

Ревизионная комиссия ТСЖ «Коперник»

ОТЧЕТ

о результатах ревизионной проверки деятельности ТСЖ «Коперник»
в период с 01 июня 2012 г. по 1 декабря 2012 г.

01 декабря 2012 г.

Большая Якиманка, д. 22, кор 3, г. Москва, Россия

1. Введение

1.1 Основания проведения проверки

В соответствии ст.150 ЖК РФ ревизионной комиссией (далее - «РК») в составе члена РК Лузина А.Б., Молчановой Л.В. была проведена ревизия деятельности ТСЖ «Коперник» (далее - «ТСЖ», «товарищество») за период с 10 апреля 2011 г. по 1 ноября 2012 г. (далее - «Период»). **Председатель РК Марочкин В.И. отказался исполнять принятые на себя обязанности по участию в выполнении ревизии без объяснения причин.**

1.2 Цели и задачи проверки, анализируемые документы

Основной целью проверки является оценка деятельности ТСЖ в течение Периода.

Задачи проверки:

1. проверка юридического статуса ТСЖ;
2. проверка системы управления и контроля ТСЖ; проверка системы документооборота и делопроизводства ТСЖ;
3. проверка системы технического обслуживания и эксплуатации общего имущества ТСЖ;
4. проверка системы финансово-бухгалтерской отчетности ТСЖ на предмет соответствия действующим требованиям законодательства РФ и локальным нормативным актам товарищества;
5. проверка финансового результата хозяйственной деятельности ТСЖ; проверка целевого использования денежных средств ТСЖ.

По итогам анализа определяются оценки («удовлетворительно», «Неудовлетворительно», «Неопределено» или «Неоценивается») по каждому компоненту проверки, а также общая оценка («Удовлетворительно» или «Неудовлетворительно») деятельности ТСЖ в течение Периода, формулируются требования к правлению ТСЖ.

2. Краткий обзор результатов проверки

По итогам ревизионной проверки деятельности ТСЖ «Коперник» в период с 01.06.2012 г. по 01.12.2012 г. ревизионная комиссия пришла к выводу о том, что в целом деятельность товарищества в лице правления в этот период была удовлетворительной.

Компонент проверки	Оценка по итогам проверки	
	1. Юридический статус ТСЖ	✓
2. Система управления и контроля, делопроизводство и документооборот	✓	Удовлетворительно
3. Система эксплуатации и тех. обслуживания общего имущества	✓	Удовлетворительно
4. Финансово-бухгалтерская система	✓	Удовлетворительно
5. Финансовое состояние ТСЖ и целевое использование средств	✓	Удовлетворительно
ИТОГОВАЯ ОЦЕНКА ЗА ПЕРИОД		Удовлетворительно

4 Система управления и контроля в ТСЖ

Общая оценка системы управления и контроля ТСЖ:

Удовлетворительно

4.1 Организационная структура

Общая оценка структуры ТСЖ:

Удовлетворительно

На момент проверки была обнаружена надлежаще оформленная структура, штатное расписание. Штат укомплектован полностью. Оклады работников, составляющие фонд оплаты труда (ФОТ), соответствуют установленные сметой.

4.2 Состав органов управления и контроля

Общая оценка состава органов управления и контроля ТСЖ:

Удовлетворительно

Позиция в правлении	с 10.04.2011 г. по 18.12.2012 г.
Председатель ТСЖ	Навка Р.А.
Члены правления ТСЖ	Оселедько А.А. Дранченко Е.В. Волкова И.А. Соколова И.А.

Общие замечания:

- Замоскворецким районным судом 21.02.2012 было вынесено решение о запрете проведения любых ремонтно-строительных работ в колясочных на 4-6 этажах 1 секции. Тем не менее, не смотря на вступившее в силу решение суда, линейные сотрудники позволили продолжить ремонт, тем самым заняв одну из сторон спорящих субъектов, игнорируя решение Правления ТСЖ о невмешательстве в дела спорящих сторон.
- Не исполняется распоряжения Председателя ТСЖ «Коперник» о недопущении нахождения охраны и иных третьих лиц на территории лобби-бара входной группы.
- На территории за шлагбаумом с улицы 1-ый Голутвинский переулок не законно установлены парковочные барьеры. Какие-либо документы, связанные с арендой или собственностью на указанные земельные участки у ТСЖ отсутствуют. По словам руководителя Службы сервиса Волоха А.Е. данными местами пользуются арендаторы нежилых помещений ЖК «Коперник». Основанием для пользования данной территории является заключенный между собственником нежилых помещений и ТСЖ «Коперник» Договор возмездного оказания услуг от 01.12.11 (без номера).
- Входная группа, лифтовой холл входной группы, а также ресторан и галерея 2 этажа находятся в частной собственности, что может служить препятствием для входа-выхода и пользования объектами инфраструктуры жильцами ЖК «Коперник».
- В период проверки обнаружились пробелы в коммуникативных навыках сотрудников Службы эксплуатации ТСЖ «Коперник». В частности, в моменты проверки соответствия заводских номеров товарным накладным постоянно приводились ненужные комментарии, лишние вопросы, а г-н Васильев П.К. навязчиво стал интересоваться доходами и родом деятельности жильцов дома, что является грубым нарушением, бестактностью.

4.3 Управленческий документооборот и делопроизводство

Общая оценка управленческого документооборота и делопроизводства ТСЖ:

Удовлетворительно

В ходе проверки был обнаружен электронный реестр протоколов, архив инженерно-технической документации, папки кадровых, «зарплатные» ведомости. Также имеется утвержденный надлежащим образом План о проделанной работе ТСЖ «Коперник» за период с 01.06.2012 по 01.12.12.

В ходе проверки было обнаружено несоответствие заводских номеров товарным накладным:

- 1) Вентилятор К 315 L – отсутствуют идентификационные признаки в товарной накладной (заводской номер, страна производитель)
- 2) Эл. двигатель 1LA7113-2AA67
- 3) Трансмодулятор WISI OV 75 M 1131 (2 единицы) – нет возможности проверить соответствие товарной накладной, поскольку устройства инсталлированы в слаботочный щит

Общие замечания:

- Отсутствует акт приема инструментов и ЗИП, приобретаемых для нужд ТСЖ «Коперник»
- поэтажные планы и экспликации указанных планов хранятся в ненадлежащем месте (шкаф в кабинете офиса ТСЖ).

5. Система эксплуатации и технического обслуживания общего имущества ТСЖ

Общая оценка системы эксплуатации и технического обслуживания:

Удовлетворительно

В ходе проверки были обнаружены:

- Единый реестр инженерно-технической и эксплуатационной документации
- Планы электрических систем;
- Планы системы отопления;
- Планы вентиляции;
- Паспорта оборудования (частично);
- Переписка с ресурсоснабжающими организациями и органами местного самоуправления;
- поэтажные планы;
- Документация по домовым приборам учета тепловой и электрической энергии;
- Документы по лифтовому оборудованию;
- Распоряжения управляющего ТСЖ;

В ходе проверки отмечено отсутствие, как минимум, следующих документов:

- Индивидуальные дела на подчиненный персонал;

Также не работают датчики учёта тепловой и холодной воды в квартирах дома, по крайней мере две видеокамеры наблюдения за территорией, прилегающей к ЖК «Коперник» находятся в неисправном состоянии.

6. Проверка финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ «Коперник»

Общая оценка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ – **удовлетворительно.**

РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ

ТСЖ «Коперник» имеет расчетный счет в Московский филиал ОАО АКБ «РОСБАНК» № 4070381087260000000.

По состоянию на 01.06.2012 г. остаток на расчетном счете составил 118.925-09 руб., на 30.11.2012 г. – 3.490.281-72 руб., что подтверждено банковскими выписками с приложениями.

Проверка операций по банковскому счету проводилась сплошным порядком, проверено соответствие сумм списания и поступления по выпискам банка с суммами, указанными в первичных документах. Выписки со счета банка подшиты в хронологическом порядке. Платежные поручения погашены штампом Московский филиал ОАО АКБ «РОСБАНК».

Исправления в банковских документах и в выписках отсутствуют.

Несанкционированных переводов денежных средств с банковского счета ТСЖ на счета юридических и физических лиц не производилось.

Замечаний по ведению расчетного счета нет.

КАССОВЫЕ ОПЕРАЦИИ

Проверена касса за период с 01.06.2012 г. по 30.11.2012 г.

Снятые со счета денежные средства, оприходованы своевременно по приходным кассовым ордерам.

Лимит остатка наличных денежных средств не превышался.

Проверка кассовых операций и подотчетных сумм осуществлялась на основании кассовой книги, кассовых приходных и расходных ордеров. Были проверены кассовые операции.

Сумма полученных под отчет денежных средств составила 50.000= руб. Выдано Морозову И.А. Оправдательные документы представлены на сумму 0-00 руб.

Из кассы были выданы денежные средства физическим лицам по договорам подряда на сумму 475.840= руб.

РАСЧЕТЫ С ПЕРСОНАЛОМ ПО ОПЛАТЕ ТРУДА

Численность работников на период с 01.06.2012 по 30.11.2012 г. составляет 31 человек.

Численность бухгалтерии согласно штатному расписанию 1 чел.

Расчет заработной платы бухгалтера производится согласно утвержденной членами Правления сметы и штатному расписанию из расчета 92000= руб. За период с 01.06.2012г. по 30.11. 2012 г. заработная плата бухгалтеру выдана в сумме 480240= руб.

Со всего совокупного дохода физического лица подоходный налог начислен и уплачен в полном объеме.

Ошибок по расчету заработной платы не обнаружено. Заработная плата начислялась в соответствии со штатным расписанием и табеля рабочего времени и выдавалась своевременно.

РАСЧЕТЫ С СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ ТСЖ «КОПЕРНИК»

Начисление коммунальных платежей ведется с использованием специализированной компьютерной программы.

Расчет коммунальных платежей по водопотреблению производится по приборам учета если таковые имеются в квартире или пропорционально квадратным метрам площади квартиры. Расчет теплотребления производится по расчету, установленному в договоре с ОАО «МОСЭНЕРГО».

РАСЧЕТЫ С ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Собственники жилых и нежилых помещений ТСЖ «Коперник» в соответствии с действующим законодательством, на основании договоров ТСЖ с ресурсно-сберегающими организациями возмещают ТСЖ денежные средства по выставленным счетам за потребление воды, отопления и электричества.

ВЫВОДЫ

Финансовая отчетность реально отражает фактическое экономическое положение ЖК. Бухгалтерский учет и отчетность ЖК ведется в соответствии с действующим законодательством.

Фактов нецелевого расходования денежных средств не обнаружено.

Необходимо ведение раздельного учета бухгалтерии по основной деятельности и уплатить налоги по коммерческой деятельности.

Финансовый отчет ТСЖ «Коперник»
За период с 01.06.2012 по 30.11.2012 г.

Остаток денежных средств на 01.06.2012 г.	1501937-90
Поступление денежных средств	
в т.ч.:	
Плата за тех.обслуж. и эксплуатацию МКД (120 руб.)	21517191-09
Водопотребление и водоотведение	728707-42
Теплопотребление	1307870-76
Электропотребление	235991-04
Итого	23789760-31
Прочие поступления	
Вынос строительного мусора	792500-00
Аренда видеосервера	130000-00
Включение квартиры по временной схеме	10000-00
Включение УЗО	6900-00
Диагностика сантехники	800-00
Замена автоматов	100-00
Ксерокопирование	1890-00
Навеска картин	2000-00
Навеска полок	3000-00
Навеска туалет.принадлежностей	1000-00
Опресовка систем отопления	4000-00
Организация въезда/выезда на территорию	167281-79
Отключение стояка водоснабжения	12000-00
Плата за Обеспечение размещения Оборудования	575294-00
Программирование карт доступа СКД	7200-00
Программирование пультов	41000-00
Регулировка кухонной мебели	700-00

Согласование проектной документации	40000-00
Устранение засора	300-00
Хранение стройматериалов	15000-00
Эксплуатация технических помещений	24300-00
Электропотребление бойлера на нагрев горячей воды	21000-00
Итого	1856265-79
Всего поступило	25646026-10
Расход денежных средств	
в т.ч.:	
Водопотребление и водоотведение	1010755-98
Теплопотребление	1101579-88
Электропотребление	933707-30
Охрана	1808064-52
Уборка помещений	1365000-00
Юристы	100000-00
Фитосервис	243205-00
Вывоз мусора	455928-40
в т.ч. строительный мусор	161070-00
Обслуживание лифтов	723377-76
Заработная плата персонала и налоги	11890111-02
Приобретение орг.техники	15014-18
Инструмент и ЗИП	1232585-87
Комиссия банка	76196-31
Программное обеспечение	18800-00
Услуги связи	87167-13
Обслуживание автоматических секционных ворот	80424-00
Ремонт гидроизоляции кровли 15-го этажа	154000-00
Аренда сменных ковровых покрытий	29302-47
Дез.работы	39530-00
Обслуживание раздвижных дверей	18648-00
Доставка оборудования	4050-00

Техническое обслуживание водоподготовки	42300-00
Ремонт фасада жилого дома	303637-50
Покупка канцтоваров	39950-85
ЗАО «ХОНЕВЕЛЛ» сервисное обслуживание системы диспетчеризации	396008-56
ЗАО «ХОНЕВЕЛЛ» сервисное обслуживание пожарной сигнализации	59397-07
Выполнение работ по приемке готовности системы к отопительному сезону, приемка оборудования, абоненского ввода	17687-85
Обучение персонала	25800-00
Обслуживание кассового аппарата	2300-00
Ремонт общедомового помещения	7630-00
Подключение домофона в кв. 92	5000-00
Противопожарное оборудование и оснастка	118406-90
Восстановление работоспособности усилителей	13500-00
Ремонт электропривода CAME	13000-00
Монтаж кондиционеров	41665-80
Косметический ремонт поврежденных и загрязненных стен паркинга	285540-00
Монтаж клинкерной плитки на балконе здания, ремонт шва, монтаж клинкерной плитки	190600-00
Строительно-монтажные работы по установке кондиционера	64383-00
Контроль доступа в лифтах 4, 6 секции	455004-37
Госпошлина	11364-70
Новогоднее оформление 1 этажа и входной группы	75000-00

Итого	23555624-42
Остаток денежных средств на 30.11.2012	3592339-58

Расшифровка статьи

Инструмент и ЗИП

Наименование услуги	Кол-во	Сумма
Сетевая полумоечная машина	1	146800-00
Аккумуляторная батарея	1	16737-80
Лампа металлогалогенная	30	12477-75
Светильник фасадный	7	27724-50
Соль таблетированная	100	34500-00
Галогенная лампа	38	5727-48
Лампа энергосберегающая	10	940-80
Люминесцентная лампа	60	6665-80
Помпа	3	8115-00
Насос	1	6000-00
Удлинитель с заземлением на катушке	1	2874-00
Удлинитель электрический на рамке	1	1009-00
Электронный пускорегулирующий аппарат для ламп	7	8452-19
Лампа люминисцентная	22	2710-52
Клапан (затвор) обратный поворотный	6	4164-03
Лампа металлогалогенная	26	13214-40
Светильник фасадный	4	19123-52
Вышка-тура	1	25000-00
Зажим для троса	10	116-00

Коуш для канатов	10	50-00
Крючок S-образный	5	75-00
Отвертка	2	821-00
Рулетка	1	96-00
Рым-болт	4	160-00
Трос в оплетке	50	650-00
Хомут	8	440-00
Шило	1	123-00
Ламинат Kronoflooring, Коллекция Floordreams, Дуб Выбеленный	59,2	39308-80
Подложка под ламинат и паркет толщина 3мм	60,0	5700-00
Светильник под МНЛ фасадный	5	22097-25
Лампа металлогалогенная 150w	20	7497-60
Электронный ПРА	2	1089-04
ЭПРА для МГЛ 70W	2	2188-60
Компакт. люминисцентная лампа 23W	10	1407-80
Электронный пускорегулирующий аппарат для разоразрядных ламп 150 Вт	2	4335-94
Люминисцентная лампа Т8, 36w	25	838-75
Автоматический выключатель	4	4577-13
Зажим безвинтовой	100	1166-18
Устройство защитного отключения	1	2589-14
Кабель силовой	30м	1302-72
Фасадная плитка	432	12615-68
Лазерное МФУ	1	54350-02
Оборудование для установки		

кондиционера		255926-98
Ручка ПВХ	50	41000-00
Насос циркуляционный	1	4200-00
Шаровой кран	12	4643-17
Воздухоотводник	20	5503-28
Термометр биметрический	2	580-63
Диспенсер Макси черный	1	2600-00
Калипсо освежитель воздуха	1	600-00
Холодно-диффузионный диспенсер	1	44990-00
Обзейшен (аромамасло)	1	4300-00
Диспенсер Макси серый	1	2600-00
Диспенсер Макси черный	1	2600-00
Калипсо освежитель воздуха	1	600-00
Кофейно шоколадный сироп освежитель воздуха	1	800-00
Доводчик дверной	50	52500-00
Водоналивной барьер	8	20800-00
Эмаль	1	3000-00
Системный блок	3	53908-30
Жесткий диск	2	10688-44
Коммутатор	1	673-78
Кабель	1	861-40
ЖК-монитор	2	9593-40
Клавиатура	2	269-04
Обратный клапан	2	2175-32
Реле контроля фаз	2	3364-37
Регулятор давления «после себя»	1	54900-00
Счетчик г/в	2	7617-60

Люминисцентная лампа	189	15652-47
Электронный пускорегулирующий аппарат для газоразрядных ламп	3	6492-18
Галогенная лампа накаливания	40	2956-00
Насос циркуляционный	3	12600-00
Угольник	35	434-82
Муфта комбинированная	46	3949-55
Манометр с поверкой	8	3866-91
Ниппель латунный	11	513-03
Патрубок компенсационный	4	1127-04
Хомут мет. с гайкой	10	823-64
Труба	8	777-90
Шаровой кран латунный	16	4912-11
Разъемное соединение	12	1821-99
Ключ	2	13187-07
Калипсо (аромамасло)	1	4300-00
Кофейно шоколадный сироп освежитель воздуха	1	800-00
Пафос освежитель воздуха	1	700-00
Манго оригинальное освежитель воздуха	1	600-00
Сифон вертикальный	4	43599-96
Хомут	15	3454-86
Сварочный комплекс	1	12888-19
ИТОГО		1232585-87

Предложения Правлению ТСЖ:

- ❖ Обеспечить выполнение распоряжение Председателя ТСЖ «Коперник» от 15.11.12 № 28 о недопущении нахождения на территории лобби-бара охраны собственников квартир и иных лиц, находящихся на указанной территории без распоряжения собственников квартир.

- ❖ Демонтировать не законно установленные парковочные барьеры.
- ❖ Включить в повестку дня вопрос о выводе Марочкина В.И. из состава ревизионной комиссии ТСЖ «Коперник».
- ❖ Провести работу с руководителем службы эксплуатации Морозовым И.А. на предмет улучшения навыков коммуникации лично им и его сотрудниками.
- ❖ поэтажные планы дома, а также экспликацию указанных планов необходимо хранить в закрытом помещении, исключая доступ третьими лицами. Обеспечить доступ к указанным документам только членам «ТСЖ», их представителям (при наличии полномочий по ознакомлению с документами дома в доверенности), а также сотрудникам ТСЖ. Действия, связанные с копированием или сканированием данных документов необходимо фиксировать в специальном журнале под роспись (включая сотрудников ТСЖ). Оригиналы документов предоставлять только по акту - передачи вместе с соответствующей распиской.
- ❖ Оптимизировать штатное расписание путем сокращения.
- ❖ Уменьшить фонд заработной платы на 15 %.

8. Заключение

По итогам ревизионной проверки деятельности ТСЖ «Коперник» в период с 01.06.2012 г. по 01.12.2012 г. включительно ревизионная комиссия пришла к выводу о том, что в целом деятельность товарищества в лице правления в этот период была удовлетворительной. Правлению ТСЖ необходимо выполнить требования, содержащиеся в настоящем отчете, в срок до 15 февраля 2013 г., если не указано иное.

Подписи

Член ревизионной комиссии ТСЖ «Коперник»:

_____ Лузин А.Б.

_____ Молчанова Л.Б.