

А К Т

ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Московская слобода"
за 2010 год.

На основании Устава ТСЖ "Московская слобода" ревизор товарищества, Мельникова Ольга Павловна, провела проверку финансово - хозяйственной деятельности ТСЖ "Московская слобода" за 2010 год.

Проверка проводилась выборочным методом с целью подтверждения исполнения сметы доходов и расходов, утвержденной на 2010 год, соответствуя доходов и расходов товарищества действующему законодательству и устранения нарушений, отраженных в акте ревизии по результатам работы за 2009год.

В ходе проверки установлено :

Нарушения, отраженные в акте ревизии за 2009 год, по ведению бухгалтерского учета устраниены : бухгалтерский учет систематизирован, содержит достоверную и полную информацию о деятельности ТСЖ.

Отчет о финансовой деятельности ТСЖ в 2010 году, представленный на утверждение собранию, соответствует данным годовой бухгалтерской отчетности.

Дополнительно к данным, сформированным в бухгалтерском учете, ревизор рекомендует для контроля за наличием и сохранностью общего имущества собственников, организовать забалансовый учет дорогостоящих объектов, таких как ограждение , будка охраны, система видеонаблюдения, оборудование детских площадок и др.

Перерасход по смете за 2010 год отсутствует. Значительное отклонение допущено при оценке предстоящих расходов по техническому содержанию приборов учета тепловой энергии - 109 тыс. руб. Дополнительные расходы, отраженные по этой статье затрат, такие как поверка приборов, тестирование, промывка системы отопления и другие, не носят непредвиденный характер, поэтому перрасход по данной статье затрат является следствием допущенных просчетов при финансовом планировании на 2010 год.

К непредвиденным расходам, обусловленные действиями ТСЖ, относятся возмещение судебных расходов по исполнительным листам - 81,5 тыс.руб, большая часть которых направлена в пользу ООО "УК ЖЭУ".

В ходе ревизии проверены расчеты по предъявлению собственникам расходов на электроэнергию на общедомовые нужды. Стоимость электроэнергии на ОДН включает в себя, кроме затрат на нужды дома (освещение на этажах, лестничных переходах, эксплуатацию лифтового оборудования и др.), освещение детских площадок, офиса правления, помещений, занимаемых охранниками и сотрудниками обслуживающими комплекс. Расчеты по электроэнергии на ОДН в 2010 году выполнены обоснованно, допущенные просчеты при предъявлении затрат собственникам, исправлялись в следующих периодах.

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

Члены правления используют 50 - процентную льготу по содержанию и ремонту в соответствии с решением общего собрания . Однако, администрация превысила свои полномочия, предоставив аналогичную льготу члену ТСЖ, не являющемуся членом правления - Спиридову Ю.А., за ведение электронного сайта . Вознаграждение в виде льготы относится к исключительной компетенции общего собрания товарищества. Предоставленная льгота фактически является платой за труд и должна быть отражена в отчете по статье "фонд оплаты труда".

При проверке административно-управленческих расходов на заработную плату превышений не выявлено. Заработка плата начислялась в соответствии с утвержденным штатным расписанием. После увольнения юрисконсульта в августе 2010 года Управляющий делами получает доплату за совмещение профессии юрисконсульта .

В отчете о финансово - хозяйственной деятельности за 2010 год отражены поступления от Департамента городского хозяйства - 126 тыс. руб. на обеспечение эксплуатации общего имущества; 150 тыс. руб. - компенсация от "Ярославль - девелопмент" за врезку в ливневую канализацию строящегося торгового комплекса; 64 тыс. руб. - доход от размещения уличных вывесок на задоре и стенах домов, а так же рекламных листовок - по почтовым ящикам.

Следует отметить, что за ведение предпринимательской деятельности на территории ТСЖ, член правления - Ефанова О.Г. получает скидку. Возможность предоставления дополнительных скидок или льгот для членов правления Уставом не предусмотрена.

Администрация ТСЖ взыскала с собственников пени - 32 тыс. руб., за несвоевременное внесение платы за помещения. Но пени по пункту 14 ст. 155 ЖК РФ установлены для лиц, связанных договором. Поскольку договоры об управлении многоквартирным домом с собственниками администрация не заключила, оплата пеней не является обязанностью должников.

При проверке Правил доступа на придомовую территорию и постановке транспортных средств на парковку, Прокуратура Фрунзенского района г. Ярославля выявила нарушения жилищного законодательства. Администрация получила предписание об отмене пунктов 1.11-1.13, в которых предусмотрена ответственность за нарушения данных правил.

По вопросу исполнения решений общего собрания ревизор сообщает, что порядок оплаты услуг ЧОП среди собственников равными суммами в соответствии с протоколом №2 общего собрания от 30.05.10 администрация не выполняет. Равные платежи взимаются с каждой квартиры, а не равными суммами с собственников, что так же противоречат ст. 39 ЖК РФ и пункту 4.11 Устава.

Земельные участки включаются в общее имущество многоквартирных домов, а доля каждого собственника на общее имущество пропорциональна размеру общей площади его помещений. Начиная с 2013 года вводится налог на недвижимость, который объединит 2 налога: на землю и на имущество. При разной долевой собственности на имущество не может быть равного налога.

Распределение платы за охрану равными суммами с каждой квартиры нарушает установленное законом соотношение на право собственности общедомового имущества. Собственник несет бремя содержания общего имущества в размере соразмерном его доле.

Для повышения эффективности управления ТСЖ и принятия более взвешенных решений, ревизор рекомендует возложить ответственность за наведение порядка в вопросах обеспечения противопожарного состояния общего имущества на ТСЖ.

В настоящее время при наличии 18 парковочных мест у дома №35, выдано более 80 пропусков на право парковаться ночью. Многие паркуются с нарушениями ПДД и правил пожарной безопасности. При возникновении форс-мажорных обстоятельств, все материальные затраты по устранению их последствий будут нести не ТСЖ и не владельцы автомашин, а все собственники.

Рекомендации ревизора:

1. Обеспечить забалансовый учет общего имущества собственников.
2. Администрации не нарушать Устав при предоставлении льгот.
3. Для обоснованного предъявления пеней заключить с собственниками договоры на управление многоквартирным домом.
4. Внести изменения в Правила доступа ... в соответствии с представлением Прокуратуры Фрунзенского района г. Ярославля.
5. Внести изменения в порядок оплаты услуг ЧОП в соответствии со ст. 39 ЖК РФ.
6. Возложить ответственность на ТСЖ за обеспечение противопожарного состояния общего имущества собственников.

Ревизор

О.П. Мельникова