Отчет ревизионной комиссии о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Авангард» за 2009-2011 годы

1 марта 2012 года

Председатель
ревизионной комиссии
Катулевский Е.А.

Отчет утвержден
Решением общего собрания
членов "ТСЖ "Авангард"
Протокол № 6 от 15.04.2012г.
Председатель правления
/Павлов/

Содержание

О ревизионной проверке 3
Общая информация 3
Выявленные нарушения 4
Анализ договора № ЗП 4
Неправильная методика расчета размера платы за отопление в 2010 и 2011 годах 5
Завышение тарифа на горячее водоснабжение в 2011 году 6
Несвоевременное снижение тарифа на охрану в 2010 году 7
Неоплата УПП и ИСС членских взносов 7
Отсутствие перерасчета за потребленную тепловую энергию в апреле и мае 2011 года для УПП и ИСС в связи с переходом на тариф для населения 7
Анализ сметы доходов - расходов 7
Выводы 8
Приложения 9

О ревизионной проверке

В обязанности Ревизионной комиссии ТСЖ «Авангард» (Далее ТСЖ) входит проверка выполнения решений Общего собрания, проверка гражданско-правовых сделок ТСЖ, ревизия финансово-хозяйственной деятельности, а также предоставление отчета о проверке Общему собранию ТСЖ.

Перед Ревизионной комиссией, избранной Общим собранием в сентябре 2011 года, Общим собранием ТСЖ была поставлена задача проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период 2009-2011 гг.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ началась через 3 недели после решения общего собрания собственников. Председателем правления Павловым А. Н. была предпринята попытка сорвать данную проверку. Проверка начала выполняться лишь только после вмешательства членов правления. В связи с несвоевременным получением документации проверка проводилась в течение 5 месяцев.

Общая информация

В 2009 году примерно 85-95% всех площадей принадлежало застройщику ООО «Инкомспецстрой» (Далее ИСС) и инвестору-застройщику ООО «Московское учебно-производственное предприятие №8 Всероссийского общества слепых» (Далее УПП). На общем собрании собственников в 2009 году они установили тариф на содержание и ремонт жилых помещений в размере 41 рубль за $м^2$, в то время как в соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы №1112-ПП от 10.12.2008 «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2009 год» аналогичная плата составляла 21 рубль и 2 копейки за $м^2$. В итоге, только жильцы (собственники квартир, не принадлежащих УПП и ИСС) платили по 41 рублю, а ИСС и УПП - по фактическим расходам.

В 2009 году все расходы по коммунальным платежам распределялись между УПП и ИСС. ТСЖ в распределении не участвовало, ресурсоснабжающим организациям денежные средства не перечисляло, хотя жильцам начислялись коммунальные платежи за отопление, холодное водоснабжение и водоотведение.

21 декабря 2009 года между ТСЖ, УПП, ИСС и генеральным подрядчиком ООО «Композит 2000» был заключен договор № ЗП «О распределении затрат на содержание жилого дома»'. Стороны договорились совместно нести расходы по содержанию многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 3-я Гражданская д. ЗА прямо пропорционально своей доле в общей площади дома. В конце каждого месяца составлялась итоговая таблица, в которой все участники договора указывали сумму фактически произведенных расходов за период. УПП взяло на себя расходы на теплоснабжение, водоснабжение, техническое обслуживание ИТП (индивидуально - тепловой пункт). ИСС содержал службу эксплуатации, а Композит 2000 - электроснабжение, техобслуживание электроснабжения и охрану. ТСЖ на начальном этапе оплачивало расходные материалы, зарплату председателя правления и главного бухгалтера, покупало офисную мебель и технику. Со временем все договоры были перезаключены на ТСЖ. Как следствие, УПП и ИСС платили за коммунальные услуги по факту, а жильцы - по начислениям. В таком виде договор №ЗП просуществовал полтора года. С июня 2011 года ТСЖ начало начислять ИСС и УПП коммунальные платежи как всем, т.е. по начислениям.

Статья «Содержание и ремонт общего имущества» все время была убыточной. Всех начислений не хватало чтобы покрыть соответствующие расходы. Эта разница

Полный текст договора приведен в Приложении № 1

покрывалась за счет других статей, в которых начисления превышали фактические расходы. Так, например, фактические расходы ТСЖ по водоснабжению в мае 2010 года составили 10 006 рублей, а начисления - 23 994 рублей.

В 2010 году для ведения бухгалтерского учета использовалась программа «1С Бухгалтерия» версии 8.1. В начале 2011 года был осуществлен переход на новую версию программы 1С 8.2. Перенос остатков по счетам бухгалтерского учета был осуществлен главным бухгалтером вручную. В IV квартале 2011 года в программе 1С версии 8.1 произошел сбой, в результате которого пропали все данные по 2010 году. Впоследствии эти данные были восстановлены.

Описанные выше факты могли привести к потере части данных и ошибкам в бухгалтерском учете. Исходя из этого, ревизионная комиссия не может подтвердить правильность переноса остатков по счетам бухгалтерского учета в результате перехода на новую версию программы 1 С, а также подтвердить достоверность восстановленных после сбоя данных, так как этот процесс трудоемок. В то же время ревизионная комиссия не обнаружила серьезных нарушений.

Выявленные нарушения

Анализ договора № ЗП

При анализе договора №ЗП были выявлены следующие нарушения:

1) В течение 2010 года все расходы, осуществленные каждой из сторон, распределялись только на площадь жилой части. Площадь гаража-стоянки и нежилых помещений в распределении не участвовала. Как следствие, за теплоснабжение и за охрану собственники данных помещений не платили.

На отопление нежилых помещений и гаража-стоянки в 2010 году было потрачено 371.218 Гкал, что соответствует 406 855 руб.

Недоплата по охране составила 415 143 руб. (половина поста в месяц)

2) Фактическая плата за теплоснабжение в 2010 году для жильцов составила 1096 рублей за Гкал, вместо 888 рублей.

Постановлением Правительства Москвы № 1294 - ПП от 1 декабря 2009 года утверждены тарифы на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2010 год. Тариф на тепловую энергию составил 535.22 + 353,04 = 888,26 рублей за Гкал, в том числе НДС.

УПП заключило договор на покупку тепловой энергии и теплоносителя с ОАО «Мосэнерго» 1 февраля 2009 года. ОАО «Мосэнерго» в 2010 г. выставляло счета на оплату тепловой энергии по коммерческому тарифу, установленному Постановлением Региональной энергетической комиссии по г. Москве № 104 и № 105 «Об установлении тарифов на услуги по передаче тепловой энергии для потребителей Мосэнерго» ((542,27 + 386,68)* НДС 18% =1096 рублей). УПП эти счета оплачивало и включало в итоговую таблицу к договору № ЗП. Как следствие, после перераспределения расходов пропорционально своей доле ТСЖ фактически оплачивало тепловую энергию по коммерческому тарифу, а не по льготному тарифу для населения.

Указанные выше нарушения (невключение в расчет площади нежилых помещений и фактическая оплата теплоснабжения по коммерческому тарифу) привели к тому, что всех начислений по теплоснабжению за 2010 год было недостаточно, чтобы расплатиться за теплоснабжение. Этот долг был погашен полностью только в октябре 2011 года за счет превышения начислений над фактически произведенными расходами по статье «Отопление». Удалось это сделать из-за того, что с 2011 года площади нежилых помещений учитывались при распределении расходов и с апреля 2011 года ТСЖ

оформило договор на теплоснабжение на себя, что привело к резкому уменьшению тарифа.

3) Фактическая плата за теплоснабжение в январе - марте 2011 года для жильцов составила 1287 руб. за Гкал, вместо 989.53 руб.

Аналогичная ситуация наблюдалась в январе - марте 2011 года. По Постановлению Правительства Москвы № 1038 - ПП от 30 ноября 2010 г. тариф на тепловую энергию для расчетов с населением составил 596,24 + 393,29 = 989,53 рублей за Гкал, в том числе НДС, а по Постановлению Региональной энергетической комиссии № 216 и № 217 - 1287 рублей за Гкал.

4) Отсутствие начислений по капитальному ремонту у УПП и ИСС в 2010 и 2011 годах.

Так как в договоре № ЗП учитывались только фактически произведенные расходы, а статья капитальный ремонт таковой не являлась, то ни для ИСС, ни для УПП № 8 не производились начисления по капитальному ремонту.

5) Завышение расходов УПП на теплоснабжение на 40 000 рублей в ноябре 2010 года.

В итоговой таблице за ноябрь 2010 года к договору № ЗП в графе «Отопление» была заявлена сумма 489 394 рубля, а в акте выполненных работ за этот же период - 449 394 рубля. Данная ошибка привела к тому, что ИСС переплатил УПП 14 336 рублей, а ТСЖ-21 712 рублей.

Неправильная методика расчета размера платы за отопление в 2010 и 2011 годах

В доме установлен прибор учета тепловой энергии. Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» установлены правила предоставления коммунальных услуг гражданам и методика расчета размера платы за коммунальные услуги в зависимости от наличия или отсутствия прибора учета тепловой энергии. Так, при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и отсутствии индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета размер платы за отопление (руб.) в 1-том жилом помещении многоквартирного дома определяется по формуле 1:

$P_{ол} = \$>1^{x} У_{(} X T_{т}$ где,

'- общая площадь ьтого помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м);

^ - среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год (Гкал/кв. м);

T_7 - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал).

В случае отсутствия сведений об объемах потребления тепловой энергии за истекший год размер платы за отопление определяется по формуле 2:

$P_0 1 - 5/^{x}$ -A^ X $T_т$ где,

/. общая площадь 1-того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м);

И,

' - норматив потреоления тепловой энергии на отопление (Гкал/кв. м);

Т

т - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал);

Размер платы за отопление в 1-том жилом помещении многоквартирного дома (руб.) 1 раз в год корректируется по формуле 3:

$p \quad _ p \;{}^{x}\; {}^{\circ}\!:\!{}^{C} _ p$

$к$ - "Р с

где: $Р_{к,пр}$ - размер платы за тепловую энергию, определенный исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме (руб.);

^' - общая площадь 1-того помещения (квартиры, нежилого помещения) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м);

°- общая площадь всех помещений в многоквартирном доме или жилого дома (кв. м);

р

- общий размер платы за отопление в 1-том жилом помещении многоквартирного дома за прошедший год (руб.).

В 2010 и 2011 годах начисления по отоплению производились по тарифам для расчета с населением при отсутствии приборов учета. В 2010 году тариф составил 19.04 руб. за квадратный метр, а в 2011 году - 21.21 руб.

Фактические расходы по жилой части в 2010 году с учетом тарифа для населения, с учетом электроэнергии для ИТП и с учетом техобслуживания ИТП составили 17.71 руб. за $м^2$, а в 2011 году - 17.77 руб. Разница в тарифах в 2010 году составила 1.33 руб. за $м^2$, в 2011 году - 3.44 руб. Соответственно нужно произвести перерасчет по 2010 году на 313 566 руб., а по 2011 году на 811 028 руб. Фактически произвести этот перерасчет не получится, т.к. за счет этих сумм был погашен долг по теплу с января 2010 по март 2011, когда жильцы платили за теплоснабжение по коммерческому тарифу.

Завышение тарифа на горячее водоснабжение в 2011 году

В 2011 году собственники платили за услуги горячего водоснабжения по тарифам ОАО «МОЭК», а на самом деле поставщиком услуг являлось ОАО «Мосэнерго». В Постановлении Правительства Москвы № 1038 - ПП от 30 ноября 2010 года предусмотрены цены на услуги горячего водоснабжения для расчетов с населением как при отсутствии приборов учета, так и при их наличии. Цены отличаются в зависимости от поставщика услуг. При отсутствии приборов учета тариф МОЭК составил 500.37 руб. на человека, а Мосэнерго - 401,53 руб. на человека. При наличии приборов учета тариф МОЭК равен 105.45 руб. за $м^3$, а Мосэнерго - 84,62 руб. за $м^3$.

Кроме этого, следует учесть, что в доме расположен ИТП, который подогревает холодную воду для нужд горячего водоснабжения. Тепловая энергия, которая использовалась на подогрев воды, учитывалась как в статье «Отопление», так и в статье «Подогрев воды на горячее водоснабжение». Как следствие, жильцы за одну и туже услугу платили дважды с июня 2010 по декабрь 2011 года.

По данному нарушению следует произвести перерасчет. В 2010 году все платили по нормативу. Вернуть на 1 человека в месяц 349,87 руб. В 2011 году для тех, кто платил по нормативу вернуть на 1 человека в месяц 389,76 руб., а для тех, кто платил по счетчикам вернуть за каждый потребленный $м^3$ горячей воды 82.14 руб.

Несвоевременное снижение тарифа на охрану в 2010 году

С января по май 2010 года услуги по охране оказывались ЧОП «Варган». Стоимость по договору составила 160 000 рублей в месяц. Для оплаты этой суммы был установлен тариф 7.14 руб. за м~. С июня 2010 года услуги по охране оказывались ЧОП «Родина». Стоимость по договору составила 125 000 рублей. Тариф составил 5.98 руб. за $м^2$, но в июне было начислено 7.14 руб. за $м^2$.

Неоплата УПП и ИСС членских взносов

Для вступления в члены ТСЖ необходимо было написать заявление и оплатить единовременный членский взнос 60 руб. за м". Только после оплаты этой суммы собственник получал право голоса на общем собрании членов товарищества. УПП и ИСС членские взносы не оплачивали, а право голоса имели. Также расходы, финансируемые за счет членских взносов, не распределялись по договору № ЗП.

Отсутствие перерасчета за потребленную тепловую энергию в апреле и мае 2011 года для УПП и ИСС в связи с переходом на тариф для населения

С апреля 2011 года ТСЖ заключило договор с ОАО «Мосэнерго» на покупку тепловой энергии и теплоносителя. В сентябре 2011 года ОАО «Мосэнерго» произвело перерасчет за период с апреля по август 2011 года. Данный перерасчет не был учтен в итоговых таблицах к договору № ЗП. Как следствие, ТСЖ необоснованно завысило плату за отопление ИСС на 127 545 руб., а УПП на 70 404 руб. Данный перерасчет можно осуществить лишь только после участия ИСС и УПП в других перерасчетах.

Анализ сметы доходов - расходов

Из-за наличия договора №ЗП невозможно было правильно составить смету доходов-расходов. Как следствие, смета на 2010 и 2011 год получилась несбалансированной. По факту одни статьи были убыточными, а другие с превышением начислений над фактическими расходами. Наличие большого количества должников привело к нецелевому использованию средств. Одни статьи перекрывали другие.

Выводы

В период с 2009 по 2011 год учитывались интересы Инкомспецстроя и УПП №8, а не жильцов.

В ходе проверки были выявлены следующие нарушения:

1) Завышение тарифа на теплоснабжение в 2009 - 2011 годах из-за неправильной методики начисления. Так как дом оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, то платить за тепло нужно исходя из фактически потребленной энергии, выраженной в Гкал, а не в зависимости от площади квартиры. Перерасчет по этому основанию произведен не будет.

2) Двойное начисление платы за подогрев холодной воды для нужд горячего водоснабжения с июня 2010 по декабрь 2011 года. Данное начисление учитывалось и в статье «Отопление», и в статье «Подогрев воды на ГВС». По этому основанию будет произведен перерасчет.

3) Льготные условия для УПП №8 и Инкомспцстроя по договору № ЗП «О распределении затрат на содержание жилого дома», а как следствие, дополнительная финансовая нагрузка на жильцов.

А) УПП №8 и Инкомспецстрой установили размер обязательного единовременного членского взноса в размере 60 рублей за м", а сами его не платили, хотя право голосовать на общем собрании собственников имели.

Б) Площади нежилых помещений и гаража - стоянки не участвовали в распределении расходов в 2010 году, как следствие, собственники жилой части платили за собственников нежилой части и гаража.

В) Фактическая оплата жильцами отопления по коммерческому тарифу, вместо льготного тарифа для населения в период с января 2010 по март 2011 года.

Г) Неоплата Инкомспсцстроем и УПП №8 взносов на капитальный ремонт в 2010 и 2011 годах.

4) Несвоевременное снижение тарифа на охрану в 2010 году.

5) Отсутствие перерасчета за потребленную тепловую энергию в апреле и мае 2011 года для УПП №8 и Инкомспецстроя в связи с переходом на тариф для населения.

Необходимо произвести перерасчет как между ТСЖ «Авангард», УПП №8 и Инкомспецстроем, так и между ТСЖ «Авангард» и жильцами.

Статья «Содержание и ремонт общего имущества» убыточна. Следует провести комплекс мер, направленных на сокращение расходной части.

Для своевременного и полного исполнения обязательств перед ресурсоснабжающими организациями необходимо найти способ сокращения количества должников.

Если после ознакомления с отчетом у кого-то остались вопросы или нужно что-то пояснить, звоните Председателю ревизионной комиссии Катулевскому Евгению. Тел: 8-925-589-00-39.