

Отчет о ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Северный парк» за период 01.02.2011 - 30.11.2012

Ревизионная комиссия ТСЖ «Северный парк» в составе: председатель комиссии Ланина И.Б., члены комиссии: Гугля А.П., Калинин И.В. провели ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Северный парк» за период с 31.01.2011 г. по 30.11.2012 г.

ТСЖ «Северный парк» зарегистрировано 26.11.2008.

В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления Товарищества до 21.07.2011 исполнял Дворецкий А.Б., а начиная с 21.07.2011 - Сапсаенко Д. Б. (Протокол №1); секретаря и координатора правления ТСЖ «Северный парк» - Ловен Е.С. (Протокол № 17). Обязанности казначея до 21.07.2011 исполнял Скупский В.Б., а начиная с 20.11.2011 обязанности бухгалтера исполняла Гусева О.Л. (Протокол №16) (на безвозмездной основе).

По данным, полученным от Правления ТСЖ:

- жилая площадь комплекса –60737 кв. м.,
- площадь, принадлежащая членам ТСЖ, - 36015.56 кв. м., что составляет – 59,3 % от общей жилой площади комплекса.

Ревизионная комиссия провела **ревизию документов, связанной с деятельностью ТСЖ за отчетный период**. Следует отметить позитивные сдвиги в отношении делопроизводства, хранения и работы с документами по сравнению с предыдущим периодом:

- Документы сгруппированы в папки по корпусам.
- Папки пронумерованы промаркированы разным цветом в зависимости от категории, составлены реестры документов.

Нам были представлены **протоколы заседаний правления** за период с 02.06.2011. по 12.12.2012. Было проведено 39 заседаний правления, на которых были рассмотрены следующие вопросы:

А) Регулярно:

- текущее общее состояние дел строительства ЖК “Северный Парк”;
- претензии застройщику по темпам и организации завершения строительства
- обсуждение путей привлечения внимания властей г. Москвы к проблеме недостроенного ЖК «Северный парк»;
- регулярный мониторинг текущего состояния дел на объекте строительства. Отчеты о совещаниях проводимых Департаментом градостроительной политики г. Москвы;
- выработка стратегии и позиции правления ТСЖ “Северный Парк” с представителями городской власти, департамента градостроительной политики, Мосгосстройнадзора, других структур для отстаивания интересов соинвесторов, давление на городские структуры с целью завершения строительства ЖК“Северный Парк”;
- отчеты о совещаниях с представителями префектуры САО г. Москвы по недостаточным темпам строительства, неудовлетворительному качеству и отсутствие

квалифицированного персонала застройщика и генерального подрядчика на стройплощадке;

-утверждение регламента посещения строительного объекта (в последующем рассматривались его корректировки);

-утверждение вопросов для совещаний:

-с заместителем мэра Москвы в Правительстве Москвы М.Ш. Хуснулина, руководителя Департамента строительства г. Москвы А.Ю. Бочкарев и руководителя Мосгосстройнадзора А.Н. Зайко,

-председателем Москомстройинвеста К.П. Тимофеевым,

-рабочей группы в Департаменте градостроительной политики г. Москвы с участием заместителем мэра г. Москвы М. Ш. Хуснулина,

- в ДГС,

-с замом префекта Ф.М. Измайловым

и т.д. (недостаточные темпы строительства, неудовлетворительному качеству и отсутствие квалифицированного персонала застройщика и генерального подрядчика на стройплощадке, неготовность застройщика – компании ООО "ЭТО-С" восстанавливать чилеры на корпусах ЖК "Северный Парк" и т.д.);

Б) Разово:

-кадровые вопросы;

-обсуждение финансового положения ТСЖ "Северный Парк", в том числе долговой нагрузки и путей решения этой проблемы;

- план действий до конца 2011 года: подготовка образцов писем в органы государственной власти, проведения митинга, привлечение внимания СМИ, массовая подача исков в суд, как к застройщику ООО "ЭТО-С", так и к правительству Москвы, добровольные пожертвования на текущую деятельность ТСЖ;

-подача иска к Правительству Москвы с целью обязать его исполнить свою часть по инвестиционному контракту №116 и профинансировать строительство ЖК в пределах своей доли инвестиционного контракта.

- восстановление бухгалтерской отчетности ТСЖ в связи с отсутствием полной бухгалтерской отчетности за 2008-2011 гг., а также с тем, что большая часть документации не была передана предыдущем правлением ТСЖ "Северный Парк";

- проблемы с подвесными п/п потолками, вентиляцией и чилерами;

-необходимость в проведении строительной экспертизы объекта, проведение мониторинга коммерческих и профильных организаций относительно стоимости экспертиз, переговоры с кандидатами;

-приемка исполнительной документации от застройщика, проблема наличия исполнительной документации, не предоставление документации ЭТО-Сом;

-юридическая защита прав и интересов соинвесторов ЖК. Поиск средств для финансирования деятельности ТСЖ;

-привлечение внимания СМИ и органов исполнительной власти к проблемам на строительной площадке ЖК "Северный парк";

-вопросы организации проведения общего собрания соинвесторов;

-оплата по итогам трудовой деятельности инженера, осуществляющего контроль за стройкой, сбор материалов для судебного производства, фиксацию фактического состояния инженерных сетей жилищного комплекса, фотофиксацию найденных проблем, ревизию переданной исполнительной документации и координатора ТСЖ;

- итоги пикета 02 марта 2012 и выработка дальнейшей позиции;
- внесение изменения в разработанное юридическим департаментом ООО "ЭТО-С" дополнительное соглашение, заключаемое с соинвесторами (добавить пункты, защищающие интересы соинвесторов, а также пункты, обязывающие соинвесторов вне зависимости от того, являются ли они членами ТСЖ "Северный Парк" или нет, подписывать с ТСЖ "Северный парк" регламент проведения ремонтных работ);
- решение о затребовании у ООО "ЭТО-С" копию исполнительной документации необходимую для эксплуатации ЖК "Северный парк" после сдачи в эксплуатацию;
- решение о информировании сотрудника Мосжилинспекции по САО Новикову Н. о незаконном размещении на территории ЖК "Северный парк" автомобильной мойки с предоставлением копии письма, полученного ранее Ланиной И. Б.;
- создание нового сайта ТСЖ;
- утверждение регламента проведения ремонтных работ и дополнительное соглашение соинвесторов с ООО «ЭТО-С - регламент ремонтов - обязательного для всех начинающих ремонт;
- утверждение письма в управу Войковского района г. Москвы от имени Правления ТСЖ с просьбой инициировать встречу и проинформировать органы исполнительной власти об очередном срыве сроков и заморозке строительства. Также требовать у Управы инициировать встречу-выездное совещание 1-го заместителя префекта САО г. Москвы Ф.М. Измайлова с тем, чтобы оказать давление на ООО "ЭТО-С" по поводу срыва сроков;
- обращение в письменном виде к А.С. Максименко, зам. председателя Департамента Градостроительной Политики с тем, чтобы он взял на личный контроль вопрос своевременного, по графику, завершения строительных работ. Требовать приглашения членов правления ТСЖ на каждое собрание по ЖК "Северный парк", проводимого в ДГС;
- подготовка информации юридическому отделу ООО "ЭТО-С" о том, что Правление ТСЖ возражает против проживания рабочих в ремонтируемых квартирах, так как это может вызвать разграбление общедомового имущества и потребует усиления охраны, увеличение количества постов охраны;
- направить письмо о невозможности размещения православного храма на территории ЖК "Северный парк" в управу Войковского района г. Москвы.
- необходимость заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями; работа по сбору необходимой документации для заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями - МОЭСКОМ, Мосводоканалом, Мосводостоком, Моэком.
- затребовать от ООО "ЭТО-С" техническое и архитектурное решение по вопросу размещения кондиционеров на фасадах корпусов ЖК "Северный Парк" в связи с ранее принятым постановлением правительства г. Москвы от 22 марта 2011 г. N 85-ПП "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ ОТ 2 НОЯБРЯ 2004 Г. N 758-ПП, ОТ 8 ФЕВРАЛЯ 2005 Г. N 73-ПП ", в связи с которым жителям города разрешается устанавливать кондиционеры без предварительного согласования. Уведомить представителей ДГС и застройщика о том, что обременения в виде установки железных противопожарных дверей, которые обязаны, по правилам пожарной безопасности, установить застройщик ООО "ЭТО-С" не должны

переключившись на соинвесторов, предложить искать альтернативное решение ситуации;

-повторно потребовать от ООО "ЭТО-С" предоставления ТСЖ "Северный парк" полной копии исполнительной документации. Написать и отправить письмо в Мосгосстройнадзор г. Москвы с просьбой предоставить дубликат исполнительной документации по ЖК "Северный парк" в случае, если она частично утеряна застройщиком;

-архитектурные решения по вопросам размещения кондиционеров

-обращения в надзорные органы (Мосгорстройнадзор)

- аттестация персонала

- утверждение вопросов, включаемых в повестку очередного собрания членов ТСЖ:

-смета расходов на 2013 год,

-размер взносов в Фонд капитального ремонта,

-разовые взносы на ограждение территории ЖК, видеонаблюдение и контроль доступа в ЖК,

-кондиционирование,

-отчет Правления ТСЖ за 2011-2012 года,

-изменения в Устав ТСЖ в связи с присвоением реального адреса дому,

-авансовый взнос собственникам за первые 4 месяца в ТСЖ.

Выводы, замечания и рекомендации

Следует отметить, что учет-делопроизводство в ТСЖ «Северный парк» за истекший период поставлен на приемлемом уровне.

На заседаниях обсуждались вопросы и раздавались задания, но не всегда прослеживаются четкие отчеты об их выполнении; сметы были представлены для ознакомления и анализа ревизионной комиссии непосредственно перед собранием, поэтому качественный анализ выполнен не был.

Рекомендуется продолжить формирование полного комплекта документов по членам ТСЖ и организовать резервное копирование - хранение наиболее важных для ТСЖ документов.

Финансовая деятельность ТСЖ за период с 01.02.2011 по 30.09.2012

Остаток на расчетном счете по состоянию на 31.01.2011 г. - 116 166,92 руб.

Доходы ТСЖ за этот период складывались из:

-добровольные пожертвования на финансирование расходов ТСЖ – 906 240,96 руб.,

-прочие доходы (за антенну) - 54 000 руб.,

-возврат страховых взносов излишне перечисленных в предыдущем периоде – 51 149,49 руб.

Итого: 1 011 390,45 руб.

Расходы ТСЖ

Общая сумма расходов составила: 772 271,96 руб. в т.ч.

-услуги (МТС, интернет, связь, банк, Фрагра, зал МАИ, бухгалтерская программа, имущество) – 437 533,19 руб.,

-зарплата – 253 682,76 руб.,

-страховые взносы и НДФЛ - 76 514,48 руб.,

-штрафные санкции – 1 251,50 руб.,

-налог по УСН – 3 290,03 руб.

Остаток денежных средств на 01.10.2012 – 355 285,41 руб.

Выводы, замечания и рекомендации

Следует отметить, что учет в ТСЖ восстановлен с момента его регистрации, что существенно облегчит работу бухгалтера в следующем периоде.

Замечания отсутствуют.

В настоящий момент в собственности ТСЖ «Северный парк» имеется следующее имущество:

| <i>Наименование</i> | <i>Стоимость (руб.)</i> | <i>Материально-ответственное лицо</i> |
|----------------------------|--------------------------------|--|
| Сейф | 7481,20 | Скупский В.Б. |
| Ящик для денег | 218,30 | Скупский В.Б. |
| Ноутбук | 21321= | Скупский В.Б. |
| Видеокамера с витой парой | 17090= | Силаев В.В. |
| Тепловентилятор (2) | 949,05 | Скупский В.Б. |
| Телефон | 3950,00 | Скупский В.Б. |
| Ноутбук | 16224 | Гусева О.Л. |
| Принтер | 7936 | Гусева О.Л. |

Часть имущества, которая числится за Скупским В.Б., не была передана старым составом правления новому, поэтому где оно находится в данный момент не известно.

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать организационно-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 5 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии

_____ И.Б. Ланина

Члены ревизионной комиссии:

_____ А.П. Гугля

_____ И.В. Калинин