

Акт
ревизии финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ СМД «Ярославское»
за 2009г.

г.Москва

«28» апреля 2010 г.

В период с « 17 » апреля по « 28 » апреля 2010 года комиссия, состоящая из собственников жилых помещений, членов товарищества собственников жилья «Ярославское», а именно: Исаевой Т.Ф., Зименковой Е.И., Мурашкина А.В., произвела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ СМД «Ярославское» за период с 01 января по 31 декабря 2009г.

I. Из представленных для ознакомления регистрационных и учредительных документов следует:

1. Организация ТСЖ СМД «Ярославское» ИНН 7716238208 /КПП 771601001, ЕГРН 1077799011575, зарегистрировано 08 июня 2007 года, Юридический адрес: 129337, г.Москва, Ярославское шоссе, д.26, корп. 6, Банковские реквизиты: Р/с 40703810400270001043 в ОАО «УРАЛСИБ» К/с 30101810100000000787 г. Москва БИК 044525787.

2. ТСЖ СМД «Ярославское» - некоммерческая организация, образованная собственниками жилого дома, расположенного по адресу: г.Москва, Ярославское шоссе, д.26 корп.6. Основная деятельность ТСЖ - управление эксплуатацией жилого фонда (ОКВЭД 70.32.1). Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в соответствии с уставом и направлена на решение задач по качественному обеспечению жильцов дома необходимым спектром услуг по жилищно-коммунальному обслуживанию, а так же за счет собственных активных действий на повышение уровня благоустройства жилого дома и придомовой территории.

II. Для осуществления проверки финансово-хозяйственной деятельности был представлен полный пакет документов, в т.ч. кассовая книга с приложениями кассовых и отчетных документов, авансовые отчеты, договоры с поставщиками услуг, книга расчетов с поставщиками (акты выполненных работ, накладные, счета, счета-фактуры), книги и реестры расчетов с плательщиками – собственниками жилых, нежилых помещений и парковочных мест на подземной автостоянке, книги с банковскими документами, карточки учета основных средств и материалов, акты списания материалов, налоговая отчетность, книга доходов и расходов.

В результате проверки установлено:

1. Для осуществления производственно-хозяйственной деятельности заключены договоры со сторонними организациями. Основными поставщиками услуг являются следующие организации:

- ООО «Ком Сервис XXI»;
- ОАО «МОС ОТИС» - техническое обслуживание лифтов;
- ГОУ ВПО МГСУ – снабжение тепловой энергией;
- МГТС – связь
- и другие (см. Приложение 1)

2. Основную затратную часть составляют платежи с эксплуатирующей организацией ООО «Ком Сервис XXI»:

- по договору ТО-03/09 от 31.12.2008 г. на техническое обслуживание, платежи ежемесячно составили **542 100 руб.**, в том числе расходы по зарплате основного персонала ТСЖ 339 456 руб. (см. Приложение 2). С 01.08.2009 сумма была увеличена на 6000 руб. в связи с обслуживанием вновь смонтированных сантехнических и инженерных систем в подвале 5 секции и составила до конца 2009 г. **548 100 руб.**

- по агентскому договору АГ 05/07 ООО «Ком Сервис XXI» в 2009 г. от ТСЖ (в лице ООО «Принципал») была оплачена сумма 508 512, 72 руб. (транзитные платежи за услуги «Мосэнергосбыта»).

- по договору СКД ЯР/4–04.09 (техобслуживание и ремонт домофонов и системы видеонаблюдения) ежемесячно затраты составляют 13 744 руб.

3. За отчетный период были произведены затраты на приобретение:

- основных средств, на сумму 20 519,57 руб. (DVR-видеорегистратор MPEG, который установлен в охране паркинга);
- материалов на сумму 77 101,11 руб., в т.ч. на озеленение территории на сумму 12 765 руб., что подтверждено бухгалтерскими документами.

4. По состоянию на 01.01.2010 г.:

- кредиторская задолженность в разрезе контрагентов-поставщиков составила 536 511,26 руб. (см. Приложение 1)

- дебиторская задолженность по ЖКУ в разрезе плательщиков-собственников, в т.ч.

жилых помещений-	1 876 451,25 руб.
нежилых помещений-	42 178,27 руб.
машино-мест-	260 208,46 руб.
арендаторов-	20 791,32 руб.
на общую сумму-	2 199 629,30 руб.

Следует отметить, что основная часть задолженности в сумме 879 261,25 руб. является просроченной и сложилась из-за не погашения её собственниками жилья. Просроченная задолженность за собственниками машино-мест составляет 112 409,62 руб.

5. В ходе проверки было выявлено нарушение по срокам сдачи отчетности ФСС. За несоблюдение их был взыскан штраф в размере 1 000 руб.

6. По итогам работы за 2009г. экономия средств за отопление составила 815 290,86 руб.

Комиссия считает необходимым подчеркнуть:

1. В договоре на обслуживание домофонов и систем видеонаблюдения № ДиСКД ЯР/4 – 04.09 от 01.04.2009 г., заключенного между ТСЖ и ООО «Ком Сервис XXI», отсутствует смета (калькуляция) на предоставляемые услуги, нет обоснования расценок (постановления Правительства Москвы с расценками на обслуживание домофонов в жилых домах). Удорожание услуг по договору на 2010 г. составило 35 % при официальном уровне инфляции за 2009 г. – 14 % (Госкомстат РФ). Обоснование удорожания услуг отсутствует.
2. В договоре на техобслуживание систем пожаротушения и пожарной сигнализации и т.д. № 01\10 – Т, заключенного между ТСЖ и ООО «Контур», снижена стоимость ежемесячной оплаты с 47 549,63 руб. (по смете №1) до 35 000 руб. с

НДС (по протоколу согласования договорной цены). Однако имеется 20%-ный рост цены на услуги по сравнению со сметой к договору № 37/09 – Т от 01.05.2009 г., с той же организацией ООО «Контур», в соответствии с которой ежемесячная плата составляла 28 979,69 руб. с НДС за тот же набор услуг.

К договору № 01/10–Т приложена лицензия ООО «Контур» на деятельность по тушению пожаров, а договор заключен на ТО систем пожарной сигнализации и т.д.

3. В расчетах с ООО «Строй КА» имеется кредиторская задолженность по оплате услуг за вывоз мусора бункерами. Сумма составляет 33 258,30 руб с НДС. (акт №9 от 30.09.2009 г. подписан Остроушко и Куликовой), т.е. услуга оказана но не оплачена. ООО «Строй КА» данную сумму в акт сверки расчетов не включило и претензий не выставляет. Сумма отнесена на прибыль ТСЖ.

III. Общие выводы.

Бухгалтерский учёт ведётся на должном профессиональном уровне (с использованием компьютерных программ 1С, прикладной программы ЖКХ) по упрощённой системе налогообложения (доходы, уменьшенные на величину расходов). Уведомление № 8603 от 09 ноября 2007 г. заверено ИФНС № 16 по г.Москве.

- Кассовые операции совершаются в соответствии с требованиями ведения кассовых операций, кассовая книга ведётся, денежные средства хранятся в сейфе. Остаток наличных средств на 01.01.2010г. составляет 2120 руб.99 коп.
- Банковские операции проводятся в соответствии с требованиями ведения безналичных расчетов, банковские документы подшиты в хронологическом порядке в папки. Чековая книжка хранится в сейфе. Остаток денежных средств на счете на 01.01.2010г. 1659345 руб. 67 коп.
- Налажен компьютерный учет основных средств. Амортизация рассчитывается своевременно линейным способом.
- Материальные ценности списываются по мере расходования и исходя из сроков службы на основании актов списания и расходных материальных ордеров.
- Налоговая и бухгалтерская отчетность имеется, сроки её представления в соответствующие органы соблюдается.
- На основании налоговой отчетности за 2009 год деятельность ТСЖ является прибыльной.

Доходы составили - 14 083 093 руб.

Расходы - 13 274 761 руб.

Прибыль - 808 332 руб.

Единый налог - 140 831 руб.

Чистая прибыль - 667 501 руб.

- Книга доходов и расходов ТСЖ СМД «Ярославское» пронумерована, прошита, скреплена печатью и заверена в налоговых органах.
- Печать предприятия хранится в сейфе.
- Расчеты за предоставленные услуги производятся в соответствии с заключенными договорами на основании счетов-фактур и актов выполненных работ, за материальные ценности на основании счетов-фактур и накладных.

VI. Замечания и рекомендации.

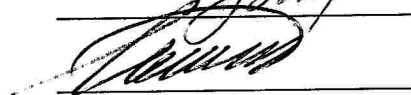
1. Своевременно и в полном объеме производить оформление договоров, дополнительных соглашений, актов приёмки работ и списания материалов.
2. Не допускать перерасходов на уплату штрафов и неустоек. В случае их возникновения относить эти расходы на виновных лиц.

3. Усилить работу со злостными неплательщиками до полного погашения ими долга перед ТСЖ СМД «Ярославское».
4. Поручить правлению провести мониторинг цен на услуги по охране объектов ТСЖ, рассмотреть возможность проведения конкурса для заключения договора на охрану (годовая сумма оплаты ЧОП «Союзбезопасность» - 1 668 960 руб.)
5. Рекомендовать ТСЖ заключить прямой договор с Мосэнергосбытом для исключения дополнительных агентских услуг по агентскому договору №АГ – 05/07 от 29.06.2007 г. с ООО Ком Сервис XXI» (ежемесячное агентское вознаграждение – 200 руб.)

Члены комиссии:



Зименкова Е.И.



Исаева Т.Ф.



Мурашкин А.В.

