходов (- 70 тыс. руб). Большой перерасход допущен по материалам (-244 тыс. руб).

Для покрытия перерасхода использованы дополнительные источники : резервный фонд (109 тыс. руб.), субсидия из Департамента городского хозяйства (107 тыс.руб.) и плата за размещение лифтеров и механиков ЗАО "Союзлифт - монтаж" в помещении консьержки во 2 подъезде дома №35.

Ревизор рекомендует Правлению проводить в 2010 году ежемесячный мониторинг текущих расходов, чтобы не допускать перерасходов по смете.

2009/20/01

Для жителей первых этажей ревизор рекомендует, при планировании тарифов на 2010 год, исключить из платы за содержание и ремонт - техническое содержание лифтового оборудования. Вопрос оплаты за эксплуатацию лифтов должен решаться единообразно во всех домах. Собственники нежилых помещений 1 этажа домов №37 и №35 не компенсируют товариществу услуги по содержанию лифтов, так как ими не пользуются.

Утвержденные общим собранием тарифы для жителей первого этажа, без компенсации расходов по техническому содержанию лифтового оборудования, будут социально справедливыми и иметь юридическую силу.

Ревизор считает, что система расчетов за допуск автомашин на придомовые территории требует совершенствования. Собственники нежилых помещений, при получении пропусков на территорию, не вносят ежемесячную плату за охрану, но их автомашины служат источником загрязнения окружающей среды для жителей.

Собственники товарищества, не использующие земельный участок в качестве автостоянки, не получившие пропуск (так как не имеют автомашин) и не загрязняющие окружающую среду, платят за охрану.

Однако, пункт 4.11. Устава ТСЖ "Московская слобода" гласит: *...оплата труда сотрудников, обеспечивающих пропускной режим транспорта на придомовую территорию Товарищества осуществляется за счет собственников помещений, использующих придомовую территорию Товарищества для постановки транспортных средств"*

Нарушаются законные интересы собственников, которые не используют придомовую территорию в качестве парковки. Возложение дополнительной платы за неиспользование общего имущества, в данном случае, неправомерно. Плата за охрану должна зависеть от получения или не получения собственником постоянного пропуска для стоянки автомашин.

Размеры платежей в товариществе дифференцированы в зависимости от вида помещений (жилое или нежилое). Тарифы по нежилым помещениям выше, чем по жилым. Такой подход при формировании тарифов следует признать справедливым, так как владельцы нежилых помещений используют свои площади более интенсивно, чем собственники жилых помещений. Правомерность дифференциации тарифов по жилым и нежилым помещениям подтверждается уже сложившейся арбитражной практикой.

Рекомендации ревизора :

1 Формировать учет в товариществе в соответствии с Законом о бухгалтерском учете.

2 Вести ежемесячный мониторинг расходов для недопущения перерасхода сметы, а также для обеспечения объективной информации при планировании тарифов на содержание и ремонт.

3 Пересмотреть тарифы для жителей 1-ых этажей, исключив плату за содержание лифтового оборудования.

4 В соответствии с пунктом 4.11. Устава исключить из счетов на оплату услуги охраны для собственников, не использующих земельный участок для парковки автомашин.

Ревизор



Мельникова О.П.