

## Отчет ревизионной комиссии ТСЖ «На Беговой» за 2014г

Проверка проводилась в помещении правления ТСЖ 01.02.2015года по 12.03.2015 года.

Для проверки были предоставлены договора с ресурсоснабжающими организациями, подрядчиками на обслуживание общего имущества:

1. Договор теплоснабжения и горячего водоснабжения с ГУП «ТЭК» №4886.037.1 от 01.10.2006г

2. Договор теплоснабжения и горячего водоснабжения с ГУП «ТЭК» №15048.037.1 от 01.11.2014г

3. Договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ № 04921236/10-Н от 05.12.2006г с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

4. Договор на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах , находящихся в управлении ТСЖ, в которых расположены жилые и нежилые помещения, являющиеся собственностью СПб, и предоставление коммунальных услуг № 27/1 от 22.04.2010г с СПб ГУ «Жилищное агентство Приморского района».

5. Договор на оказание автотранспортных услуг по вывозу и размещению твердых коммунальных и крупногабаритных отходов № 917/П от 01.01.09г ЗАО « Спецтранс ЖСК»

6. Договор о техническом обслуживании лифтов №579 от 01.11.2009г. с ЗАО «КОНЕ Лифтс».

7. Договор на обслуживание лифтовой диспетчерской связи № 017/09 от 01.04.2009г с ООО «Объединенные диспетчерские системы»

8. Договор на выполнение ремонтно-восстановительных работ двух сигналов телеуправления освещением № 073/11 от 23.01.2012г с ООО «Объединенные диспетчерские системы»

9. Договор оказания услуг связи проводного радиовещания № 11-1688 от 01.08.2006г с Северным РТУ ФГУП РС СП.

10. Договор на оказание услуг по профилактической дератизации № 2595 от 29.04.2011г. с ООО «Городская дезинфекционная станция»

11. Договор об оказании услуг по техническому обслуживанию и проведению ремонтных работ ПЗУ (домофон) № 394 - Д от 16.02. 2012 ООО «Л-ТВ»

12. Договор на санитарное содержание территории, уборку лестничных клеток, уборку придомовой территории и мусоросборочных контейнеров (комплексное обслуживание внутридомовых инженерных систем общего назначения) № 592 от 01.07.2011г. с ООО «Жилкомсервис № 1 Приморского района».

13. Договор на абонентное техническое обслуживание узла (узлов) учета тепловой энергии № БЕГ-1 от 01.01.2013г. с ООО «УК Технокомплекс».

14. Договор на услуги связи для кабельного телевидения б/н от 01.01.2013г. ООО «Интеграл-Сервис», ООО «Телекоммуникационная компания «Роском»

15. Договор на прием и обработку сигналов диспетчеризации №02-ДС от 01.08.2009г. «УК Ремонтно-Строительное Управление Приморского района»

16. Договор на поставку экземпляров и оказание информационных услуг Системы СС Консультант Плюс № 13681 от 01.08.2011г. ЗАО «Что делать консалт»

17. Договор на периодическое техническое освидетельствование лифтов № 394-Е/12 от 23.01.2012г. ООО ИЦ «Ликон»

18. Договор на ИТС и обслуживание программы 1с № 313 от 02.05.2012г. ИЦ «ЭлитПрофит»

19. Договор электроэнергия МОП № 33305 от 11.02.2008г. ООО «Петербургская бытовая компания»

20. Договор подряда на герметизацию наружных панельных стыков жилого дома договор подряда № 33 от 30.06.2014г. ООО «АлДо».

21. Договор на расчет платежей за жилищно-коммунальные услуги, оказываемые абонентам ОСЖ договор № 270/12-РЦ от 01.11.2012г. ООО «Мобильная карта» , перевод денежных средств договор № ПФР-016 от 21.03.2014г. ООО НКО «Информационно платежная система «Мобильная карта»

22. Договор на обеспечение предоставления коммунальных услуг в жилые помещения ул. Беговая д.1 корп. 1 кв. 18,131,144,179 договор № 1 от 01.04.2014г. ФГБОУ ВПО «СПб Государственный университет»

23. Договор на заказ в лицензионной проектной организации проекта перепланировки поэтажных коридоров с устройством перегородок и дверей договор № 12/14-Н от 29.07.2014г. ООО «Архи Сити»

24. Договора на оказание юридических услуг, оказание юридических услуг по представительству интересов ТСЖ у мировых судей , федеральных (районных) судах, по представительству в арбитражном суде б/н от 18.02.2013г. , №3/2013 от 10.03.2013г., №5/2013 от 27.06.2013г., №7 от 18.11.2013г. ООО «Юрвизит»

25. Договор на абонентское обслуживание сайта ТСЖ №20/03/13 от 20.03.2013г. ИП Лубянченко А.А.
26. Договор на обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте №111 0100979199 от 05.04.2013г. ЗАО «ГУТА-Страхование»
27. Договор на монтаж , пуско-наладку автоматической пожарной сигнализации оповещения и управления эвакуации людей при пожаре (помещение правления) №01М/14 от 03.02.2014г. Петроградское отделение СПб ГО ВДПО «Всероссийское добровольное пожарное общество».
28. Договор на испытание пожарных лестниц, поставка и установка противопожарных люков и дверей № 01 ОПБ/14 от 30.01.2014г. Петроградское отделение СПб ГО ВДПО «Всероссийское добровольное пожарное общество».
29. Договор на техническое обслуживание системы АПС и СОУЭ , планово предупредительный ремонт установки АПС № 04/14 ТО от 03.03.2014г., №23/15 ТО от 01.01.2015г. Приморское отделение СПб ГО ВДПО.
30. Договор строительного подряда ремонт 1-5 парадных полуподвала , 1-2 эт. д. Беговая 1-1 № 1 от 31.12.2013г.
31. Договор строительного подряда производство земляных работ в подвале ; расчистка , благоустройство газонов , подрезание зеленых насаждений. д. Беговая 1-1 № 2 от 10.06.2014г.
32. Договор строительного подряда восстановление откосов у противопожарных люков , вынос мусора с крыши и чердаков после установки противопожарных люков, покраска люков д. Беговая 1-1 № 3 от 15.06.2014г.
33. Договор строительного подряда ремонт приямков 2 и 8 парадных со стороны ул. Беговая № 4 от 15.06.2014г.
34. Договор строительного подряда на земляные работы по очистке помещения в полуподвале 1-й парадной под лестничной клеткой от сгнившего грунта, канализационных остатков, установка с покраской новой канализационной трубы , покраска батареи и двери в теплоцентр, вынос грунта из подвала под первой парадной. № 5 от 30.12.2014г.

Договора с провайдерами :

1. ЗАО «Эр-Телеком Холдинг» производство работ, размещение оборудования № 417/ОС/12 от 01.11.2012г.

2.ОАО «Вымпелком» (Элтел) производство работ, размещение оборудования № 002/08 от 16.01.2008г.

3.ООО «Перспектива» (Интерзет) производство работ, размещение оборудования б/н от 01.12.2013г.

Условия договоров выполняются, акты выполненных работ предоставлены, счета-фактуры, счета на оплату имеются.

Предоставлены и проверены следующие документы:

Ведомости начислений по квартплате и коммунальным платежам, реестры платежей, отчеты о теплотреблении, счета, акты выполненных работ, договора подряда, сметы на производство ремонтных работ, товарные накладные, выписки банка, платежные поручения, авансовые отчеты, товарные чеки, расчетные ведомости по начислению заработной платы, платежные поручения на перечисление налогов и взносов с фонда оплаты труда, кассовые книги. Судебные иски, исполнительные листы о взыскании задолженности по коммунальным платежам.

Начисления з/платы произведены согласно штатному расписанию, по расчетным ведомостям. Трудовые договора с сотрудниками заключены.

Авансовые отчеты составлены по форме. В авансовые отчеты включены следующие расходы:

- приобретение строительных материалов (краска, грунт, шпатлевка, цемент, гипрок, кирпич, пиломатериалы, электро-провода, плафоны, розетки, выключатели, сан.тех. трубы, узлы и прочее)
- приобретение замков на подсобные помещения (чердак, подвал, мусоросборники, почтовые ящики)
- изготовление ключей , ключей-таблеток для технического персонала и аварийных служб(чердак, подвал, парадные, мусоросборники)
- лампы дневного освещения помещения МОП
- канцелярские расходы
- заправка картриджей для оргтехники
- получение выписок из единого госреестра
- хозинвентарь
- моющие средства
- услуги нотариуса
- ксерокопирование документов
- почтовые отправления

Кассовая книга ведется. Выплата з/платы производятся путем перечисления на банковскую карточку работнику.

Налоговые обязательства по оплате ЕСН,ОПС, ФСС, НДФЛ от оплаты труда исполнены. Отчетность за 2013-2014г. сдана.

Все обязательства (платежи) по договорам с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями за 2013г. , 2014г. исполнены , за исключением платежей - за декабрь 2014г. (оплата произведена в январе 2015г.)

Не погашенная задолженность за предыдущие периоды 2011-2012г. составила :  
За отопление и горячее водоснабжение перед ГУП ТЭК задолженность на 01.01.2014г.  
составляет – 800000,00 руб.

Задолженность ТКТ Санкт-Петербургское кабельное телевидение на 01.01.2015г.  
составляет - 44925,20 руб.

Остаток денежных средств на 01.01.2014г. –105410,9руб

Начислено собственникам квартир за коммунальные услуги  
в 2014г. – 13046406,79руб

Поступило в 2014г. на р/сч от собственников квартир - 13604662,02 руб.

В т.ч. за 2011-2012-2013г. :

через службу судебных приставов : 179272,32 руб.

погашена задолженность жильцами за 2011-2012-2013 г.- 901683,45 руб.

Начислено ГУЖА за муниципальные квартиры – 1430290,07 руб

Поступило из ВЦКП за муниципальные квартиры – 1531833,70 руб.

Поступило плата за размещение оборудования в том числе за 2012-2013г. – 116966,30  
руб.

Всего начислено за коммунальные услуги–14476696,86 руб.

Всего поступило на р/с в 2013г. – 15296313,52 руб.

Долг жильцов по оплате за коммунальные платежи на 01.01.2015г.:

За 2014 г.- составила 863535,80 руб.

Образование задолженности в 2014г. связано с несвоевременной оплатой текущих платежей.

Так как жители постоянно обращаются в правление ТСЖ с жалобами на недостаточное ежемесячное выделение средств на текущий ремонт и содержание имущества многоквартирного дома , приводим информацию по задолженности:

**В связи с несвоевременной оплатой по квитанциям жителями дома, а именно - оплата производится с опозданием от 1 до 12 месяцев например : квартплата за январь оплачивается в марте, за февраль в апреле и т.д. , а потом переходит на следующий год , ТСЖ так же вынуждено постоянно задерживать платежи ресурсоснабжающим организациям и организациям предоставляющим услуги ТСЖ и в месте с текущими расходами постоянно оплачивать расходы по предыдущим периодам .**

Так же в ТСЖ на 01.01.2015г. имеется задолженность перед ГУП «ТЭК» за период 2011-2012г.- 800000,00 руб. не погашение данной задолженности в 2014г. так же напрямую связано с постоянной не своевременной оплатой текущих платежей.

В рамках контроля за своевременной оплатой и взыскании задолженности в досудебном порядке постоянно проводятся следующие мероприятия :

1. Сумма задолженности указывается в квитанциях на оплату
2. Неоднократно рассылаются , в том числе почтовыми отправлениями , вручаются лично под роспись : приглашения на сверку по начислению и оплате коммунальных платежей, обращения с просьбой погасить имеющую задолженность, уведомления о наличии задолженности, претензии с требованием погашения задолженности.
3. Приостанавливается предоставление некоторых услуг (телевизионная антенна).
4. Начисляются пени за нарушение сроков оплаты.

В рамках работы по принудительному взысканию задолженности за период 2013-2014г. в суд направлено 40 исковых заявлений на сумму- 733353,42 руб. (в том числе возмещение расходов на юридические услуги и расходы на оплату государственной пошлины) , все требования по исковым заявлениям удовлетворены и исполнены частично.

Не исполненные требования (исполнительные листы) находятся на исполнении в Управлении федеральной службы судебных приставов Приморского района г. Спб. Принудительное взыскание задолженности так же требует дополнительных расходов в виде оплаты за услуги юриста и оплаты государственной пошлины. Взыскание денежных средств по исполнительным листам через службу судебных приставов носит длительный характер от 3 до 12 месяцев.

Систематическая задержка платежей в 2014г. составила :

#### **Задолженность указана на дату изготовления квитанций**

Месяц Дата изготовления квитанций	Начислена квартплата всего (руб.)	<b>Задолженность за предыдущие месяцы на дату изготовления квитанций (руб.)</b>	Оплачено по текущим начислениям
Январь 2014- 20.01.2014	1200887,70	<b>546301,08</b>	654586,62
Февраль 2014 - 20.02.2014	1400637,83	<b>563274,83</b>	837363,00
Март 2014 - 21.03.2014	1477209,16	<b>604668,90</b>	872540,26
Апрель 2014- 23.04.2014	1096031,89	<b>702111,37</b>	393920,52
Май 2014 - 27.05.2014	1233614,36	<b>620037,54</b>	613576,82
Июнь 2014 - 23.06.2014	954676,34	<b>823040,73</b>	131635,61
Июль 2014 - 25.07.2014	823903,44	<b>458699,65</b>	365203,79
Август 2014 - 26.08.2014	761974,02	<b>496438,68</b>	265535,34
Сентябрь 2014 - 26.09.2014	776429,96	<b>487196,76</b>	289233,20
Октябрь 2014 - 24.10.2014	817274,71	<b>525330,41</b>	291944,30
Ноябрь 2014 - 21.11.2014	1195023,39	<b>435074,10</b>	759949,29
Декабрь 2014 - 24.12.2014	1308743,90	<b>393772,42</b>	914971,48

Подобные задержки существенно затрудняют осуществление деятельности ТСЖ в рамках Устава, а именно по статьям расходов на : **содержание общего имущества и текущий ремонт.** Так как ( повторимся ) ТСЖ так же, вынуждено постоянно задерживать платежи ресурсоснабжающим организациям и организациям предоставляющим услуги ТСЖ.

Плата за содержание общего имущества и текущий ремонт являются величинами постоянными и рассчитываются по тарифам установленным законодательством РФ и утвержденными общим собранием ТСЖ.

Начислена плата на содержание общего имущества и текущий ремонт в 2014г.

Месяц	Содержание общего имущества тариф – 9,47 руб.	Текущий ремонт тариф – 5,08 руб.	ИТОГО
Январь 2014	188578	101159,06	289737,06
Февраль 2014	188578	101159,06	289737,06
Март 2014	188578	101159,06	289737,06
Апрель 2014	188578	101159,06	289737,06
Май 2014	188578	101159,06	289737,06
Июнь 2014	188578	101159,06	289737,06
Июль 2014	188578	101159,06	289737,06
Август 2014	188578	101159,06	289737,06
Сентябрь 2014	188578	101159,06	289737,06
Октябрь 2014	188578	101159,06	289737,06
Ноябрь 2014	188578	101159,06	289737,06
Декабрь 2014	188578	101159,06	289737,06
ИТОГО	2262936	1213908,72	3476844,72

В виде справочной информации приводим данные по начисленным платежам от основных ресурсоснабжающих организаций : ГУП «ТЭК» и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» произведенные ТСЖ в 2014г.

Начисления производятся по показаниям приборов учета, приборы учета находятся в исправном состоянии , проходят ежемесячную проверку и при необходимости своевременный ремонт организациями с которыми у ТСЖ заключен договор.

По мимо приведенных ниже начислений ТСЖ осуществляет платежи другим поставщикам услуг, которые выполняют не менее важные работы направленные на содержание дома.

Месяц начисления	ГУП «ТЭК СПб» за поставленную тепловую энергию на отопление и ГВС	ГУП «Водоканал СПб» за холодное водоснабжение и водоотведение ХВС и ГВС	Итого общая сумма к оплате
Январь 2014	751970,62	214900,45	966871,07
Февраль 2014	810290,58	188030,10	998320,68
Март 2014	610292,06	203540,43	813832,49
Апрель 2014	655437,32	194589,76	850027,08
Май 2014	375363,73	203703,53	579067,26
Июнь 2014	233104,14	198855,76	431959,90
Июль 2014	121454,95	201519,73	323329,96
Август 2014	139477,48	200875,01	340352,49
Сентябрь 2014	183463,70	188030,95	371494,65
Октябрь 2014	523878,28	229662,75	753541,03
Ноябрь 2014	725026,59	194271,21	919297,80
Декабрь 2014	744457,13	200095,81	944552,94

Так как в ТСЖ «На Беговой» отсутствуют какие либо другие источники поступления денежных средств кроме квартирной платы и проанализировав все вышеуказанные данные можно сделать вывод о постоянном недоборе средств на осуществление деятельности ТСЖ в рамках Устава.

В 2014г. произведен целевой сбор средств на исполнение предписания по устранению нарушений требования пожарной безопасности № 2-22-1281/1/1 – установка противопожарных люков – 20 шт.(10 парадных : 1 люк - выход на крышу и, 1 люк - выход на чердак),установка противопожарной двери -1 шт. (помещение ГРЩ)

Стоимость работ по договору № 01 ОПБ/14 от 30.01.2014г с Петроградским отделением СПб ГО ВДПО «Всероссийское добровольное пожарное общество» составила - 450000,00 руб.

В 2014г.и январе 2015г. произведены следующие начисления:

месяц	сумма
Июль 2014г.	66155,93
Август 2014г.	66155,93
Сентябрь 2014г.	66155,93
Октябрь 2014г.	66155,93
Ноябрь 2014г.	74182,88
Декабрь 2014г.	74469
январь 2015г.	32804,35
ИТОГО	446079,95

Израсходовано (оплачено поставщикам) в 2014г. :

ГУП «ТЭК СПб» Отопление и горячее водоснабжение – 5317438,96 руб.  
*в том числе за 2011-2012г. - 189422,56 руб.*

ГУП «Водоканал» Холодное водоснабжение и канализация – 2435057,83руб.

ООО «Жилкомсервис №1» Приморского р-на Обслуживание дома, содержание придомовой территории 1693207,96 руб.

ЗАО «Петербургская Сбытовая компания» Оплата за электроэнергию МОП – 116902,44 руб. *В том числе пени-353,91 руб.*

ЗАО «Спецтранс ЖСК» Вывоз бытовых отходов – 603914,56 руб.

ООО «УК Технокомплекс» Обслуживание узлов учета тепловой энергии - 91650,00 руб.

ЗАО «КонеЛифтс»Техническое обслуживание лифтов – 389569,92 руб.

ООО «Городская станция дезинфекции» дератизация дома –25736,64 руб.

Расходы на вознаграждение , з/плату - 752898 руб.

ООО «Мобильная карта»Услуги расчетно-кассового центра – 56241 руб.

ООО «Л-ТВ» Обслуживание ПЗУ –79200 руб.

ООО «ОДС» Обслуживание лифтовой связи – 52590,02 руб.

Северный РТУ ФГУП РС СТ СПб Плата за радиоточки - 100371,6 руб.

ООО «Интеграл Сервис» Услуги кабельного телевидения и видеонаблюдения – 241663,5 руб.

«УК РСУ Приморского р-на» прием и обработка систем диспетчеризации – 3849 руб.

ИЦ «ЭлитПрофит» оплата ИТС и обслуживание программы 1С – 39020 руб.

ЗАО «Что делать консалт» обслуживание системы консультант плюс – 44904,09 руб.

Комиссия Банка за обслуживание расчетного счета – 21110 руб.

Комиссия Банка за проведение платежей – 127828,27 руб.

Хозяйственные расходы (приобретение строительных материалов канц. товаров, ламп, инвентаря, моющих средств, замков, ремонт и заправка оргтехники, изготовление ключей, прочие расходы ) – 113079,72 руб.

ИЦ «Ликон» ежегодное техническое освидетельствование лифтов- 33805,82 руб.

ООО «Индустрия» замена КВШ лифтов – 78795,48 руб.

ООО«Элимер» приобретение принтера, сканера , катриджей – 11310 руб.

ООО «Минимакс» (строительные материалы, лампы дневного освещения) – 17795,24 руб.

ТД «Строительный дом «Петрович» (строительные материалы) – 47104,70 руб.

ООО «Стройформат» (строительные материалы, лампы дневного освещения) – 1169 руб.

ООО «Техновид» (строительные материалы , лампы дневного освещения) – 3498 руб.

ЗАО «УК Старт» (строительные материалы , лампы дневного освещения) – 339 руб.

ООО «АлДо» (герметизация межпанельных швов) – 294510,53 руб.

ООО «Архи Сити» заказ в лицензионной проектной организации проекта перепланировки поэтажных коридоров с устройством перегородок и дверей – 200000 руб.

ООО «Марс» 10% кап.ремонт эл.эн. МОП – 461674 руб.

ОАО СК «Альянс» (обязательное страхование лифтов на 1 год) – 9500 руб

Договора подряда : №1 ремонт 1-5 парадных полуподвала , 1-2 эт. , №2 производство земляных работ в подвале ; расчистка , благоустройство газонов , подрезание зеленых насаждений, №3 восстановление откосов у противопожарных люков , вынос мусора с крыши и чердаков после установки противопожарных люков, покраска люков, №4 ремонт прямиков 2 и 8 парадных со стороны ул. Беговая, №5 земляные работы по очистке помещения в полуподвале 1-й парадной под лестничной клеткой от сгнившего грунта, канализационных остатков, установка с покраской новой канализационной трубы , покраска батареи и двери в теплоцентр, вынос грунта из подвала под первой парадной. – 143000 руб.

ИП Лубянченко обслуживание сайта ТСЖ – 54000 руб.

ООО «Юрвизит» юридические услуги (консультации, правовая оценка деятельности , работа по исполнительным листам, представление интересов в суде) – 164500 руб.

Петроградское отделение СПб ГО ВДПО «Всероссийское добровольное пожарное общество». испытание пожарных лестниц, поставка и установка противопожарных люков и дверей – 495000 руб.

Приморское отделение СПб ГО ВДПО техническое обслуживание системы АПС и СОУЭ , планово предупредительный ремонт установки АПС - 17700 руб.

Налоги (ФОТ) в тч. пени– 215780,16

Гос. пошлина с суд (взыскание задолженности) – 8226,34 руб.

Единый налог УСН (2013г.) – 2035 руб.

Штрафы (не своевременно представленная отчетность 2011-2012г.) в т.ч. пени – 93101,07 руб.

Всего израсходовано 14837854,02 руб.

Остаток денежных средств на 31.12.2014г.– 567 540,94 руб.

Данные о движении денежных средств подтверждены.

Председатель ревизионной комиссии  
Воронова Л.И.

