

Акт
реvisions финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ СМД «Ярославское»
за 2010 г.

г.Москва

«05» апреля 2011 г.

В период с « 23 » марта по « 25 » марта 2011 года комиссия, состоящая из собственников жилых помещений, членов товарищества собственников жилья «Ярославское», а именно: Нямина А.В., Исаевой Т.Ф., Зименковой Е.И., произвела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ СМД «Ярославское» за период с 01 января по 31 декабря 2010г.

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 будущими 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» – эксплуатирующая организация;
- ГОУ ВПО МГСУ – снабжение тепловой энергией;
- ООО ЧОП «Союз безопасности» – охрана;
- Мосводоканал – водоснабжение и водоотведение;
- ОАО «МОС ОТИС» – техническое обслуживание лифтов;
- Строй КА – вывоз мусора;
- ООО «Контур» - ТО систем пожарной сигнализации;
- и другие (см. Приложение 1)

2. Основную затратную часть составляют платежи эксплуатирующей организации ООО Ком Сервис XXI:

- по договору ТО-03/09 от 31.12.2008г. на техническое обслуживание, сумма платежей за 2010г. составила **6 273 500 руб.**

Месяц	Сумма	Изменение к предыдущему периоду
Январь	565 500 руб.	+17 400 руб. (+3,2%)
Февраль	550 000 руб.	-15 500 руб. (-2,7%)
Март	550 000 руб.	-
Апрель	550 000 руб.	-
Май	550 000 руб.	-
Июнь	550 000 руб.	-
Июль	493 000 руб.*	-57 000 руб. (-10,4%)
Август	493 000 руб.	-
Сентябрь	493 000 руб.	-
Октябрь	493 000 руб.	-
Ноябрь	493 000 руб.	-
Декабрь	493 000 руб.	-
Итого за 2010г.	6 273 500 руб.	-260 500 руб. (- 4,0%)

* Снижение платежа, ежемесячно перечисляемого ООО «Ком Сервис XXI», в течение 2010г. составило 12,7% (от 565 500 руб. в январе 2010г.)

- по агентскому договору АГ 05/07 ООО «Ком Сервис XXI» в 2009г. от ТСЖ, в лице Принципала, была оплачена сумма 679 742,79 руб. (транзитные платежи за услуги «Мосэнергосбыт»).

- по договору СКД ЯР/4-04.09 (техобслуживание и ремонт домофонов и системы видеонаблюдения) сумма затрат составила 223 428 руб.

3. За отчетный период были произведены затраты на приобретение:

- основных средств, на сумму 0,00 руб. (приобретены не были);
- материалов на сумму 269 064,07 руб., в т.ч. 260 415,07 – материалы, и 8 649,00 – оборудование, учитываемое как средства в обороте;

4. По состоянию на 01.01.2011г.:

- кредиторская задолженность в разрезе контрагентов-поставщиков составила **831 403,75 руб.** (см. Приложение 1,2);

- дебиторская задолженность в разрезе плательщиков-собственников составила **2 326 019,14 руб.** в т.ч.:

Дебиторская задолженность	01.01.2010г.	01.01.2011г.
жилые помещения (ЖКУ квартиры)	1 876 451,25 руб.	1 723 652,45 руб.
нежилые помещения (ЖКУ + аренда офисов 1 этажа и подвальных помещений)	42 178,27 руб.	320 232,11 руб.
машино-места (ЖКУ + вступ. взносы)	260 208,46 руб.	277 787,69 руб.
прочие	20 791,32 руб.	4 346,89 руб.
Итого дебиторская задолженность	2 199 629,30 руб.	2 326 019,14 руб.
В т.ч. просроченная	879 261,25 руб.	1 082 031,15 руб.

Необходимо отметить, что основная часть просроченной задолженности в сумме 770 178,49 руб. сложилась из-за не погашения её собственниками жилья. Просроченная задолженность за арендаторами нежилых помещений составила 160 851,38 руб., за собственниками машино-мест – 151 008,94 руб.,

Таким образом, рост дебиторской задолженности за 2010г. составил 126 389,84 руб. (+5,8%), при этом просроченная задолженность увеличилась на 202 769,90 руб. (+23,0%).

5. По итогам 2010г. экономия средств за отопление составила 547 430,14 руб.

Комиссия считает необходимым подчеркнуть:

1. В договоре на обслуживание домофонов и систем видеонаблюдения № ДиСКД ЯР/4 – 04.09 от 01.04.2009г., заключенного между ТСЖ и ООО «Ком Сервис XXI», отсутствует смета (калькуляция) на предоставляемые услуги, нет обоснования расценок (постановление Правительства Москвы с расценками на обслуживание домофонов в жилых домах). Сумма ежемесячного платежа – 18 619 руб. Удорожание услуг по договору на 2010г. составило 35% (+4 875 руб.) при официальном уровне инфляции за 2009г. – 14 %, за 2010г. – 9% (Госкомстат РФ). Обоснование удорожания услуг отсутствует.
2. 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. Нет ссылки о включении ТО в сферу деятельности оговоренной лицензией.
3. В рамках заключенного с «Акцент-СБ» договора на поставку оборудования (видеокамеры, видеорегистраторы и пр.), монтаж и пусконаладочные работы на сумму 165 556,82 руб. были приобретены материалы стоимостью 100 156,00 руб. При этом, не были оформлены товарные накладные, а указанные материалы не были отражены в бухгалтерском учете как основные средства.
4. Из-за изменения реквизитов ГОУ ВПО МГСУ в УФК г.Москвы, оплата за тепловую энергию за май (139 840 руб.) дважды была произведена по неверным реквизитам. Обе суммы были возвращены Федеральным казначейством на счет ТСЖ в полном размере.
5. По договору № 2 от 21.09.2007г. с ООО ЧОП «Союз безопасности», пролонгированному на 2010г. дополнительным соглашением № 3 от 02.12.2009г., рост цен на услуги по охране объектов ТСЖ в 2010г. составил 5%, что находится в пределах годового уровня инфляции (расценка 2009г. – 69 540 руб./1 пост с учетом НДС, расценка 2010г. – 73 200 руб./1 пост с учетом НДС).
6. Договоры на вывоз мусора заключены с двумя контрагентами:
 - ООО «Строй КА» - договор № 4 от 31.12.2009г., срок действия до 31.12.2010г., расценка за вывоз 1 бункера объемом 8 куб.м. составляет 3 400 руб. с НДС. Расчеты в течение 2010 года производились по указанной выше стоимости;
 - ООО «Мегатрейд» - договор № 18 от 28.05.2009 г., срок действия до 28.05.2010г., расценка за вывоз 1 бункера объемом 8 куб.м. составляет 3 800 руб. с НДС. По протоколу от 15.02.2010г. стоимость была снижена до 3 500 руб. с НДС за 1 бункер. Однако, в акте выполненных работ № 37 от 15.02.2010г. и счете-фактуре № 37 от 15.02.2010г. указана стоимость 3 800 руб., без учета снижения расценки до 3 500 руб. Цена считается действующей со дня подписания протокола согласования цены, если иное не оговорено. Кроме того, стоимость вывоза 1 бункера по договору с ООО «Мегатрейд» превысила стоимость по договору с ООО «Строй КА» и привела к дополнительным расходам в сумме 400 рублей.

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).
- Кассовые операции совершаются в соответствии с требованиями ведения кассовых операций, кассовая книга ведётся, денежные средства хранятся в сейфе. Остаток наличных средств на 01.01.2011г. составил 2120,99 руб.
- 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 расчетном счете на 01.01.2011г. составил 1 817 090,93 руб.
- 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 2010г. деятельность ТСЖ является прибыльной:

Доходы	15 478 499,97 руб.
Расходы	15 180 842,71 руб.
Прибыль	297 657,26 руб.
Единый налог*	154 785 руб.
Чистая прибыль	142 872,26 руб.

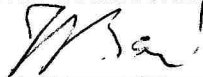
* минимальный единый налог - 1% от доходов, т.к. 15% от прибыли составили меньшую величину

- 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.

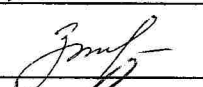
VI. Замечания и рекомендации.

1. Обратить внимание на рост просроченной дебиторской задолженности, в т.ч. по аренде и ЖКУ нежилых помещений. Ужесточить работу со злостными неплательщиками в досудебном и судебном порядке до полного погашения ими долга перед ТСЖ СМД «Ярославское».
2. Привести управленческий учет финансовых обязательств в разрезе контрагентов в соответствие с бухгалтерским учетом.
3. При проведении проверки предоставлять план и отчет на год мероприятий, проводимых в рамках эксплуатации и проведения экстренных работ по ремонту и содержанию дома/придомовой территории.
4. Рекомендовать ТСЖ переоформить агентский договор №АГ – 05/07 от 29.06.2007г. с ООО «Ком Сервис XXI» на прежних условиях (агентское вознаграждение – 200 руб.) в связи со сменой с обеих сторон лиц, уполномоченных заключать договора.
5. Своевременно и в полном объеме производить оформление договоров, дополнительных соглашений, актов приёмки работ и списания материалов.
6. Не допускать перерасходов на уплату штрафов и неустоек. В случае их возникновения относить эти расходы на виновных лиц.

Члены комиссии:



Нямин А.В.



Зименкова Е.И.



Исаева Т.Ф.