

## ОТЧЕТ РЕВИЗОРА ТСЖ

о результатах проверки административно-хозяйственной и финансовой деятельности ТСЖ «ФИЛИ-4» за период с 1 января по 31 декабря 2018 года.

г. Москва

25.07.2018<sup>9</sup> г.

*Испр. Верить АиФ*

Проверка проведена ревизором Ампилоговой Е.П. (Ампилогова Е.П. - избрана ревизором на общем собрании членов ТСЖ от 25.06.2017 года).

Ревизор осуществила проверку деятельности ТСЖ за 2018 г.:

- законность гражданско-правовых сделок, совершенных Правлением и органами управления ТСЖ, их соответствие нормативно-правовым актам, регулирующим деятельность ТСЖ. Исполнение условий договоров, заключенных с организациями, предоставившими собственникам помещений услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений (общедомового имущества), а также необходимость их заключения;
- финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2018 г. и её отражение в бухгалтерском учете;
- полноту и своевременность составления бухгалтерской и налоговой отчетности;
- исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ за 2018 г.;
- методику расчета и начисления обязательных платежей собственникам помещений, обоснованность тарифов на оплату коммунальных услуг, на содержание помещений;
- целевого расходования денежных средств собственников жилых помещений многоквартирного дома;

#### **Общие вопросы организации управления ТСЖ «Фили-4».**

Товарищество собственников жилья "Фили-4" (далее — ТСЖ) является некоммерческой организацией, создано решением ЗАО «ФЦСР» № 3 от 20.04.1999 г., зарегистрированного 21.07.1999 года, свидетельство Московской регистрационной палаты № 081.258 серия ЛЖ № 008350.

Свидетельство о последнем внесении записи в ЕГЛЮЛ серия 77 № 016012250, ОГРН 1027739658660 от 24.01.2013 г. за государственным регистрационным номером 2137746434714 зарегистрированы изменения, вносимые в учредительные документы юридического лица, принятие новой редакции Устава ТСЖ в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла Пушкина Лариса Владимировна (протокол правления № 1 от 09.07.2018 г.). Члены правления, избранные общим собранием членов ТСЖ, (протокол Решения общего собрания членов ТСЖ № 1 от 09.07.2018 года) Васильев А.В., Жогина Н.А., Пушкина Л.В., Грачев А.Ю., Волков Е.Г.

Главный бухгалтер – Латыпова Асия Бяшаровна (приказ № 4/К от 17.05.2010 г.).

Бухгалтер расчетчик (ведение лицевых счетов) – Ларина Наталья Викторовна (приказ № 15/К от 25.01.2016 г.)

Ревизия проведена в пределах полномочий, имеющихся у ревизора, его познаний в области бухгалтерского учета, экономики, финансов и юриспруденции.

При проведении ревизии все запрошенные документы были предоставлены в полном объеме, из-за большого объема документации проверка была выборочной. Ревизору был предоставлен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

**При проведении ревизии были проверены следующие документы:**

- трудовые контракты, должностные инструкции, документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- первичная бухгалтерская документация:
  - акты выполненных работ;
  - товарные накладные;
  - авансовые отчеты;
  - банковские выписки и платежные документы по расчетному счету;
  - расчетные и платежные ведомости;
- смета доходов/расходов товарищества на содержание, обслуживание, ремонт МКД;
- начисления коммунальных услуг;
- договоры;
- протоколы собраний, заседаний правления;
- другие документы.

По итогам проведенной проверки, ревизор считает необходимым доложить Общему собранию членов ТСЖ следующее:

**Результаты проверки Бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ:**

Отчетность за 2018 г. была составлена и сдана в налоговый орган (ИФНС), государственные внебюджетные фонды и органы государственной статистики в срок и в соответствии с действующим законодательством.

В составе бухгалтерской (финансовой) отчетности в ИФНС, в органы статистики и фонды были переданы:

Упрощенная бухгалтерская (финансовая) отчетность в состав, которой входят следующие формы: бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств, отчет о целевом использовании средств, налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения;

Сведения о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год;

Расчеты по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, а также по расходам на выплату страхового обеспечения;

Реестр справок о доходах и суммах налога физических лиц за 2018 год;

Расчет сумм налога на доходы физических лиц, исчисленных и удержанных налоговым агентом;

Расчеты по страховым взносам;

Сведения о страховом стаже застрахованных лиц;

Сведения о застрахованных лицах.

Все отчеты и декларации сформированы и отправлены в срок, предусмотренный законодательством РФ.

**Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «ФИЛИ-4»**

Ревизором проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2018 отчетный год и по состоянию на 31 декабря 2018 года ТСЖ имеет следующие финансово-экономические показатели:

Остаток денежных средств на расчетных счетах ТСЖ на 01.01.2018 г. **3 964 048,99 руб.:**  
 р/с № 40703810700050000009 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ г. Москва (БИК 044525411) — **557 364,79 руб. (ЖКУ)**

р/с № 40705810000050000024 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ г. Москва (БИК 044525411) — **3 406 684,20 руб. (специальный счет на капитальный ремонт).**

Остаток по кассе - **0,00 руб.**

Остаток средств, переданных под отчет – **0,00 руб.**

**Поступление денежных средств на расчетные счета ТСЖ в 2018 году составило – 10 996 420,76 руб., из них:**

Поступило от Департамента финансов г. Москвы (ГУ ГЦЖС) возмещение выпадающих доходов по оплате ЖКУ (льготы)— **770 684,00 руб.**

Поступило от собственников оплата жилищно-коммунальных услуг – **8 331 409,09 руб.**

Поступило на счет капитального ремонта (включая проценты банка 183649,54 и финансирование льгот 199650,55) – **1 819 652,92 руб.**

Прочие: агентское вознаграждение по услугам ПАО «Ростелеком» - **33 674,75 руб.** и ПАО «Вымпелком» - **6 000,00 руб.**

Возврат от ООО «СтройЭлектроМонтаж» за диагностику – **35 000,00 руб.**

**Расходование денежных средств с основного счета (ЖКУ) в 2018 году (включая оплаты, проведенные в 2018 году за ресурсы и прочие коммунальные услуги оказанные в декабре 2017 года) составило — 8 571 635,73 руб. из них:**

Выплата заработной платы (Председатель, главный бухгалтер, бухгалтер-расчетчик (ведение лицевых счетов)) – **867 745,00 руб.**

Выплаты по договорам подряда физическим лицам (программист, наладчик «АСКУЭ»), юрист, ремонт видеоборудования, герметизация) – **89 470,00 руб.**

Расчеты по налогам и сборам (НДФЛ, налог на прибыль) – **140 857,69 руб.**

Страховые взносы на заработную плату и по договорам подряда – **213 073,00 руб.**

Выдано под отчет на хозяйственные нужды, материалы на проведение работ - **35 000,00 руб.**

Расчеты с ресурсоснабжающими и подрядными организациями в 2018 году (включая оплаты, проведенные в 2018 году за ресурсы и прочие коммунальные услуги оказанные в декабре 2017 года) – **7 225 367,35 руб.**

В том числе:

Подрядные организации	Услуги/товары	Сумма, руб.
АГ «Бизнес-Доверие»	проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ	25 000,00
АНО Центр Технических Исследований и Консалтинга "СудЭкспертГрупп"	строительно-техническое исследование	25 000,00
АО «Мосводоканал»	холодная вода, водоотведение	999 923,92
АО "НПО"ПУЛЬС"	противопожарные мероприятия	23 041,00
Банк ВТБ Филиал «Центральный»	банковское обслуживание	39 226,67
ГБУ «Жилищник»	аварийное обслуживание	180 000,00
ГУП "МГЦД"	дератизация	7 999,86
ИП Колесникова	источник бесперебойного питания на систему видеонаблюдения	3 700,00
ИП Ромашенко А.В.	услуга по предоставлению сведений из ЕГРН. Филёвский бул. дом 34	2 835,00
ИП Шаин Максим Андреевич	электроизмерительные работы	24 000,00
Макрорегиональный филиал "Центр" ПАО "Ростелеком"	антенна	281 692,64
ОАО "МГТС"	телефон (консьержи, правление)	8 792,46
ООО "В.И.П.-Лифт"	обслуживание лифтов	263 856,00
ООО "Витар С"	лампы светодиодные	11 590,00

Подрядные организации	Услуги/товары	Сумма, руб.
ООО "ИФ Легпромсофт"	программа «Домовладелец» (расчет квартплаты)	27 882,00
ООО "Ластик"	канцелярия	13 064,00
ООО "МАСЕВА"	техническое обслуживание, текущий ремонт и санитарное обслуживание общего имущества МКД	840 000,00
ООО "Палев"	аренда, замена и чистка грязезащитных ковров	40 046,52
ООО "Прайм Медиа"	переносной ящик для голосования, 2 штуки.	8 100,00
ООО "Сигнал 2020"	ДУ и ППА, пожарный водопровод	132 000,00
ООО "СофтЛайт Интернет Трейд"	право использования программы "Касперский" на 1 год	1 940,00
ООО "Столичный трубочист"	вентиляция	15 000,00
ООО "Тензор" – электронная подпись	права использования "СБИС-КЭП" на год с установкой	4 000,00
ООО "ТОДЕС"	домофон	87 120,00
ООО «СтройЭлектроМонтаж»	за диагностику - возврат д.с. на р/с	35 000,00
ООО Торговый дом "Атакама -СТ"	материал (герметик) на межпанельные швы	4 515,00
ООО"Инори"	права на использование аккаунта sbis.ru, право использования "СБИС ЭО-Базовый, УСНО/ЕНВД"	7 500,00
ООО"Феррум"	бухгалтерский шкаф	7 005,00
ООО"Форум трейдинг"	модернизация компьютера	25 990,00
ПАО «Мосэнергосбыт»	нагрузка лифтов, общедомовое освещение	187 128,46
ПАО «Ростелеком»	услуги автоматической МГ связи	32,44
СПАО "РЕСО-Гарантия"	страхование гражданской ответственности (лифты)	1 275,00
ФГУП «РСВО»	радио	15 940,64
Филиал №11 "Горэнергосбыт" ПАО "МОЭК"	горячая вода	1 451 666,77
Филиал №11 "Горэнергосбыт" ПАО "МОЭК"	отопление	2 423 503,97
<b>ИТОГО:</b>		<b>7 225 367,35</b>

Счет от ООО «СтройЭлектроМонтаж» был оплачен, но услуги организацией не были предоставлены и денежные средства в размере 35000,00 рублей были возвращены на расчетный счет ТСЖ.

**Расходование денежных средств со счета (на капитальный ремонт) в 2018 году не производилось.**

Остаток денежных средств на расчетных счетах ТСЖ на 31.12.2018 г. составил - **6 388 834,02 руб.:**

р/с № 40703810700050000009 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ г. Москва (БИК 044525411) – **1 162 496,90 руб. (ЖКУ);**

р/с № 40705810000050000024 открытый в Филиале «Центральный» Банка ВТБ г. Москва (БИК 044525411) — **5 226 337,12 руб. (специальный счет на капитальный ремонт МКД).**

Фактическая задолженность собственников по итогам 2018-го и предыдущих лет на 31.12.2018 г. по платежам составила – **1 931 399,29 руб.:**

- р/с № 40703810700050000009 (ЖКУ) – **1 637 409,12 руб.** (включая начисления за декабрь в размере 787 771,88 руб.);

- р/с № 40705810000050000024 (капитальный ремонт) – **293 990,17 руб.** (включая начисления за декабрь в размере 129 795,07 руб.);

Остаток по кассе - **0,00 руб.**

Остаток средств, переданных под отчет – **0,00 руб.**

Кредиторская задолженность на 31.12.18 г. составила **581 126,83 руб.**

Кредиторская задолженность складывается из задолженности перед поставщиками за оказанные услуги (включая выставленные акты за декабрь 2018 г.) в сумме **581 126,83 руб.**

Все расчеты с ресурсоснабжающими организациями проводились путем безналичных расчетов через расчетный счет. Платежи производились своевременно. Должность - Кассир в штатном расписании не предусмотрена. Операции с наличными денежными средствами осуществляет в соответствии с должностной инструкцией главный бухгалтер. Денежные средства выдавались в подотчет материально ответственному работнику – председателю ТСЖ, осуществляющему закупку материалов для проведения текущих ремонтов, на канцелярские принадлежности и обслуживание оргтехники. Зарботная плата работников ТСЖ выплачивалась через кассу. В соответствии с Трудовым кодексом выплаты заработной платы в ТСЖ происходят два раза в месяц, в т.ч. один раз в виде аванса. Выплаты отпускных производятся не позднее, чем за три дня до ухода работника в отпуск, что соответствует статье 136 Трудового кодекса РФ. Зарботная плата за отчетный период начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием утвержденным общим собранием ТСЖ. Налоги и взносы с заработной платы оплачены своевременно и в полном объеме. Задолженность по заработной плате, НДФЛ и взносам в фонды на 31 декабря 2018 года отсутствует.

На общем собрании членов ТСЖ утверждена план - смета работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2018 год (протокол Решения общего собрания членов ТСЖ № 1 от 09.07.2018 года), план-смета была составлена с учетом минимального перечня работ и услуг для надлежащего содержания общего имущества.

**Анализ исполнения сметы за 2018 год, по каждому целевому сбору отражен в таблице:**

№ п/п	Статья	Тариф (расценка) руб.	Ед. изм.	Общая площадь МКД	Сумма, руб.	
					План	Факт
<b>РАСХОДЫ</b>						
1.	Техническое обслуживание, эксплуатация МКД, прочие услуги, в том числе внеплановые расходы на обслуживание и ремонт общего имущества (включая расход из Резервного фонда ТСЖ)					
1	Техническое обслуживание, текущий ремонт и санитарное обслуживание общего имущества МКД (ООО "Масева").	9,17	м.кв.	7 635	840 000,00	840 000,00
2	Аварийные работы (ГБУ "Жилищник")	1,96	м.кв.	7 635	180 000,00	180 000,00
3	Дератизация подвала ООО "Дератизация № 10"	0,10	м.кв.	7 635	9 100,00	8 000,00
4	Техническое обслуживание лифтов ООО "В.И.П.-Лифт"	2,88	м.кв.	7 635	263 856,00	263 856,00
5	Обследование вентиляционных каналов (ООО "Столичный трубочист")	0,16	м.кв.	7 635	15 000,00	15 000,00
6	Вывоз мусора (ТБО, КГМ). Госконтракт. ООО "Логистика"	0,00	м.кв.	7 635	0,00	Вывоз осуществлен бесплатно, в пределах нормативов по соглашению
7	Ремонт стен и потолков пожарной лестницы 2-го подъезда. С учетом материалов.	4,18	м.кв.	7 635	383 116,00	
8	Ремонт стен и потолков прилифтовых холлов 2 -го подъезда. С учетом материалов.	2,76	м.кв.	7 635	253 262,00	
9	Ремонт стен и потолков приквартирных холлов 2 -го подъезда. С учетом материалов.	2,47	м.кв.	7 635	226 455,00	
10	Замена половой плитки 1-го этажа, 2-го подъезда. С учетом материалов.	1,65	м.кв.	7 635	151 128,00	
11	Наладка, ремонтно-восстановительные работы АСКУЭ - Автоматизированная система коммерческого учета электроэнергии. Договор подряда 6 000 руб. (после вычета НДС/Л).	0,09	м.кв.	7 635	8 276,00	8 276,00
12	Материалы текущих ремонтов	0,76	м.кв.	7 635	69 993,00	
12.1	Непредвиденные работы, ремонты	0,47	м.кв.	7 635	42 768,00	
12.2	Материал для герметизации (герметик силиконовый, изонел). Торговый дом "Атакама-СТ".				4 515,00	
12.3	Герметизация межпанельных швов и примыкающих элементов конструкций в местах протечек (кв. 127, 30, 84, 95, 131). 26 000 руб. после вычета НДС/Л	Договор подряда				35 862,00

вкл. Налог  
НДС/Л и  
начисления  
фонды

№ п/п	Статья	Тариф (расценка) руб.	Ед. изм.	Общая площадь МКД	Сумма, руб.	
					План	Факт
12.4	Лампы освещения в места общего пользования, тех. помещения (ООО "Витар-С").					11 590,00
12.5	Источник бесперебойного питания на систему видеонаблюдения (ИП Колесникова).					3 700,00
12.6	Ремонт видеоборудования (замена уплотнителя, блока питания). Настройка после сбоя видеокамер, сигнала "ГраниТ" входы в тех. помещения (7000 руб. после вычета НДС/ФЛ)	Договор подряда				9 655,00
		Коллегия адвокатов г. Москвы "Комаев и партнеры"				
12.7	Представление интересов ТСЖ "Фили-4" в Московском городском суде по делу № 2-3600/17 о признании недействительными решений годовых общих собраний: членов ТСЖ, собственников МКД (9 требований) по иску: собственников квартир: кв. 64, Кв.60, Кв. 62. Апелляционная инстанция, обжалование собственниками квартир решения Дорогомиловского районного суда. Вынесено апелляционное определение об оставлении решения Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 22.12.2017 г. без изменения, апелляционной жалобы собственников без удовлетворения.	Договор на оказание юридических услуг (7 250 руб. после вычета НДС/ФЛ)				10 000,00
		Коллегия адвокатов г. Москвы "Комаев и партнеры"				
12.8	Представление интересов ТСЖ в Дорогомиловском районном суде по заявлению о взыскании судебных расходов в пользу ТСЖ "Фили-4" на оплату услуг представителей с собственников квартир: Кв.64, Кв.60, Кв. 62. Вынесено определение по гражданскому делу № 2-3600/17 о взыскании судебных расходов частично, в размере 24 000 руб. по 8 тыс. руб. с каждого.					25 000,00
12.9	Канцтовары: бумага, картриджи, стикеры. ООО "Ластик".					13 064,00
12.10	Бухгалтерский шкаф, доставка. ООО "Феррум"					7 005,00
12.11	Переносной ящик для голосования, 2 штуки. ООО "Прайм Медиа".					8 100,00
12.12	Услуга по предоставлению сведений из ЕГРН. Филевский бул. дом 34 (ИП Ромашенко А.В.)					2 835,00
12.13	Электронная подпись (Сбис, госпортал ГИС ЖКХ, сдача отчетности по льготникам). ООО "Компания "Тензор", ООО "Инори".					11 500,00
12.14	Аренда, смена грязезащитных ковров на входных группах подъездов, 4 штуки. Замена по степени загрязненности.					41 465,00

вкл. Налог  
НДС/ФЛ и  
начисления  
фонды

№ п/п	Статья	Тариф (расценка) руб.	Ед. изм.	Общая площадь МКД	Сумма, руб.	
					План	Факт
12.15	Строительно-техническое исследование. АНО "Центр Технических Исследований и Консалтинга "СудЭкспертГрупп".				25 000,00	
12.16	Почтовые услуги: 1. вручение договоров на содержание МКД с уведомлением, в том числе и повторные (Квартирам: 6, 7, 17, 28, 60, 62, 69, 75); 2. ответы по заявлениям				5 526,00	
12.17	Смеситель для консьержной 2 подъезда				965,00	
12.18	Материалы по электрике: электрокабель, термоусадка, рейки, шины (подвал, поэтажные электрощитки). Люминесцентные лампы.				3 641,00	
12.19	Хозяйственные товары: кисти малярные, эмаль (покраска скамеек у подъездов). Краска на покраску решеток в подвалы. Хозяйственные товары (теплоизоляционная лента на трубы в подвал), замки навесные в подвал, клей для стыков обоев (правление), веник, насадки для швабр, тряпка, швабра, дюбели, лопата.				4 936,00	
12.20	Сантехнические материалы, использованные при подготовке к осенне-зимней эксплуатации (стоны, муфты, герметик, контргайки, переходники, теплоизоляция в подвал). Замена личинок (машинное отделение лифтов, правление)				8 143,00	
12.21	Роутер, устройство необходимое для соединения компьютерных сетей МФУ, ПК (правление), уплотнитель видеосигналов.				4 200,00	
12.22	Ключи от домофона (консьержи, обслуживающие организации). Дубликат ключа.				1 060,00	
12.23	Рассада, грунт (цветники у подъездов), новогодние украшения подъездов, болты и анкеры для навеса бухгалтерского шкафа.				4 933,00	
12.24	Городской телефон (консьержи, бухгалтерия). ОАО "МГТС"				7 863,00	
13	О.ДН. Оплата коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества МКД.	0,00	м.кв.	7 635		
14	Обслуживание систем дымоудаления (ДУ и ППА) и пожарного водопровода. ООО "Сигнал 2000".	1,44	м.кв.	7 635	132 000,00	132 000,00
15	Противопожарные мероприятия (Диэлектрические: боты, перчатки, коврики в электрощитовую. Пожарно-спасательные комплекты, аптечки (щитовая, консьержные). Огнетушители, крепление настенное, подставка напольные под огнетушители, в холлы 1 этажей). НПО "ПУЛЬС".	0,21	м.кв.	7 635	19 041,00	19 041,00





№ п/п	Статья	Тариф (расценка) руб.	Ед. изм.	Общая площадь МКД	Сумма, руб.	
					План	Факт
4	Отопление (ПАО "МОЭК")	1944,62	Гкал	план по начислению 2 768 239,00 руб.	по факту оплачено 2 619 476,00 руб.	разница к возврату жителям руб. с 1 м <sup>2</sup> 246 749,00 руб.
II.	Итого по разделу "Коммунальные услуги"					
II.	Административно - хозяйственные расходы (АХР) начисления за жилищно-коммунальные и иные услуги. Содержание канцелярии.					
1	Зарплата административного персонала после вычета НДС/Л: Главный бухгалтер – 16 226 руб.; (Латыпова А.Б.); бухгалтер - расчетчик по лицевым счетам – 15 051 руб. в месяц (Ларина Н.В.).	2101,52			434 451,00	(с уч. НДС/Л)
2	Начисления в фонды (20,2%)				87 759,00	
3	Аудиторские услуги по финансовой - хоз. деятельности товарищества за 2017 год				25 000,00	
4	Программное обеспечение "Домовладелец"				27 882,00	
5	Телефон ПАО "Ростелеком"				32,00	
6	Хозяйственные товары				1 596,00	
II.	Итого по разделу: административно - хозяйственные расходы (АХР) начисления за жилищно-коммунальные и иные услуги. Содержание канцелярии.				576 720,00	
III.	<b>ВСЕГО расходов без учета коммунальных платежей:</b>				<b>3 263 744,00</b>	

**НАЧИСЛЕНО (ЖКУ):**

Т.О. 27,6 x 7635 x 5 = 1 053 630,00  
38,4 x 7635 x 7 = 2 052 288,00

Рез.ф. 5 x 7635 = 37921,5 x 12 = 458100,00  
(дончислено 3042 руб. за 2018 г. соц. найм)

АХР 135 x 356 = 48060 x 12 = 576 720,00

**Всего начислений без коммунальных услуг:**

3 105 918,00 руб.

458 100,00 руб.

576 720,00 руб.

**4 140 738,00 руб.**

**РАСХОДЫ (ЖКУ) ОПЛАЧЕНО ТСЖ:**

Т.О. (техническое обслуживание + резервный фонд)

2 687 024,00 руб.

АХР (Административно-хозяйственные расходы)

576 720,00 руб.

**Всего расходов без коммунальных услуг: 3 263 744,00 руб.**

**ПРОЧИЕ ПОСТУПЛЕНИЯ В РЕЗ.ФОНД**

Вознаграждение агента за сбор платежей ПАО "Ростелеком" (после вычета налога)

33 674,75 руб.

ПАО "Вымпелком"

6 000,00 руб.

**Всего доходов:**

**39 675,00 руб.**

**ПЕРЕНОС НАЧИСЛЕНИЙ НА РЕМОНТ 2-ГО ПОД. В РЕЗ.ФОНД ТСЖ**

**876 994,00 руб.**

Из которых собрано:

Исполнение сметы: (начислено + доход) - расход  
(4 140 738 + 39 675) - 3 263 744

**Итого остаток по начислению на ремонт 2-го подъезда составляет :**

**916 669,00 руб.**

"На ремонт 2-го подъезда (покраска всех стен и потолка, включая чердачный этаж и эвакуационную лестницу, укладка плитки на 1-м этаже) планировалось собрать 1 013 961 рубль. По факту была собрана сумма в размере 643 052 рублей. Разница образовалась из-за того, что собственники жилых помещений (квартиры 17, 28, 46, 60, 69, 75, 107, 111) незаконно игнорируют внесение положенных платежей, чем нарушают правила содержания многоквартирного дома и ущемляют интересы остальных жителей нашего дома. В настоящее время в отношении вышеуказанных собственников поданы иски в суд о взыскании задолженности. Перерасход по смете в размере 45 000 рублей связан с незапланированными расходами на представителем в судах для защиты интересов ТСЖ «Фили-4» по неоднократно и необоснованным искам собственников жилых помещений (квартиры 60, 62, 64). В силу того, что в исковых требованиях указанным собственникам судами полностью отказано, с них подлежит к взысканию сумма в размере 24 000 рублей в пользу ТСЖ «Фили-4»."

**ЗАДОЛЖЕННОСТЬ собственников по оплате за (ЖКУ) НА 31.12.2018 ГОДА**

(с учетом начисления за декабрь: 788 715 руб.):

**1 637 409 руб.**

**ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА НА ОСНОВНОМ РАСЧЕТНОМ СЧЕТЕ (ЖКУ)**

НА 31.12.2018 ГОДА:

**1 162 497 руб.**

**КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

За весь период, с 01 июля 2015 года начислено:

**5 084 910 руб.**

**ЗАДОЛЖЕННОСТЬ собственников по взносам за капитальный ремонт**

на 31.12.2018 года составляет:

**293 990 руб.**

(с учетом начисления за декабрь - 129 795 руб.)

Расчеты начислений на содержание жилья и текущий ремонт в 2018 году производились в соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ (очно-заочное голосование) в рамках тарифа. Согласно п. 14.5.3. Устава Товарищества в обязанности Правления ТСЖ входит составление сметы доходов и расходов Товарищества на год и предоставление сметы общему собранию членов Товарищества для утверждения.

Резервный фонд – дополнительный источник для образования финансовых резервов для проведения непредвиденных, неотложных, аварийных и работ капитального характера общего имущества многоквартирного дома в т.ч. на ремонт лифтов, ремонт кровли дома, аварийного ремонта и восстановления инженерных коммуникаций, ремонта дорогостоящего оборудования (в т.ч. приборы учета тепла, горячей воды), косметического ремонта подъездов, благоустройства прилегающей территории (цветники), ремонта системы видеонаблюдения, исполнения сметы ТСЖ (в случае недофинансирования доходных статей сметы), на компенсацию незапланированного роста расценок и тарифов, повлекшего рост расходов на содержание и ремонт общего имущества и иных расходов связанных с содержанием, эксплуатацией и текущим ремонтом общего имущества, который формируется из ежемесячных целевых платежей собственников. Средства на содержание и ремонт жилого помещения и резервного фонда накапливаются постепенно и к концу отчетного периода должны составить сумму, запланированную по смете.

АХР (административно-хозяйственные расходы) - денежные средства, поступающие от собственников для оплаты расходов, не предусмотренных ставкой на содержание и текущий ремонт общего имущества, а именно: оплата бухгалтерских программ, приобретение расходных материалов для начисления ежемесячных платежей за ЖКУ, выплата комиссионного вознаграждения кредитным организациям за сбор и перечисление денежных средств, сервисное обслуживание и ремонт оргтехники, используемой при начислении ежемесячных платежей по оплате ЖКУ, выплата заработной платы главного бухгалтера, бухгалтера-расчетчика по ведению лицевых счетов.

Так как ряд собственников (квартиры №№ 17, 28, 60, 69, 75, 107) систематически уклоняется от уплаты взносов в резервный фонд и на АХР, а так же на за услуги водоснабжения (кв. №№ 46, 111) средства на содержание и ремонт жилого помещения и резервный фонд формируются с дефицитом, что в результате привело к смещению запланированных сроков выполнения работ по смете 2018г. на 6 месяцев и были выполнены летом 2019 года с использованием части поступлений 2019-го года.

**В 2018 году ТСЖ были произведены непредвиденные расходы:**

Расход сверх запланированной сметы расходов за 2018 год с учетом полученных в 2018 году доходов составил 136 967 рублей. Основные статьи перерасхода денежных средств:

- оплата юридических услуги, связанных с представительством интересов ТСЖ «Фили-4» в судах различных инстанций в размере 45 000 рублей;
- аренда в осенне-зимний период пылевлагозащитных ковров для покрытия плитки, в том числе поврежденной, в холлах первых этажей подъездов в размере 41 465 рублей;
- герметизация панельных швов по факту протечек в квартирах №№ 30, 84, 95, 127, 131 в размере 40 377 рублей.

**Фактов нецелевого использования денежных средств в 2018 году выявлено не было.**

В результате проверки 2018-го года выявлены собственники квартир, имеющие задолженность по оплате коммунальных услуг, которые отказываются от оплаты жилищно-коммунальных услуг в полном объеме, что приводит к постоянному увеличению долга перед ТСЖ и дефициту бюджета товарищества:

№	Квартира	Задолженность в рублях
1	Кв. №17	27 067,00
2	Кв. № 28	26 490,00
3	Кв. № 46	39 013,00
4	Кв. № 50	11 061,00
5	Кв. № 60	20 943,00
6	Кв. № 69	36 398,00
7	Кв. № 75	33 039,00
8	Кв. № 107	64 022,00
9	Кв. № 111	30 278,00
	ИТОГО на конец 2018 г:	288 311,00

Задолженность  
собственников по

перечисленных  
результатам 2018

года, возросла с 172 198,40 рублей до 288 311,00 рублей. Дальнейший рост задолженности может привести к ситуации, когда ТСЖ не сможет рассчитаться перед поставщиками услуг. Во избежание чего в 2019 году правлением ТСЖ было принято решение о подаче исковых заявлений о взыскании задолженности через суд.

По задолженности по взносам на капитальный ремонт правлением ТСЖ ведется разъяснительная работа с должниками и задолженность уменьшается.

#### **Характеристика ведения бухгалтерского учета:**

ТСЖ применяют упрощенную систему налогообложения (УСНО).

В 2018 году ТСЖ не осуществляло операций, связанных с приобретением и списанием основных средств, остатки основных средств на начало и на конец периода отсутствуют. Замечаний нет.

В 2018 году ТСЖ осуществляло операции связанных с приобретением и списанием материально-производственных запасов (МПЗ), комиссии были представлены накладные поставщиков, а также первичные учетные документы ТСЖ (кассовые и товарные чеки, товарные накладные) которые в полной мере подтверждают своевременность оприходования и списания при использовании МПЗ на нужды ТСЖ. Замечаний нет.

В 2018 году ТСЖ осуществляло кассовые операции, связанные с выплатой заработной платы и выдачей денежных средств в подотчет, а также оприходование наличных денежных средств, полученных из банка по чекам. Ревизору были представлены приходные и расходные кассовые ордера, а также кассовая книга за 2018 г., которые в полной мере подтверждают своевременность оприходования и списания наличных денежных средств. Остатки наличных денежных средств на начало и на конец периода отсутствуют. Замечаний нет.

В 2018 году ТСЖ осуществляло расчетно-кассовое обслуживание в Филиале «Центральный» Банка ВТБ г. Москва (БИК 044525411). анализ поступивших и списанных денежных средств приведен выше. Замечаний нет.

В 2018 году ТСЖ производило расчеты с сотрудниками ТСЖ по оплате труда, ревизору были представлены трудовые и гражданско-правовые договора, расчетные ведомости, Декларации РСВ-1, 4-ФСС, Справки 2-НДФЛ. При проверке правильности расчета заработной платы и начисленных с заработной платы налогов и взносов замечаний не установлено.

В 2018 году ТСЖ производило расчеты с поставщиками коммунальных услуг, подрядными организациями, осуществляющими содержание и ремонт МКД, прочими поставщиками и подрядчиками. Ревизору были представлены акты выполненных работ,

накладные, которые в полной мере подтверждают расходы ТСЖ по приобретенным товарам, работам, услугам. Замечаний нет.

В 2018 году ТСЖ производило расчеты с собственниками по начислению коммунальных платежей и взносов. При проверке правильности расчетов замечаний не имеется.

**Общие рекомендации:**

В целях недопущения финансовых рисков ТСЖ и для формирования достаточного Резервного фонда ревизор рекомендует Правлению ТСЖ:

1. Вести разъяснительную работу с собственниками о необходимости возврата денежных средств со специального счета (кап. ремонт) для цели формирования Резервного фонда ТСЖ и возмещения произведенных затрат, в случае если такие работы капитального характера производились в течении года и в других годах. Для этих видов работ сформирован специальный счет ТСЖ в июле 2015 года.
2. Сохранять отчисления в «Резервный фонд» ТСЖ. Рассмотреть вопрос об увеличении взносов в Резервный фонд ТСЖ в связи с инфляцией и повышением тарифов на услуги и ремонтные работы.
3. Продолжить ведение исковой работы по взысканию задолженности по уплате платежей ЖКУ, взносов в Резервный фонд, на АХР и взыскания судебных расходов.

**Итоговые выводы Ревизора.**

1. Запрошенные документы предоставлены в полном объеме.  
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.  
3. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана успешной. Ревизор предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2018 г. в части финансово-хозяйственной деятельности эффективной.

4. Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течение всего текущего финансово-хозяйственного года.

Настоящий отчет (на 15 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается у ревизора.

Ревизор ТСЖ «Фили-4» \_\_\_\_\_



Е.П. Ампилова

Приложение к Плану-смете мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества в ТСЖ «Фили-4» на 2018 год

*Испр. Верить Аиу*

г. Москва

Дата: 25/07/2018<sup>9</sup> г.

*Испр. Верить Аиу*

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗОРА

#### О плане - смете доходов и расходов ТСЖ «Фили-4» на 2019 год.

Ревизор ТСЖ «Фили 4» рассмотрел проект сметы расходов ТСЖ Фили- 4» на 2019 год, представленный Правлением ТСЖ, установил:

Проект сметы расходов ТСЖ на 2019 год соответствует требованиям действующего законодательства, решениям общих собраний членов ТСЖ «Фили-4» и Устава ТСЖ и рекомендована к рассмотрению для утверждения на общем собрании членов ТСЖ.

Все заявленные расходы соответствуют действующим нормативам и подтверждены заключенными договорами со сторонними организациями.

Ревизор ТСЖ «Фили-4» *Аиу* Е.П. Ампилова