

Акт
реvisions финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ СМД «Ярославское»
за 2012 г.

г. Москва

«28» февраля 2013 г.

В период с «25» по «28» февраля 2013 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 2012 года.

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 ТСЖ СМД «Ярославское» за 2012 г. был представлен следующий комплект документов: отчет о выполнении годового бюджета, 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, книга доходов и расходов.

В результате проверки установлено:

1. Для осуществления производственно-хозяйственной деятельности заключены договоры со сторонними организациями. Основными поставщиками услуг в 2012 г. являлись следующие организации:

- ООО «Ком Сервис XXI» - эксплуатирующая организация;
- ГОУ ВПО МГСУ - снабжение тепловой энергией;
- ИП «Ханцевич Ю.П.» - охрана;
- ОАО «Мосводоканал» - водоснабжение и водоотведение;
- ОАО «МОС ОТИС» - техническое обслуживание лифтов;
- ОАО «Мосэнергосбыт» - снабжение электроэнергией;
- ООО «ЭкоСити» - вывоз мусора;
- ООО «ЭкоПромСтрой» - вывоз мусора;
- ООО «Лакита» - ТО систем пожарной сигнализации;
- и другие (см. Приложение 1).

2. Основной затратной частью бюджета являются платежи в адрес эксплуатирующей организации ООО Ком Сервис XXI»:

по договору ТО-03/09 от 31.12.2008г. на техническое обслуживание, сумма платежей за 2012г. составила **6 088 800 руб.** – расходы практически не изменились от уровня 2011 года.

Год	Сумма платежа в 2011г.	Сумма платежа в 2012г.	Изменение к предыдущему году
Итого за год	6 084 200 руб.	6 088 800 руб.	+4 600 руб.(0%)

3. Платежи за услуги «Мосэнергосбыт» в 2012 г. составили 526 492,60 руб., что позволило снизить затраты на 32,1% (-249 670,36 руб.) к уровню 2011г. (776 162,96 руб.)

4. За отчетный период были произведены затраты на приобретение:

- основных средств, на сумму 96 004,80 руб. (ограждение с автоматическим шлагбаумом у въезда в подземный гараж), в 2011 г. основные средства не приобретались;
- материалов на сумму 394 636,00 руб., что превышает на 56,6% (+142 563,24руб.) уровень 2011г. (252 072,76 руб.)

5. По состоянию на 01.01.2013г.:

- кредиторская задолженность в разрезе контрагентов-поставщиков составила 274 418,64 руб. и сократилась на 68,7% (-601385,54 руб.) по сравнению с 2011 г.(875 804,18 руб.). (см. Приложение 1,2)
- дебиторская задолженность в разрезе плательщиков составила **3 394125,92 руб.** и увеличилась на 9,7% (+300785,73 руб.) по сравнению с 2011 г. в т.ч.:

Дебиторская задолженность	01.01.2012г.	01.01.2013г.
жилые помещения (ЖКУ квартиры)	2 248 642,02 руб.	2 504 870,67 руб.
нежилые помещения (ЖКУ + аренда офисов 1 этажа и подвальных помещений)	512 339,99 руб.	579 132,83 руб.
машино-места (ЖКУ)	302 832,90 руб.	275 933,92 руб.
Прочие	29 525,28 руб.	32 530,90 руб.
Итого дебиторская задолженность	3 093 340,19 руб.	3 394 125,92 руб.
В т.ч. просроченная	1 688 078,58 руб.	1 942 220,04 руб.

Проводимая с неплательщиками работа по взысканию просроченной задолженности (выданные уведомления, акты сверок, поданные судебные иски, выигранные судебные процессы) является недостаточно эффективной. Сумма просроченной задолженности по состоянию на 01.01.2013 г. возросла по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 15% (+254 141,46 руб.). Что приводит к тому, что вся нарастающая экономия средств (по начислению) не накапливается на счету ТСЖ, а компенсирует рост просроченной дебиторской задолженности.

Комиссия дополнительно считает необходимым отметить:

1. Резервный фонд, предусмотренный бюджетом ТСЖ, в 2012 году составил 521 538,00 руб. и расходовался в соответствии с планом мероприятий:
 - 96 004,80 руб. – устройство автоматического шлагбаума у въезда в гараж;
 - 266 000,00руб. – благоустройство территории и расширение парковки;
 - 27 000,00 руб. – очистка теплообменника;
 - 50 000, 00 руб. – экспертиза состояния фасада дома;
 - 37 954,16 руб. – приобретение материалов и проведение ремонта арки дома.

Остаток средств резервного фонда на 01.01.2013 г. равен 44 579,04 руб.

2. В течение 2012г. года возникли незапланированные расходы на оказание юридических услуг и прочие судебные издержки в размере 62500,00 руб. Указанные расходы были вызваны подачей исков к неплательщикам Захаровой А.В., Ивановой А.В. и Арсеньевой Е.В. о взыскании с них просроченной задолженности, а также обращением в службу судебных приставов по вопросу освобождения арендатором Ивановой А.В. нежилого помещения № 5 секции № 5.
3. В 2012 г. проводилась работа по получению бюджетных субсидий на содержание, текущий ремонт и отопление жилых и нежилых помещений, находящихся в городской собственности. За 2012г. получено 522 602,97 руб. (за 2011г.- 485 792,41 руб.).
4. Субсидии, выделенные в 1 полугодии 2012 г. на компенсацию затрат по оплате труда дежурных в подъездах жилого дома были использованы в соответствии с принятым налогообложением (УСН) в ТСЖ и составили 481 984,80 руб. В соответствии с дополнительным соглашением № 1 от 29.11.2012 г. к договору № СД/76-12 от 27.01.2012 г. с ГКУ «Дирекция ЖКХ и Б СВАО» излишки полученных денежных средств субсидий в сумме 42 167,00 руб. были возвращены в бюджет.

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 01.01.2013г. составил 0,00 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 01.01.2013г. составил 890 317,44 руб.
- Налажен компьютерный учет основных средств. Амортизация рассчитывается своевременно линейным способом. Сумма основных средств на 31.12.12 составила 494 592,03 руб., что соответствует сумме ранее приобретенных основных средств с учетом начисленной амортизации за 2008-2012гг.
- 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.
- 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.
- Представлен отчет о выполнении основных мероприятий ТСЖ за 2012г. (Приложение № 3).

VI. Замечания и рекомендации.

1. Продолжить активную работу с неплательщиками по взысканию просроченной задолженности.
2. В связи с наличием в 2012 г. дополнительных расходов, в т.ч. по взысканию просроченной задолженности, предусмотреть в бюджете ТСЖ на 2013г. статью «Непредвиденные расходы».
3. С целью экономии расходов разработать и осуществить план мероприятия по экономии электро- и тепловой энергии для общедомовых нужд.
4. Провести инвентаризацию ТМЦ, принадлежащих ТСЖ.
5. Ежеквартально проводить списание малоценных и быстроизнашивающихся предметов, приобретаемых для нужд ТСЖ.

Члены комиссии:

Нямин А.В.

Зименкова Е.И.

Исаева Т.Ф.

Приложение № 1 к акту ревизионной комиссии от 28.02.2013

Оборотно-сальдовая ведомость по счету: 60.2

за 2012 г.

ТСЖ СМД "Ярославское"

Субконто	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Ком Сервис XXI		503,600.00	6,864,000.00	6,360,400.00		
Д и СКД ЯРС/04 от 01.04.09			271,600.00	271,600.00		
ТО-03/09 от 31.12.2008 г.		503,600.00	6,592,400.00	6,088,800.00		
Доби энд К			27,920.13	27,920.13		
Договор поставщика услуг			27,920.13	27,920.13		
Автоматика ворот			96,004.80	96,004.80		
Основной договор			96,004.80	96,004.80		
Агентство экспертиз			50,000.00	50,000.00		
Экспертиза			50,000.00	50,000.00		
Амиком			5,896.00	5,896.00		
Основной договор			5,896.00	5,896.00		
АМП-ТД			16,677.16	16,677.16		
Поставка материалов			16,677.16	16,677.16		
АОЯМА МОТОРС			18,950.00	18,950.00		
Основной договор			18,950.00	18,950.00		
Вертикаль			8,150.00	8,150.00		
Основной договор			8,150.00	8,150.00		
Зеркально-стекольная компания			7,500.00	7,500.00		
Основной договор			7,500.00	7,500.00		
ИП Ивасенко Дмитрий Евгеньевич			5,220.00	5,220.00		
Основной договор			5,220.00	5,220.00		
ИП Квят Евгений Викторович			209,949.50	209,949.50		
Основной договор			209,949.50	209,949.50		
ИП Кобелян Ерджаник Саркисович			266,000.00	266,000.00		
Основной договор			266,000.00	266,000.00		
ИП Мурашкин А.В.	3,000.00		39,000.00	39,000.00	3,000.00	
Основной договор	3,000.00		39,000.00	39,000.00	3,000.00	
ИП Ханцевич Юрий Павлович		125,000.00	1,519,277.00	1,519,277.00		125,000.00
Основной договор		125,000.00	1,519,277.00	1,519,277.00		125,000.00
Источники света			4,750.00	4,750.00		
Основной договор			4,750.00	4,750.00		
КомТрансСервис			46,200.00	46,200.00		
Основной договор			46,200.00	46,200.00		
Комус			1,086.44	1,086.44		
Поставка канцелярских товаров			1,086.44	1,086.44		
Контур		35,000.00	140,000.00	105,000.00		
Дог. 01/10-Т от 010110		35,000.00	140,000.00	105,000.00		
Контур			49,500.00	49,500.00		
Основной договор			49,500.00	49,500.00		
Контур			5,280.00	5,280.00		
Основной договор			5,280.00	5,280.00		
Лакита			297,000.00	297,000.00		
Основной договор			297,000.00	297,000.00		
МГСУ(новый)			3,944,631.33	3,944,631.33		
Основной			3,944,631.33	3,944,631.33		
МГТС		1,899.56	28,748.66	29,819.42		2,970.32
Договор 0015246-1/2007		1,899.56	28,748.66	29,819.42		2,970.32
МОС ОТИС		36,879.67	502,174.15	465,294.48		
№3ВБ136 от 29.12.2007		7,238.12	96,938.84	89,700.72		
№ТВБ136 от 29.12.2007		29,641.55	405,235.31	375,593.76		
Мосводосбыт		87,560.16	1,089,489.83	1,116,589.07		114,659.40
Договор №22080 от 24.09.07г.		87,560.16	1,089,489.83	1,116,589.07		114,659.40
Мосэнергосбыт		50,070.33	526,492.60	520,718.92		44,296.65
Договор № 49303561 от 09.07.2011г.		3,969.96	148,346.25	146,743.26		2,366.97
Договор № 97567461 от 09.07.2011г.		46,100.37	378,146.35	373,975.66		41,929.68
НКС			164,560.00	185,755.00		21,195.00
Основной договор			164,560.00	185,755.00		21,195.00
Олди			5,377.00	5,377.00		
Основной договор			5,377.00	5,377.00		
ОЛДИ ЛТД			4,567.00	4,567.00		
Основной договор			4,567.00	4,567.00		
Правовое содействие			62,500.00		62,500.00	
Основной договор			62,500.00		62,500.00	
Прогресс и Я			20,432.13	20,432.13		
Основной договор			20,432.13	20,432.13		
Профмедиагрупп			21,144.00	21,144.00		
Поставка ЭТ			21,144.00	21,144.00		

Ростелеком		652.05	3,801.13	3,446.35		297.27
Договор 052663		652.05	3,801.13	3,446.35		297.27
РСИЦ			3,600.00	3,600.00		
Аренда домена			3,600.00	3,600.00		
РусТелеСис			50,200.00	50,200.00		
Основной договор			50,200.00	50,200.00		
Светознак			4,400.00	4,400.00		
Основной договор			4,400.00	4,400.00		
Сделай Своими Руками			20,995.00	20,995.00		
Основной договор			20,995.00	20,995.00		
СимволТрейд			1,791.24	1,791.24		
Основной договор			1,791.24	1,791.24		
СК Высота			23,000.00	23,000.00		
Страховые услуги			23,000.00	23,000.00		
СТ-Теплоритм			9,240.11	9,240.11		
Калибровка манометров			9,240.11	9,240.11		
ТД ТИНКО			2,743.60	2,743.60		
Основной договор			2,743.60	2,743.60		
Теплостройналадка			27,000.00	27,000.00		
Основной договор			27,000.00	27,000.00		
Техника чистоты			93,990.00	93,990.00		
Основной договор			93,990.00	93,990.00		
ТрансТоргЛогистик			28,250.00	28,250.00		
Основной договор			28,250.00	28,250.00		
Химмаркет Компания			4,676.00	4,676.00		
Основной договор			4,676.00	4,676.00		
Центрснаб			1,850.00	1,850.00		
Основной договор			1,850.00	1,850.00		
ЭкоПромСтрой			133,700.00	165,200.00		31,500.00
Вывоз мусора			133,700.00	165,200.00		31,500.00
ЭкоСити		37,700.00	243,650.00	205,950.00		
Основной договор		37,700.00	243,650.00	205,950.00		
ЭкспоГрандСервис			1,850.00	1,850.00		
Основной договор			1,850.00	1,850.00		
ЭНКОМ			10,710.00	10,710.00		
Основной договор			10,710.00	10,710.00		
Итого развернутое	3,000.00	878,361.77			65,500.00	339,918.64
Итого		875,361.77	16,713,924.81	16,112,981.68		274,418.64

Приложение № 2 к акту ревизионной комиссии от 28.02.2013
Оборотно-сальдовая ведомость
за 2012 г.
ТСЖ СМД "Ярославское"

Счет		Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Код	Наименование	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
01	Основные средства	398,587.23		96,004.80		494,592.03	
01.1	ОС в организации	398,587.23		96,004.80		494,592.03	
02	Амортизация ОС		378,735.60		17,817.84		396,553.44
02.1	Аморт. ОС, уч. на сч.01.1		378,735.60		17,817.84		396,553.44
08	Влож.во внеоборотн.активъ			243,064.80	243,064.80		
08.4	Приобр. отд. объектов ОС			243,064.80	243,064.80		
10	Материалы	579,259.99		394,636.00	157,408.25	816,487.74	
10.1	Материалы, не приним. для	340,926.68		147,060.00	60,913.15	427,073.53	
10.2	Материалы, приним. для НУ	238,333.31		247,576.00	96,495.10	389,414.21	
20	Основное производство			16,646,068.78	16,646,068.78		
50	Касса	4,066.24			4,066.24		
50.1	Касса организации в руб.	4,066.24			4,066.24		
51	Расчетные счета	1,642,832.14		17,131,219.82	17,883,734.52	890,317.44	
Основной р/с		1,642,832.14		17,131,219.82	17,883,734.52	890,317.44	
60	Расчеты с поставщиками		875,361.77	16,713,924.81	16,112,981.68		274,418.64
60.2	Расч. по расх., приним. для		875,361.77	16,713,924.81	16,112,981.68		274,418.64
62	Расч. с покупател. и зак.	2,661,765.18		14,918,680.64	14,633,690.36	2,946,755.46	
62.1	Расч. с покуп. в руб.	2,661,765.18		14,918,680.64	14,633,690.36	2,946,755.46	
68	Расчеты по налогам и сбор		158,442.00	255,728.00	97,286.00		
68.1	Налог на доходы физически			97,286.00	97,286.00		
68.11	Единый налог		158,442.00	158,442.00			
69	Расч. по соц. страх. и обесп			151,126.08	151,126.08		
69.11	Страхование от НС и ПЗ			1,456.68	1,456.68		
69.21	Расчеты с ПФР (страховая			110,630.70	110,630.70		
69.22	Расчеты с ПФР (накопитель			39,038.70	39,038.70		
70	Расч. по оплате труда			748,347.00	748,347.00		
71	Расч. с подотчетн. лицами	6,000.00		99,604.61	105,604.61		
71.2	Расчеты, приним. для НУ (в	6,000.00		99,604.61	105,604.61		
76	Разн. дебиторы, кредиторы	400,909.45		3,238,523.59	3,220,240.86	419,192.18	
76.3	Дивиденды и др. доходы	371,384.17		1,247,871.87	1,234,152.36	385,103.68	
76.6	Расч. по расх., приним. для			481,984.80	481,984.80		
76.60	Расчеты по бюдж. финанс.	29,525.28		857,605.92	853,042.70	34,088.50	
76.3П	Расч.с банками по з/п			651,061.00	651,061.00		
84	Нераспределенная прибыл		2,967,435.00				2,967,435.00
84.1	Прибыль, подлеж. распред.		3,033,237.16				3,033,237.16
84.2	Убыток, подлеж. покрытию	65,802.16				65,802.16	
86	Целевое финансирование		1,318,738.85				1,318,738.85
90	Доходы и расходы			18,358,321.89	18,358,321.89		
90.1	Доходы, приним. для НУ				17,463,760.67		17,463,760.67
90.4	Расходы, приним. для НУ			16,646,068.78		16,646,068.78	
90.9	Прибыль / убыток			1,712,253.11	894,561.22	817,691.89	
91	Прочие доходы и расходы			212,323.37	212,323.37		
91.1	Прочие доходы, приним. дл				6,302.95		6,302.95
91.2	Прочие доходы, не приним.				215.56		215.56
91.3	Прочие расходы, не приним			177,358.81		177,358.81	
91.4	Прочие расходы, приним. д			31,359.61		31,359.61	
91.9	Сальдо пр. дох. и расх.			3,604.95	205,804.86		202,199.91
97	Расходы будущих периодов	5,292.99		11,500.00	11,499.93	5,293.06	
97.2	РБП, приним. для НУ	5,292.99		11,500.00	11,499.93	5,293.06	
99	Прибыли и убытки			1,100,366.08	1,715,858.06		615,491.98
		5,698,713.22	5,698,713.22	90,319,440.27	90,319,440.27	5,572,637.91	5,572,637.91

Приложение № 3 к акту ревизионной комиссии от 28.02.2013

Выполненные основные мероприятия по обслуживанию и благоустройству жилого дома по адресу ул. Ярославское шоссе 26 корпус 6 за 2012 г.

1. Проведено общее собрание членов ТСЖ.
2. В лифтах установлены зеркала.
3. Произведено благоустройство придомовой территории. Расширена парковочная зона, нанесена разметка для стоянки автомобилей жителей дома.
4. С помощью приглашенного дизайнера осуществлена высадка зеленых насаждений и цветов на клумбах подъездов дома.
5. Проведены мероприятия по обслуживанию инженерных систем и строительных конструкций здания в соответствии с утвержденным планом работ.
6. Осуществлены электромонтажные профилактические работы на жилом доме.
7. Выполнена промывка под высоким давлением лежаков канализационной системы во всех секциях дома. В плановом порядке ежемесячно проводится ревизия и прочистка лежаков канализации.
8. Силами инженерной службы проводится систематическое обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП), и насосной станции ХВС.
9. На первое полугодие был заключен договор с ГУ «ИС Ярославского района» на компенсацию затрат по заработной плате консьержей.
10. Поданы иски на злостных неплательщиков в количестве 3 исков.
11. Выполнены работы по предписаниям Жилищной инспекции за №СВ-2407 от 21.08.12г. (намечено проведение ремонтных работ на фасаде в период с 15.05.2013г. по 31.05.2013г.), № СВ-2075 от 28.11.2012г. (Произведено обследование квартир на предмет наличия на системе внутриквартирного водоснабжения обратных клапанов).
12. Проведено экспертно-диагностическое обследование фасада нашего дома специализированной организацией ЗАО «Независимое агентство строительных экспертиз».
13. Произведена очистка теплообменника с полной его разборкой.
14. Осуществлена замена задвижек системы ГВС на шаровые краны.
15. На детской площадке установлен разноуровневый турник «Вертикаль»
16. Совместно с органами власти г. Москвы установлено уличное освещение на детской площадке.
17. Наружное освещение гаража выведено на отдельный выключатель.
18. Выполнен целый ряд мероприятий по подготовке к осенне-зимнему сезону 2011-2012г.: промывка системы отопления дома и ИТП, промывка грязевых коробов и фильтров, проверка контрольной аппаратуры, проведение гидравлических испытаний системы отопления

19. Несмотря на большую заснеженность, этой зимой асфальтированные покрытия остались чистыми.
20. Оборудовано устройство автоматического шлагбаума у въезда в гараж.
21. Приобретены материалы и выполнены работы по ремонту арки дома.

Управляющий домом

Сосков В.В.