

**АКТ Ревизионной комиссии ТСЖ «Просвещения 53-1, литер Д» по проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Просвещения 53-1, литер Д» и ООО «Жилищная управляющая компания «Свой дом» за январь – декабрь 2013 года**

г.Санкт-Петербург

25 апреля 2014 года

Ревизионной комиссией ТСЖ «Просвещения 53-1, литер Д» в составе Хокин Д.В.(кв.29), Зайцева А.Я.(кв.49), Кальной Е.В.(кв.109) с 22 по 24 апреля 2014 г. проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Просвещения 53-1, литер Д» и ООО «Жилищная управляющая компания «Свой дом» за январь – декабрь 2013 года.

**ПРОВЕРЕНО:**

1. Банковские документы ТСЖ и управляющей компании за отчётный период, оборотные ведомости ТСЖ и УК: по расчётному счёту, по заработной плате, по кассе, действующие договора.
2. Кассовые и авансовые отчёты ТСЖ и управляющей компании.
3. Приказы, Протоколы заседаний правления ТСЖ.
4. Задолженность по квартирной плате.
5. Обоснованность задолженности ТСЖ перед поставщиками услуг.

**УСТАНОВЛЕНО:**

1. В проверяемом периоде операции с денежными средствами ТСЖ осуществлялись только по двум счетам – по р/с ТСЖ 40703810255080110847, р/с 40702810655080183983 Жилищной управляющей компании «Свой дом».

Результаты проверки сгруппированы в оборотные ведомости, прилагаемые к акту проверки.

№ п/п	Показатель	На 01.01.2013, в рублях	На 01.01.2014, в рублях
<b>1</b>	<b>Долг за ТСЖ по всем услугам, в т.ч.:</b>		
	Теплоснабжение (ГУП «ТЭК СПб»)	Задолженности нет	Задолженности нет
	Водоснабжение (ГУП «Водоканал»)	Задолженности нет	Задолженности нет
	Электроснабжение (ОАО «ПСК»)	Задолженности нет	Задолженности нет
	Вывоз мусора (ООО ПКФ «Петро-Васт»)	Задолженности нет	Задолженности нет
<b>2</b>	<b>Остаток средств ТСЖ</b>	<b>214 641</b>	<b>1 869 655</b>
<b>3</b>	<b>Общий долг всех помещений, в т.ч.:</b>	<b>1 381 449</b>	<b>1 301 919</b>
	ЗАО «Миллениум» (маг-н «Строитель»)	283 953	264 843
	ФОК (фитнес-клуб)	256 269	505 000
	Задолженность квартир	841 227	293 840

**2. Доходы ТСЖ «Просвещения 53-1, литер Д» в январе – декабрь 2013 года.**

№ п/п	Статьи поступлений по квартплате	Плановые поступления (начисления собственникам)	Фактические поступления (оплаты собственников)
1	Отопление + горячая вода	4 449 456	4 588 186
2	Электроснабжение помещений ТСЖ	1 120 903	1 486 947
3	Вода холодная + водоотведение	1 777 187	1 799 640
4	Лифты	194 644	201 889
5	Услуги управления (4%)	342 415	179 106
6	Эксплуатация здания	1 572 429	1 617 631
7	Фонд текущего ремонта	625 096	643 589
8	Антенна, радио, ПЗУ	299 686	305 511
9	Доходы от использования общего имущества	1 289 500	1 289 500
10	Освещение мест общего пользования	116 168	119 619
11	Эксплуатация приборов учёта	99 333	99 333
12	Прочие поступления(РЦ,Сб,Пени)	215 831	212 853
	<b>ВСЕГО</b>	<b>12 102 648</b>	<b>12 543 804</b>

*Зайцева А.Я.*

*Кальной Е.В.*

*Хокин Д.В.*

### 3. Расходы ТСЖ «Просвещения 53-1, литер Д» в январе – декабре 2013 года.

№ п/п	Статьи расходов по договорам ТСЖ	Планируемые расходы (выставленные ТСЖ счета)	Фактические расходы ТСЖ (оплачено)
1	Тепло (ГВС+отопление)	4 345 578	4 345 578
2	Электроснабжение помещений ТСЖ	150 000	150 000
3	Холодная вода и водоотведение	905 140	905 140
4	Лифты + освидетельствование лифтов	157 311	157 311
5	Вывоз мусора и снега	248 101	248 101
6	Ремонтные работы	1 094 557	1 094 557
7	Эксплуатация здания	2 300 905	2 300 905
8	Ант, радио, ПЗУ, сигнализ., дератиз.,	241 356	241 356
9	Диспетчерская служба	389 266	389 266
10	Обслуживание теплосчётчика	61 920	61 920
11	Освещение мест общего пользования	138 769	138 769
12	Коммерческие расходы по договору управления общим имуществом	342 447	342 447
14	Судебные расходы (пошлина+экспертиза)	96 742	96 742
15	Справка ПИБ Калинин.р-на	4 668	4 668
16	Юридические услуги	200 000	200 000
18	Налоги	82 000	81 329
19	Штраф Госпожнадзора за перегородки		70 000
20	Прочие расходы (ВЦ,Сбербанк)	60 701	60 701
	<b>ВСЕГО</b>	<b>10 819 461</b>	<b>10 888 790</b>

### 4. В январе – декабре 2013 года были выполнены следующие ремонтные работы.

№ п/п	Наименование работ	Начислено	Оплачено	Принятие работ
1	Ремонтные работы в ИТП + водомер) (4 договора)	170 000	170 000	Приняты
2	Ремонт электрических сетей(4 договора)	38350	38350	Приняты
3	Замена стояка ХВС с чердака в кв.№117	5 200	5 200	Приняты
4	Устранение протечки патрубка , засора стояка канализации	5 000	5 000	Приняты
5	Ремонт кровли (4 участка)	125730	125730	Приняты
6	Прочистка стояка канализации кв.№ 5-40	3 500	3 500	Приняты
7	Ремонт мусорных камер, металл решетки, восстановление плитки	11 250	11 250	Приняты
8	Изготовление спуска д/детских колясок	7 000	7 000	Приняты
9	Установка светильников п.№1,3,4 с ОА- датчиками	12 750	12 750	Приняты
10	Замена участка ливнёвой канализации (пар-е №3,4)	4 000	4 000	Приняты
11	Ремонт металлической двери в мус/камере №1	3 500	3 500	Приняты
12	Прочистка канализации в подвале, в/узле, м/к №3	15 700	15 700	Приняты
13	Закраска участков фасада от граффити	25 100	25 100	Приняты
14	Демонтаж баннера фитнес-клуба	7 000	7 000	Приняты
15	Демонтаж окон, уборка и вынос строительного мусора	4 800	4 800	Приняты
16	Изготовление и монтаж ворот контейнерной площадки	15 000	15 000	Приняты
17	Кап.ремонт покрытия входа в ИТП, изготовление и монтаж ставней в приямок подвала	19 000	19 000	Приняты
18	Установка радиаторов отопления в м/к № 1,3,4	6 900	6 900	Приняты
19	Укладка кафельной плитки п.№1,2	8 140	8 140	Приняты
20	Изготовление и монтаж окон из ПВХ	61 800	61 800	Приняты
21	Материалы	544 837	544 837	Приняты
	<b>ИТОГО</b>	<b>1 094 557</b>	<b>1 094 557</b>	

*Александр Заичев* / *Ген. Директор*

*Александр Хоким* Д.Б.

**5. По состоянию на 01.01.2014 г. задолженность квартир следующая:**

<b>Срок задолженности</b>	<b>Сумма, рублей</b>
от 1 до 3 мес	182 218
от 3 до 6 мес (3 квартиры)	40 583
Свыше 6 мес (6 квартир)	71 039
<b>ИТОГО</b>	<b>293 840</b>

6. Наличные денежные средства выдавались на заработную плату и в подотчёт, за которые подотчётные лица отчитывались своевременно, с приложением подтверждающих документов. Нарушений по ведению кассовых книг и авансовых отчётов нет.

7. Все приказы и протоколы Правления ТСЖ оформлены должным образом, подписаны председателем Правления ТСЖ и секретарём заседания.

8. В Арбитражном суде Правление ТСЖ защищает интересы ТСЖ по взысканию с ООО «УКК «Роял Мажордом» денежных средств для оплаты в ГУП «ТЭК СПб». Долг перед монополистом за 2009 за тепло Арбитражный суд постановил взыскать с УКК «Роял Мажордом». Иск о долге за 2010 в настоящее время рассматривается в Арбитражном суде первой инстанции. В отчётном году с ТСЖ был взыскан штраф в размере 70 000 рублей за перегородки, установленные собственниками на лестничных площадках.

9. В отношении должностных лиц УКК «Роял Мажордом» возбуждено уголовное дело по признакам мошенничества при получении денежных средств от собственников нашего дома.

**ВЫВОДЫ**

1. За январь – декабрь 2013 года злоупотреблений средствами ТСЖ (обналичивания денежных средств, нецелевого расходования) со стороны управляющей компании «Свой дом» не было.

2. Перед монополистами — ГУП «ТЭК СПб»(отопление+ГВС), ГУП «Водоканал», ОАО «ПСК»(электроснабжение) долгов у ТСЖ нет.

3. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ и Жилищной управляющей компании «Свой дом» всё внимание уделить защите позиции ТСЖ в делах, находящихся на рассмотрении Арбитражного суда.

4. Применить меры юридического воздействия и технического ограничения в предоставлении коммунальных услуг в отношении пользователей нежилых помещений — ЗАО «Миллениум» (магазин «Строитель») и фитнес-клуб, имеющих задолженность перед ТСЖ по жилищно-коммунальным услугам.

**Ревизионная комиссия ТСЖ «Просвещения 53-1, литер Д»:**

Хокин Д.В., кв.29

(подпись)

Зайцева А.Я., кв. 49

(подпись)

Кальной Е.В., кв.109

(подпись)