

## **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:

<b><i>Наименование</i></b>	<b><i>Стоимость (руб.)</i></b>	<b><i>Материально-ответственное лицо</i></b>
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