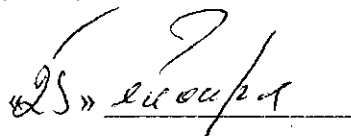


АКТ документальной ревизии товарищества собственников жилья «Арктика-1» (многоквартирный дом, расположенный по ул. Парковая д. 38) за период с 01.01.2009 по 31.12.2009.

г. Воркута

 2010

Основание для проверки: Устав ТСЖ «Арктика-1».

Проверкой охвачены следующие документы:

- расчетно-денежные документы на перечисление средств в бюджет и внебюджетные фонды, а также на оплату предоставленных, сторонними организациями, услуг и товаров;
- выписки из лицевых счетов, подтверждающие размеры и сроки совершения приходно-расходных операций по счетам товарищества (счета открыты в Акционерном коммерческом сберегательном банке Российской Федерации (Воркутинское отделение № 7128));
- хозяйственные договоры, заключенные со сторонними организациями, и определяющие взаимоотношения товарищества и данных организаций в рамках, установленных Уставом;
- авансовые отчеты подотчетных лиц;
- штатное расписание;
- ведомости начисленной и выданной заработной платы;
- прочие документы, влияющие на оценку законности и правомерности операций, совершаемых с денежными средствами товарищества (протоколы общих собраний собственников за 2009 год, утвержденная общим собранием собственников смета доходов-расходов на 2009 год, акты списания материалов за 2009 год, накладные, счета/фактуры от поставщиков и т.п.);
- служебная переписка.

Предоставленные для проверки документы, в общем, соответствуют требованиям действующего законодательства.

При проверке соблюдения сметной дисциплины в части получения доходов установлено следующее:

Ст. 154 ЖК РФ с 01.03.2005 предусматривает следующие обязательные платежи, необходимые к совершению всеми жильцами товарищества ежемесячно:

1. плата за коммунальные услуги;

2. плата на содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3. плата за наем жилого помещения – только для нанимателей жилого помещения, занимаемого по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

Наибольший интерес представляет плата, указанная в п.п. 1, 2, поскольку именно за счет этих статей формируется доходная часть сметы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также регулируется задолженность по коммунальным платежам.

Анализ обязательных платежей показал следующее:

по состоянию на 01.01.2010 года должниками являются собственники пятидесяти одной квартиры из семидесяти двух. Общая сумма долга составила 650490 рублей 76 копеек.

Ситуация с задолженностью в поквартирной разбивке:

	№ квартиры	Сумма задолженности, руб.	Доля в общей сумме долга, %
1	2	3	4
Сумма задолженности, превышающая 50 тыс. рублей	13	59513-84	9,1
	28	53832-47	8,3
Сумма задолженности, превышающая 30 тыс. рублей	55	35559-08	5,5
	68	38865-69	6,0
Сумма задолженности, превышающая 20 тыс. рублей	8	23522-21	3,6
	10	28017-10	4,3
	30	28237-66	4,3
	34	24998-47	3,8
	48	21006-17	3,2
	71	23454-22	3,6
Сумма задолженности, превышающая 10 тыс. рублей	12	14127-87	2,2
	21	12565-35	1,9
	25	13130-10	2,0

1	2	3	4
	36	11916-06	1,8
	37	16416-99	2,5
	38	10649-21	1,6
	43	14181-08	2,2
	45	11980-49	1,8
	56	12336-88	1,9
	57	12186-42	1,9
	60	17490-80	2,7
	65	13257-89	2,0
	70	17954-28	2,8

Недоплата по остальным двадцати восьми квартирам не превышает 10 тыс. рублей и находится в пределах урегулирования текущей задолженности (общая сумма 135289 рублей 97 копеек, или 21 %).

Таким образом, собственники 23 квартир (32 % от общего количества квартир) являются обладателями суммарного долга в 515201 рубль 05 копеек или 79 % от общей суммы задолженности).

Заработная плата начисляется согласно штатного расписания. Налоги удерживаются своевременно и перечисляются полностью с соблюдением сроков уплаты. По итогам года сведения о доходах сотрудников переданы в налоговую инспекцию и ПФР.

Больничных листов в течение 2009 года не предъявлялось.

При анализе правоустанавливающей документации установлено, что дом фактически не передан городской администрацией на баланс товарищества (отсутствуют передаточные документы), в связи с чем ведение учета основных средств со всеми сопутствующими процедурами (начисление амортизации, инвентаризация имущества ТСЖ и т.п.) не представляется возможным.

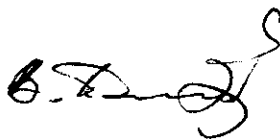
Капитальный ремонт в 2009 году не проводился. Проведение текущих ремонтов оформлено соответствующими документами с приложением актов о приемке выполненных работ. Акты подписываются единственно председателем товарищества, без создания приемной комиссии.

По результатам проверки рекомендовано:

1. Активизировать работу с жильцами, имеющими неурегулированные суммы по членским взносам в ТСЖ, с целью снижения суммы просроченной задолженности.

2. После проведения ремонтных работ здания, работ по периодическому обслуживанию систем жизнеобеспечения дома приемо-сдаточные процедуры проводить в присутствии специально назначенной комиссии.

Ревизор



В.А. Пономарёв