

ОТЧЕТ О ПРОВЕРКЕ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ТСЖ « БУТЛЕРОВА 13»

Ревизия проведена с 01.01.2017 по 31.12.2017гг. деятельности товарищества. Комиссия в составе председателя Дубовик Александры Митрофановны, членов комиссии: Русаковой Светланы Эдуардовны и Шиловской Татьяны Алексеевны проверила финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Бутлерова 13».

Жилой дом располагается по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, дом 13. В доме 732 квартиры, общей площадью 40 тысяч кв. м., из них приватизировано - 716 квартир, находится в государственной собственности – 15 квартир.

Председателем ТСЖ «Бутлерова 13» является Снисаренко Анатолий Николаевич, действующий на основании Устава ТСЖ «Бутлерова 13», главным бухгалтером – Раздобрева Наталья Дмитриевна.

В соответствии с ГК РФ ТСЖ «Бутлерова 13» имеет два расчетных счета (сбербанк и банк «Открытие»), одну печать, подписи в банке, чековые книжки: Сбербанка и филиала Петровский ПАО Банка «ФК Открытие».

Сравнительная таблица проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Бутлерова 13».

№ п/п	Организации и виды работ	2016г.	2017г.	
	Краткая характеристика дома:			
1	Количество квартир всего	732	732	
2	Количество приватизированных квартир	716	717	
3	Количество квартир государственной собственности	16	15	
4	Общая площадь квартир (кв. м)	39931,7	39931,7	
5	Площадь нежилых помещений (кв. м.)	1446,5	1446,5	
	Раздел банк:			
6	Остаток денежных средств на расчетных счетах по состоянию на начало отчетного года 01.01 (тысяч рублей)	486,0 тыс. руб.	202,4 тыс. руб.	
7	Сумма начисленных платежей за коммунальные услуги и обслуживание дома (квартплата по квитанциям)	34 534,5 тыс. руб.	36 567,1 тыс. руб.	

8	Всего на расчетный счет поступило:	34 575,0 тыс. руб.	40 005,6 тыс. руб.	
9	От собственников жилья	30 195,3 тыс. руб.	36 567,1 тыс. руб.	
10	От государственных квартир	959,7 тыс. руб.	775,08 тыс. руб.	
11	От собственников офисов (коммун.услуги)	1 969,8 тыс. руб.	1 933,9 тыс. руб.	
12	Арендная плата, доходы	659,8 тыс.руб.	729,5 тыс.руб.	
13	Платежи с расчетного счета за отчетный период	34 859,0тыс. руб.	40 037,04 тыс. руб.	
14	Остаток денежных средств на расчетных счетах по состоянию на конец отчетного года 31.12.	202,4 тыс.руб.	171,04 тыс.руб.	
15	Текущая задолженность по квартплате собственников жилья (без учета предыдущих лет)	2 930,1 тыс. руб.	3 057,6 тыс. руб.	
16	Израсходовано денежных средств:	34 859,8 тыс. руб.	40 037,04 тыс. руб.	
	Обязательные платежи поставщикам услуг по обслуживанию дома:			
17	Оплата услуг ГУП «ТЭК СПб» (отопление и горячая вода)	17 350,9 тыс. руб.	16 179,6 тыс. руб.	
18	Оплата услуг ГУП «Водоканал СПб» (холодная вода и канализирование)	2 720,7 тыс. руб.	5 594,4 тыс. руб.	
19	Обслуживание дома и текущий ремонт («Петербургский дом»)	4 047,8 тыс. руб.	4 030,3 тыс. руб.	
20	Спецтранс вывоз мусора	862,4 тыс. руб.	1 526,9 тыс. руб.	
21	Петроэлектросбыт	537,3 тыс. руб.	554,4 тыс. руб.	
22	Лифты (техобслуживание, диагностика, страхование)	762,0 тыс. руб.	773,01 тыс. руб.	
23	Ростелеком (обслуживание антенны) и видеонаблюдение.	592,9тыс. руб.	1032,7тыс. руб.	

24	Обслуживание радиоточек	292,6 тыс. руб.	346,01 тыс. руб.	
25	Обслуживание и модернизация узлов учета тепловой энергии	250,6 тыс. руб.	224,7 тыс. руб.	
26	Услуги вычислительного центра	140,7 тыс. руб.	149,4 тыс. руб.	
27	Банк (обслуживание счета, перевод платежей)	63,5 тыс. руб.	88,2 тыс. руб.	
28	Обслуживание домофонов (Эльтон и Цифрал)	153,5 тыс. руб.	106,0 тыс. руб.	
29	Услуги связи (телефон) Ростелеком	14,1 тыс. руб.	26,9 тыс. руб.	
	ИНИЦИАТИВНЫЕ РАБОТЫ:			
30	Ремонт аварийных мест кровли	135,7 тыс. руб.	125,5 тыс. руб.	
31	Ремонт аварийного лифтового оборудования	2123,3 тыс. руб.	242,8 тыс. руб. +532,0 тыс. руб. на установку лифтовой связи	
32	Ремонт и модернизация ИТП, системы отопления, ГВС и ХВС	484,3	432,7	
33	Косметический ремонт холлов на этажах, в том числе на паритетных началах (1 и 2,3,4,5 парадные)	135,3	647,3 тыс. руб. (1 и 2 пар., 4,5,6,9)	
34	Модернизация ГРЩ и энергосбережение.	169,1	227,3 тыс. руб.	
35	Благоустройство территории	302,0	240,3 тыс. руб. (182,0 на установку новых элем. на детской площадке).	
36.	Работы по обеспечению противопожарной безопасности на доме	-	1 037,4 тыс. руб +703,0 тыс. руб. (замена пож.-хоз.ХВС).	
36	Штатное расписание	Председатель правления, помощник председателя правления, главный бухгалтер, бухгалтер, юрист	Председатель правления, помощник председателя правления, главный бухгалтер, бухгалтер, юрист	
37	Зарплата сотрудникам	1 526,8 тыс. руб.	1 792,5 тыс. руб.	

38	Расходы на офис, обслуживание компьютеров	16,5 тыс. руб.	18,7 тыс. руб.	
39	Поддержка сайта	30,0 тыс. руб.	30,0 тыс. руб.	
	Информационная система ЖКХ	40,0 тыс. руб.	20,0 тыс. руб.	
40	Налоги	529,9 тыс. руб.	746,8 тыс. руб.	
	РАБОТА ЮРИСТА:			
41	Выиграны судебные дела по взысканию задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг, долги полностью взысканы	Подано в 2016, исполнительные листы получены: 661, 549, 222, 516, 262, 412 На сумму 477,0	Подано в 2017, исполнительные листы получены: кв. 661, 549, 68, 314, 412, 278, 420 На сумму 1 400 тыс. руб.	
42	Работа с судебными приставами по взысканию задолженностей по делам выигранным в 2014, 2015г, 2016 и 2017 гг.	погасили долги полностью кв. 143,15,68, 278,576, 222 Всего на сумму 160,0 тыс. руб.	погасили долги полностью кв. Всего на сумму тыс. руб.-	

3) Раздел касса.

Кассовые операции ведутся в соответствии с инструкцией для ТСЖ. Кассовая книга прошнурована, пронумерована, скреплена печатью ТСЖ, подписана председателем ТСЖ и главным бухгалтером. Замечаний нет.

4) Оформление договоров подряда с поставщиками услуг и подрядными организациями.

Договора подряда оформляются в соответствии с действующим законодательством, регистрируются в журнале регистрации договоров.

Поставщик услуг по договорам подряда выбирается из нескольких предложений, процедура запроса котировок документально не оформляется.

5) Договора аренды.

Договора аренды регистрируются в реестр договоров аренды нежилых помещений. На момент проверки по договорам аренды были сданы 4 помещения (общ. S – 58,0м.кв.)

6) Делопроизводство в ТСЖ ведется удовлетворительно.

7) Благоустройство территории вокруг дома:

Производился ремонт асфальта на проезжей части во дворе.

8) Работа с должниками по квартирной плате.

По договору в ТСЖ работает юрист, которым подано в 2017 году 13 исковых заявлений на неплательщиков.

Продолжается работа с судебными приставами по выигранным делам 2016 г.

Ревизионная комиссия оценила ситуацию по неплательщикам.

На конец 2017 года общая сумма долга за текущий 2017 год составила около 3 057 тыс.руб.

63квартиры по состоянию на 31.12 2017 года имели задолженность по оплате жилья на общую сумму 3 057 тыс. руб. , не смотря на пени, около 10 % всех квартир в доме- имеет такой долг.

Из списка неплательщиков по состоянию на 31.12.17г. не платили за жилье 4 и более месяцев 67 собственников жилья.

Получается так, что добросовестные собственники, которые оплачивают регулярно квартирную плату, а товарищество из этих денежных поступлений расплачивается с монополистами (Водоканал, ГУП ТЭК, Петроэлектросбыт и пр.) косвенным образом оплачивают коммунальное благополучие неплательщиков.

В такой ситуации у товарищества не остается денежных средств для проведения полного объема работ, необходимых для надлежащего содержания дома. Постоянная общая задолженность по квартирной плате с учетом предыдущих лет (2015- 2016г.) составляет около 3 000 000 руб. Такую сумму ТСЖ постоянно недополучает и не может реализовать адресные программы по текущему ремонту дома.

Выводы ревизионной комиссии:

- 1 - Бюджет ТСЖ на 2017 год выполнен. Запланированные работы по благоустройству дома проведены в соответствии с планом на 2017 г.
- 2 – Работа с неплательщиками в 2017 году должна быть усилена.

Ревизионная комиссия рекомендует правлению ТСЖ:

1. Изыскать средства для постепенного выполнения предписания госпожнадзора по дому.
2. Ремонт в парадных проводить с учетом числа неплательщиков. Парадные, где проживает большее количество неплательщиков ремонтировать в последнюю очередь, желательно по мере погашения долга по оплате жилья.
3. Осуществлять постоянный контроль за качеством работ выполненных обслуживающей компанией, контролировать работу дворников, уборку подъездов.
4. Вынести вопрос на решение общего собрания об увеличении размера норматива на административно-хозяйственные расходы до 3 рублей с 1 м² общей площади.
5. Провести ревизию индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения в течение года поэтапно (по подъездам).
6. В тех квартирах, где отсутствуют индивидуальные приборы учета холодного и горячего водоснабжения и оплата происходит по утвержденным городом тарифам, проверить соответствие числа фактически проживающих граждан числу зарегистрированных. В случае несоответствия - начислять квартирную плату по числу фактически проживающих граждан со всеми повышающими коэффициентами.
7. Активизировать работу по ликвидации задолженностей перед городскими монополистами ГУП ТЭК и Водоканал.

Председатель ревизионной комиссии -

Русакова С.Э.

Члены комиссии:

Дубовик А.М.

Шиловская Т.А.