

ОТЧЕТ РЕВИЗОРА ТСЖ

о результатах проверки административно-хозяйственной и финансовой деятельности ТСЖ «ФИЛИ-4» за период с 1 января по 31 декабря 2017 года.

г. Москва

26.04.2018 г.

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

Ревизор осуществила проверку деятельности ТСЖ за 2017 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 2017г. и её отражение в бухгалтерском учете;

- полноту и своевременность составления бухгалтерской и налоговой отчетности;

- исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ за 2017г.;

- 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 01.06.2016 г.). Члены правления, избранные общим собранием членов ТСЖ, (протокол Решения общего собрания членов ТСЖ № 1 от 24.05.2016 года с изменениями в окончательной форме от 02.06.2016 года) Васильев А.В., Жогина Н.А., Горон Д.Г., 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 2017 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 и органы статистики были переданы:

бухгалтерский баланс,
отчет о целевом использовании средств,
отчет о финансовых результатах,
отчет об изменении капитала,
отчет о движении денежных средств.

налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН (только ИФНС).

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 2017 отчетный год и по состоянию на 31 декабря 2017 года ТСЖ имеет следующие финансово-экономические показатели:

Остаток денежных средств на расчетных счетах ТСЖ на 01.01.2017 г. **2 414 032,36 руб.:**

р/с № 40703810700050000009 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ г. Москва (БИК 044525411) — **632 411,96 руб. (ЖКУ)**

р/с № 40705810000050000024 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ г. Москва (БИК 044525411) — **1 781 620,40 руб. (специальный счет на капитальный ремонт).**

Остаток по кассе - **0,00 руб.**

Остаток средств, переданных под отчет – **36 710,00 руб.**

Поступление денежных средств на расчетные счета ТСЖ в 2017 году составило – 10 181 297,51 руб., из них:

Поступило от Департамента финансов г. Москвы (ГУ ГЦЖС) возмещение выпадающих доходов по оплате ЖКУ (льготы) — **701 109,12 руб.**

Поступило от собственников оплата жилищно-коммунальных услуг — **7 827 385,64 руб.**

Поступило на счет капитального ремонта (включая проценты банка) — **1 625 063,80 руб.**

Прочие: агентское вознаграждение по услугам ПАО «Ростелеком» - **27 738,95 руб.**

Расходование денежных средств с основного счета (ЖКУ) в 2017 году (включая оплаты, проведенные в 2017 году за ресурсы и прочие коммунальные услуги оказанные в декабре 2016 года) составило — 8 631 281,00 руб. из них:

Выплата заработной платы (Председатель, главный бухгалтер, бухгалтер-расчетчик (ведение лицевых счетов)) – **863 506,00 руб.**

Выплаты по договорам подряда физическим лицам (программист, наладчик «АСКУЭ», юрист, слесарь, герметик) – **114 002,00 руб.**

НДФЛ с заработной платы — **141 405,00 руб.** (начислено 143 136,00 оплачено меньше с учетом переплаты за прошлый период **1 730,50 руб.**)

Страховые взносы на заработную плату — **226 442,84 руб.**

Выдано под отчет на хозяйственные нужды, материалы на проведение работ - **35 699,00 руб.**

Прочие расходы – **1 171,76 руб.**

Расчеты с ресурсоснабжающими и подрядными организациями в 2017 году (включая оплаты, проведенные в 2017 году за ресурсы и прочие коммунальные услуги оказанные в декабре 2016 года) – 7 249 053,78 руб.

В том числе:

Подрядные организации	Сумма, руб
ПАО «Ростелеком» (антенна)	271 346,50
Банк ВТБ Филиал «Центральный»	35 520,08
АГ «Бизнес-Доверие» (аудит)	25 000,00
АО «Мосводоканал» - холодная вода, водоотведение	883 126,06
ПАО "МОЭК" – горячая вода	1 395 382,98
ООО «Гравировщик» - антимагнитные наклейки на приборы учета (ИПУ)	6 300,00
"ГУП МГЦД" - дератизация	7 061,16
ООО "Сигнал 2020" – ДУ и ППА, пожарный водопровод	132 000,00
ГБУ «Жилищник» - аварийное обслуживание	195 000,00
ИП Ишматов А.А. – покраска лифтов	145 750,00
КА Москвы "Комаев и партнеры" – представительство в суде	30 000,00
ООО "Ластик" - канцелярия	37 479,30
ООО "В.И.П.-Лифт" – обслуживание лифтов	345 780,84
ПАО «Мосэнергосбыт» - нагрузка лифтов, общедомовое освещение	172 785,23
МРО ЗАО МГО ВДПО – противопожарные мероприятия (перезарядка огнетушителей, ремонт)	3 835,00
ООО "МАСЕВА" – Техническое обслуживание, текущий ремонт и санитарное обслуживание общего имущества МКД	803 975,52
ООО Торговый дом "Атакама -СТ" – материал (герметик) на межпанельные швы	2 670,00
ООО "Иф Легпромсофт" – программа «Домовладелец»	22 980,00
ООО "НПО ЮМАС" – материалы (подготовка дома к осенне-зимнему сезону)	6 098,24
ООО "ПЛАСТ-ОПТИМА" – сантехнические материалы	14 969,37
ООО "Столичный трубочист" - вентиляция	10 000,00
ООО "Строительный Торговый Дом – сантехнические материалы	15 024,00
ООО "Теплосеть" – сантехнические материалы	3 280,20
ООО "ТЭВИС" – проверка общедомовых приборов учета (ГВС, ТЭ- тепло)	48 000,00
ООО "Форум МСК" – материалы (программное обеспечение)	22 460,00
ООО "Электричество" – замена трансформатора (щитовая)	14 160,00
ООО "Электротехнология" – прибор ДУ и ППА (дымоудаление и вентиляции)	27 000,00
ФГУП «РСВО» - радио	26 764,32
"Сигнал -01" – обучение пожарно-техническому минимуму	4 130,00
"Ресо гарантия" – страхование гражданской ответственности (лифты)	1 275,00
ОАО "МГТС" – телефон (консьержи, правление)	7 909,86
"Тензор" – электронная подпись	12 200,00
ПАО "МОЭК" – ТЭ (отопление)	2 432 670,12
ООО "ТОДЕС" - домофон	87 120,00
Итого:	7 249 053,78

Расходование денежных средств со счета (на капитальный ремонт) в 2017 году не производилось.

Остаток денежных средств на расчетных счетах ТСЖ на 31.12.2017г. составил - **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 открытый в Филиале «Центральный» Банка ВТБ г.Москва (БИК 044525411) — **3 406684,20 руб. (специальный счет на капитальный ремонт МКД).**

Фактическая задолженность собственников за 2017 год на 31.12.2017 г. по оплате составила — **1 795 896,16 руб.:**

- р/с № 40703810700050000009 (ЖКУ) — **1 470 218,58 руб.** (включая начисления за декабрь в размере 763 342 руб.);

- р/с № 40705810000050000024 (капитальный ремонт) — **325 677 руб.** (включая начисления за декабрь в размере 129 795 руб.);

Остаток по кассе - **0,00 руб.**

Остаток средств, переданных под отчет — **36 710,00 руб.**

Кредиторская задолженность на 31.12.17 г. составила **463 308.00 руб.**

Кредиторская задолженность складывается из задолженности перед поставщиками за оказанные услуги (включая выставленные акты за декабрь 2017 г.) в сумме **463 065 руб.** и задолженности перед бюджетом и фондами (НДФЛ, страховые взносы) в размере **243 руб.**

Все расчеты с ресурсоснабжающими и подрядными организациями проводились путем безналичных расчетов через расчетный счет. Платежи производились своевременно. Кассира в штатном расписании не предусмотрено. 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. Заработная плата работников ТСЖ выплачивается 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. Заработная плата за отчетный период начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием утвержденным общим собранием ТСЖ. Правильность и своевременность уплаты налогов и взносов с заработной платы подтверждается. Задолженность по заработной плате, НДФЛ и взносам в фонды на 31 декабря 2017 года отсутствует.

На общем собрании членов ТСЖ утверждена план - смета работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2017 год (протокол Решения общего собрания членов ТСЖ № 1 от 25.06.2017 года), план-смета была составлена с учетом минимального перечня работ и услуг для надлежащего содержания общего имущества.

Анализ исполнения сметы за 2017 год, по каждому целевому сбору отражен в таблице:

Статья	Тариф (расценка) руб.	Ед. изм.	Общая площадь МКД	Сумма, руб.	
				План расходов	Факт. расходы
РАСХОДЫ					
1.Техническое обслуживание и эксплуатация МКД					
Техническое обслуживание, текущий ремонт и санитарное обслуживание общего имущества МКД (ООО "Масева").	7.86	м.кв.	7 635.00	720 000	720 000
Аварийные работы (ГБУ "Жилищник")	1.96	м.кв.	7 635.00	180 000	180 000
Дератизация подвала ООО "Дератизация № 10".	0.09	м.кв.	7 635.00	8 500	7 061
Техническое обслуживание лифтов ООО "В.И.П.-Лифт".	2.88	м.кв.	7 635.00	263 856	263 856
Обследование вентиляционных каналов (ООО "Столичный трубочист").	0.17	м.кв.	7 635.00	16 000	10 000
Наладка, ремонтно-восстановительные работы АСКУЭ - Автоматизированная система коммерческого учета электроэнергии. Договор подряда 6 000 руб. (без учета НДС).	0.09	м.кв.	7 635.00	8 276	8 276 вкл. налог и начисления в фонды
Вывоз мусора (ТБО, КГМ). Заключение соглашения об участии в эксперименте с ГКУ "Мосэкопром" по обращению с отходами. Исполнитель ООО "Логистика".	2.16		7 635.00	197 899	Вывоз осуществлен бесплатно, в пределах норматива
Материалы на текущий ремонт	0.16	м.кв.	7 635.00	15 013	
ОДН. Оплата коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества МКД.	0.07	м.кв.	7 635.00	6 500	
Лампы освещения (светодиодные, эгнергосберегающие)					12 999
Светильник для холла, кабель канал.					778
Краны шаровые, переходники (подвал).					4 872
Смеситель в консьержную (2 подъезд).					1 400
Манометры, краны для подключения манометров. ООО НПО "Юмас".					9 379
Краны шаровые фланцевые, прокладки ДУ 80. Фильтр на ГВС, прокладки. ООО "Строительный Торговый Дом "Петрович". ООО "Пласт-Оптима".					21 759
Пломбы на счетчики (ИПУ), бирки для ключей, антимагнитные наклейки. ООО "Гравировщик-МСК".					6 300
Приборы учета, фильтры, муфты, краны к ним (ГВС, ХВС). Правление, консьержные. ООО "Пласт-Оптима".					8 235

Статья	Тариф (расценка) руб.	Ед. изм.	Общая площадь МКД	Сумма, руб.	
				План расходов	Факт. расходы
Краны, гайки, прокладки паронитовые для кранов. Тройники, сгоны, гайки (нарезка резьбы в подвале для уст. приборов учета в комнаты консьержных).					4 160
Установка приборов учета воды, фильтров. Нарезка резьбы (Правление, комната консьержей). Договор подряда 7500 руб. (без учета НДС).					10 345 вкл. налог и начисления в фонды
Обслуживание систем дымоудаления (ДУ и ППА) и пожарного водопровода ООО "Сигнал 2000".	1.44	м.кв.	7 635.00	132 000	132 000
Противопожарные мероприятия (перезарядка огнетушителей (щитовая, консьержи, холлы 1 этажей, правление)). Обучение: пожарно-техническому минимуму с выдачей свидетельства. МРО ЦАО МГО ВДПО. "Сигнал -01".	0.09	м.кв.	7 635.00	8 500	7 965
Электроэнергия мест общего пользования и лифтового оборудования (ПАО "Мосэнергосбыт").	1.92	м.кв.	7 635.00	176 000	171 736
Замена трансформаторов тока (электрощитовая). ООО "Электричество".	0.15	м.кв.	7 635.00	14 160	14 160
Трансформаторы тока (элетрощитовая). ЗАО "МПО Стройэлектромонтаж".					3 347
Банковское обслуживание в филиале "Центральный" банка ВТБ (ПАО) Западное отд. г. Москва	0.39	м.кв.	7 635.00	36 000	35 520
Программное обеспечение "Касперский", "Office" - 1 год; Windows 7 PRO, телефоны в консьержные, мышь ПК). ООО "Форум МСК".					22 460
Программист (договор подряда по сбору и монтажу ПК бухгалтерии, установка программного обеспечения, настройка, перенос баз данных). (10 000 руб. без учета НДС).					13 794 вкл. налог и начисления в фонды
Электронная подпись пакет "Базовый", гос.порталы. Выезд специалиста. ООО "Компания "Тензор".					12 200
Поверка оборудования узла учета УУТЭ на системе центрального отопления (ЦО) и горячего водоснабжения (ГВС). Теплосчетчик, термометры, термопреобразователи, расходомеры. ООО "Тэвис".					48 000
Канцелярские расходы. Бумага, картриджи, папки. ООО "Ластик"					17 128

Статья	Тариф (расценка) руб.	Ед. изм.	Общая площадь МКД	Сумма, руб.	
				План расходов	Факт. расходы
Канцелярские расходы. Бумага, картриджи, папки, файлы. ООО "Ластик"					15 031
Хозяйственные нужды (средства д/мытья полов, тряпки, швабры и т.д.). ООО "Ластик".					5 320
Заправка картриджей					2 600
Хозяйственные товары (средство д/мытья полов, швабры, насадки для швабр, мусорные мешки, тряпки).					4 104
Придверные ковры (противоскользкие резиновые ковры). крыльцо					9 757
Страхование гражданской ответственности (лифты). СП АО "Ресо-Гарантия".	0.01	м.кв.	7 635.00	1 275	1 275
Программное обеспечение «Домовладелец»				25 000	22 980
Вознаграждение АУП с учетом НДС (председатель 40 455 руб. в месяц)	6.09	м.кв.	7 635.00	558 000	558 151
Начисления в фонды (20,2%)	1.23	м.кв.	7 635.00	112 716	112 747
1. ВСЕГО НАЧИСЛЕНИЙ и РАСХОДОВ по разделу "Содержание и текущий ремонт общего имущества" с 01.01.17 г. - 26,53 руб., с 01.07.1017 г. - 27,60 руб. с 1 кв.м.;	средний тариф за год 27,065	м.кв.	7 635.00	2 479 695	2 479 695
РЕЗУЛЬТАТ ИСПОЛНЕНИЯ	+ Экономия/ - Перерасход			0	

Статья	Наименование	Сумма, руб.
2. Прочие услуги, в том числе внеплановые расходы на обслуживание и ремонт общего имущества (РАСХОД ИЗ РЕЗЕРВНОГО ФОНДА)		
Ремонт лифта (ремонт редуктора лебедки главного привода, замена червячной пары редуктора главного привода). Грузовой лифт 2 подъезд.	ООО "В.И.П.-Лифт"	81925
Покраска лифтов (2 грузовых, 2 пассажирских). Замена оргстекла в светильниках.	ИП "Ишматов А.А."	145 750
Ремонт подвала (ремонт просевших плит: разлом в местах разрушения, бетонирование). С учетом материалов.	ООО "Масева"	41 108
Пескобетон (герметизация ложных балконов). Доставка		1 035
Ремонт подвала (устройство приемков в отсеках подвала для сбора канализационных стоков: сверление, выемка грунта, опалубка)	ООО "Масева"	32 068

Статья	Наименование	Сумма, руб.
Обрамление приемков, для безопасного прохода металлическими решетками (изготовление: резка арматуры, сварка).	ООО "Масева"	10 800
Частичная герметизация швов (гидроизоляция примыканий, герметизация межпанельных швов в местах протечек квартир, фронтоны фасада зданий). (46 500 руб. без учета начисления НДС).	Договор подряда	64 138 вкл.налог и начисления в фонды
Материал для герметизации (герметик акриловый, изонел).	Торговый дом "Атакама-СТ".	2 670
Материал для герметизации (пена, затирка, бензин для паяльной лампы).		1 080
Прибор ДУ и ППА (дымоудаление, вентиляция). 1-ый подъезд.	ООО "Электротехнология". Замена в счет договора обслуживания.	27 000
Представление интересов ТСЖ в суде. (По иску Троян Т.В. - Кв.64, Савостиной И.С. - Кв.60, Шинкова В.А. - Кв. 62).	КА Москвы Комаев и партнеры	30 000
Представление интересов ТСЖ в суде (20 000 руб. без учета начисления НДС), по иску Троян Т.В. - Кв.64, Савостиной И.С. Кв. - 60, Шинкова В.А. кв. кв. - 62.	договор на оказание юридических услуг	27 587 вкл. налог и начисления в фонды
Юридическое сопровождение ТСЖ (14 000 руб. без учета начисления НДС).	договор на оказание юридических услуг	19 310 вкл. налог и начисления в фонды
Сантехнические материалы для ремонта		3 333
Новогодние украшения в подъезды (гирлянды, мишура)		4 570
Цветы в клумбы подъездов		623
Фотопечать (фотоматериал отчета к собранию собственникам, съемка подвала)		6 550
ВСЕГО РАСХОДОВ по разделу: «внеплановые расходы на обслуживание и ремонт общего имущества» РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД ТСЖ		499 547
ВСЕГО НАЧИСЛЕНИЙ в РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД ТСЖ по ставке 5 руб./м ²		455 058
РЕЗУЛЬТАТ ИСПОЛНЕНИЯ	+ Экономия/ - Перерасход	- 44 489
3. Административно - хозяйственные расходы - (АХР) начисления за жилищно-коммунальные и иные услуги. Содержание канцелярии.		
Содержание административного персонала: Главный бухгалтер (Латыпова А.Б.); бухгалтер - расчетчик по лицевым счетам (Ларина Н.В.) с учетом НДС		431 456
Начисления в фонды (20,2%)		87 154

Статья	Наименование	Сумма, руб.
Телефонные карты, связь (пожарная сигнализация щитовой, доступ в технические помещения)		1 700
Аудиторские услуги по финансовой - хоз. деятельности товарищества за 2016 год	«АГ «Бизнес – Доверие»	25 000
Юридическая консультация по договору на содержание дома и предоставление комм. услуг не членам ТСЖ. Привидение договора в соответствие с действующим законодательством РФ (10 001 руб. без начисления НДС).	договор на оказание юридических услуг	13 794 вкл.налог и начисления в фонды
Картридж		2 950
Канцелярские расходы, почтовые услуги		1 304
Хозяйственные товары		4 448
Флешка		799
Городской телефон (консьержи, канцелярия)		8 115
ВСЕГО РАСХОДОВ по разделу: Административно - хозяйственные расходы - (АХР) начисления за жилищно-коммунальные и иные услуги. Содержание канцелярии.		576 720
ВСЕГО НАЧИСЛЕНИЙ На АХР 356 руб. с 1 лицевого счета		576 720
РЕЗУЛЬТАТ ИСПОЛНЕНИЯ	+ Экономия/ - Перерасход	0
4. Прочие доходы вознаграждение за сбор платежей ПАО «Ростелеком»		
РЕЗУЛЬТАТ ИСПОЛНЕНИЯ	+ Экономия/ - Перерасход	+ 26 906
5. Прочие расходы		
РЕЗУЛЬТАТ ИСПОЛНЕНИЯ	+ Экономия/ - Перерасход	- 226
ИТОГО по всем направлениям:		
ИТОГО начислений без учета коммунальных платежей + доход		3 511 473
ИТОГО расходов без учета коммунальных платежей (вкл. пени)		3 556 188
РЕЗУЛЬТАТ ИСПОЛНЕНИЯ	+ Экономия/ - Перерасход	- 17 809

Расходы по коммунальным услугам за 2017 г.	Стоимость
Холодная вода	390 035,63 руб.
Водоотведение	461 600,17 руб.
Горячая вода	1 382 957,00 руб.
Отопление	2 275 127,5 руб.
Прочие коммунальные услуги	
Антенна	271 524,00 руб.
Радио	13 820,00 руб.
Домофон (запирающее устройство) входные группы подъездов	87 120,00 руб.

Расчеты начислений на содержание жилья и текущий ремонт производились в соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ (очно-заочное голосование) в рамках тарифа планоно-нормативной ставки по г. Москве и структуры статей расходов по предыдущему году. Согласно п. 14.5.3. Устава Товарищества в обязанности Правления ТСЖ входит составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год,

предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.

Смета поступлений и расходов финансово-хозяйственной деятельности на 2017 год, утвержденная общим собранием членов ТСЖ содержала статью «Вывоз мусора (ТБО, КГМ)». **Заключенное правлением соглашение с государственным заказчиком позволило сэкономить на вывозе мусора (ТБО, КГМ) 197 899 руб.** Что в свою очередь, позволило произвести дополнительные мероприятия по содержанию дома и настройке программного обеспечения для ТСЖ.

Увеличение расходов, превышающих запланированных по смете, обусловлено проведением непредвиденных работ и необходимых работ по капитальному ремонту, которые предлагались на утверждение общего собрания собственников помещений **за счет средств специального счета на капитальный ремонт.** Необходимое количество для принятия решения - 67,8 % голосов от общего числа собственников помещений МКД получено не было. В результате, ремонт по герметизации выполнен в минимальном объеме (в местах протечек нескольких квартир и на общедомовом имуществе) **за счет Резервного фонда ТСЖ.**

Результаты голосования на общем собрании собственников помещений при кворуме 68,34% (участвующих) от общего числа собственников помещений (7 635 кв.м.) приведен ниже:

Вопросы повестки дня общего собрания собственников помещений в 2017 году	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛИСЬ
«О заключении договора подряда... по ремонту фасада в части герметизации межплиточных швов, примыканий окон.....»	48,60 %	15,50 %	4,24 %
	(вопрос данной повестки дня принимается <2/3 голосов от общего числа собственников помещений) пункт 1 ст. 46 ЖК РФ		
«О заключении договора..... на установку автоматической пожарной сигнализации.....» - система оповещения при пожаре.	37,04 %	21,28 %	10,02 %
	(вопрос данной повестки дня принимается <2/3 голосов от общего числа собственников помещений) пункт 1 ст. 46 ЖК РФ		
«О заключении договора по ремонту фасада в части замены оконных блоков» - замена оставшихся (после частичной замены в предыдущие года из средств Резервного фонда ТСЖ) старых оконных блоков не имеющих ручек, плохо закрывающихся.	48,60 %	15,50 %	4,24 %
	(вопрос данной повестки дня принимается <2/3 голосов от общего числа собственников помещений) пункт 1 ст. 46 ЖК РФ		
«О заключении договора на установку автоматизированного узла управления (АУУ) системы центрального отопления» - автоматическая система контроля подачи тепла (экономии тепла при расчетах, исключение излишнего потребления теплотенергии в квартирах).	45,24 %	15,35 %	7,76 %
	(вопрос данной повестки дня принимается <2/3 голосов от общего числа собственников помещений) пункт 1 ст. 46 ЖК РФ		

На протяжении 2015-2017 г.г. сложилась ситуация, при которой **неотлагательные и другие ремонтные работы по капитальному ремонту дома** (которые можно было выполнить в 2017 году), сейчас производятся за счет Резервного фонда ТСЖ, а не за счет средств специального счета (кап. ремонт). Это не позволяет сформировать полноценный Резервный фонд и каждый год ставит под угрозу выполнение ежегодно утверждаемого Общим собранием ТСЖ плана-сметы работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома. Для финансирования **работ по капитальному ремонту дома необходимо**

на общем собрании собственников помещений набрать большинство голосов собственников (не менее 2/3 от общего числа всех собственников помещений), что представляется затруднительным в силу больших сроков на организацию и не проживанием определенной части собственников по нашему адресу.

В то же время денежные средства на работы **по капитальному ремонту дома** (перечень работ установлен правительством Москвы) со специального счета ТСЖ (кап. ремонт) **не расходуются, и не возвращаются со специального счета на расчетный счет в Резервный фонд ТСЖ**, поскольку для расходования средств со специального счета на работы капитального характера (в том числе возврат за проведенные капитальные ремонты) **не собирается необходимое большинство** (не менее 2/3) голосов от числа всех собственников жилых помещений, проголосовавших за такое решение.

В 2017 году общим собранием собственников жилых помещений не было принято решение о возврате со специального счета в Резервный фонд ТСЖ денежных средств, потраченных на ремонтные работы капитального характера, в результате чего не был профинансирован ремонт 2-го подъезда в нарушение правил надлежащего содержания общедомового имущества, что могло привести к штрафам со стороны надзорных органов. Обязанность по надлежащему содержанию общедомового имущества возложена на всех собственников многоквартирного дома (несение бремени расходов на содержание общего имущества дома, принятие своевременного решения собственниками на общем собрании о проведении работ по надлежащему содержанию общего имущества, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме – ПП № 491 от 13.08.2006 г.).

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. В случае, не принятия решения «о возврате со специального счета на расчетный счет ТСЖ денежных средств, потраченных на ремонтные работы капитального характера в доме за счет Резервного фонда...» большинством (2/3 голосов собственников) на собрании в 2018 году, **рекомендовать Правлению существенно увеличивать размер отчислений собственниками дома в Резервный фонд ТСЖ.**

2.1. В случае отрицательного голосования по вопросу «о возврате денежных средств, потраченных из Резервного фонда ТСЖ на ремонтные работы капитального характера», по возможности сократить объем финансируемых работ из Резервного фонда ТСЖ.

В 2017 году ТСЖ были произведены непредвиденные расходы:

1. Перерасход по содержанию канцелярии только на бумагу и картриджи в 2017 году **составил 9 260 рублей**. Причина - многократные жалобы собственников: Савостиной И.С. (кв.60), Валуевой И.Г. (кв.28), представителя Шинкова В.А. - Чапаевой С.Н. (кв.62) в различные контролирующие и надзирающие органы, по которым проводились множественные проверки с предоставлением большого числа копий документов.

2. Большой объем копий документов **также предоставлялся в ходе судебных заседаний** в Дорогомиловском районном суде г. Москвы по иску Троян Т.В. (кв.64), Савостиной И.С. (кв.60), Шинкова В.А. (кв.62) к ТСЖ «Фили-4», Ампиловой Е.П., Волкову Е.Г.

3. В иске Троян Т.В. (кв.64), Савостиной И.С. (кв.60), Шинкову В.А. (кв.62) по всем требованиям отказано судом, в виду необоснованности. Доводы истцов не нашли своего подтверждения в ходе судебного заседания.

Рекомендации: По вступлении решения суда в законную силу обратиться в суд с

исковым заявлением о взыскании с Троян Т.В., Савостиной И.С., Шинкова В.А. судебных расходов, понесенных ТСЖ «Фили-4».

В 2017 году ТСЖ были произведены непредвиденные расходы по ремонтным работам капитального характера:

1. Ремонт грузопассажирского лифта с заменой редуктора главного привода (2 подъезд);
2. Ремонт подвала в местах провала просевших плит;
3. Устройства дополнительных канализационных приемков в связи с неэффективностью имеющихся приемков, по сбору отходов в результате аварийных ситуаций на трубопроводе канализации. Их обрамление решетками для безопасной эксплуатации;
4. Покупка вышедшего из строя прибора ДУ (дымоудаление) и ППА (противопожарная автоматика - 1 подъезд);
5. Частичная герметизация межпанельных швов в местах протечек квартир и на общедомовом имуществе. (Работы предполагалось вести за счет средств специального счета на капитальный ремонт, а были произведены за счет Резервного фонда ТСЖ).

Расходование средств по исполнению сметы и непредвиденных работ производилось из Резервного фонда ТСЖ. Расходование Резервного фонда ТСЖ производилось на основании решений Правления. Отклонения фактической суммы расходов от запланированной суммы расходов по смете подтверждены документально, обусловлены реальными потребностями по управлению и содержанию жилого дома.

На основании изложенного Ревизор установила, что использование средств товарищества носит целевой характер.

Рекомендации: 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.

Общие выводы: Применяемые органом управления ТСЖ подходы к формированию структуры расходов и доходов в 2017 году позволили своевременно производить расчеты с поставщиками и подрядчиками, но и в достаточной мере аккумулировать средства «Резервного фонда» для оплаты непредвиденных и иных расходов на содержание и ремонт общего имущества.

Фактов нецелевого использования денежных средств в 2017 году выявлено не было.

За период времени с 2016 года по 01 апреля 2018 года из-за систематического отказа нижеперечисленных собственников жилья вносить утвержденные Общим собранием ТСЖ «Фили-4» взнос в Резервный фонд и взнос на АХР (административно-хозяйственные расходы) ТСЖ «Фили-4» недополучило денежные средства в размере 172 198,40 рублей:

- Кв. № 17 – Юсупова Д.М. – задолженность 22 694,66 руб.;
- Кв. № 28 – Валуева И.Г. – задолженность 21 581,41 руб.;
- Кв. № 50 – Савельева А.Г. – задолженность 6 759,99 рублей;
- Кв. № 60 – Савостина И.С., Савостин А.В. – задолженность 15 030,80 руб.;
- Кв. № 62 – Шинков В.А. – задолженность 1 843 ,50 руб.;
- Кв. № 68 – Белокурова Е.А., Белокуров А.В., Белокуров С.А., Белокурова Е.А. – задолженность 20 697,24 руб.;
- Кв. № 69 – Серегина А.Д. – задолженность 32 033,87 руб.;
- Кв. № 75 – Лаптева Е.Н., Айвазов А.Н. – задолженность 25 139,93 руб.;
- Кв. № 107 – Шаврина Л.В. – задолженность 26 417,00 руб.;

Дорогомиловский районный суд г.Москвы признал требования собственников

помещений о снятии данных начислений необоснованными.

За период 2016-2017 г.г. за услуги ТСЖ по ГВС и ХВС образовалась задолженность на 01 апреля 2018 года по платежам у собственников квартир, не оборудованных счетчиками учета воды:

Кв. № 46 – Ермакова Л.В. – задолженность 39 012,52 рублей;

Рекомендации: обратиться в суд с исковыми заявлениями к собственникам помещений о взыскании образовавшейся задолженности в принудительном порядке.

По оплате за жилое помещение и коммунальные услуги (ЖКУ) образовалась задолженность по платежам у собственников квартир, из которых:

4 (четыре) собственника квартир, на стадии урегулирования оплат образовавшейся задолженности свыше 3 (трех) месяцев начислений;

2 (два) собственника квартир заключили договор с ТСЖ на рассрочку образовавшейся задолженности;

По взносам на капитальный ремонт образовалась задолженность на 01 апреля 2018 года по платежам у собственников квартир:

Кв. № 6 – Измайлов Р.А. и Измайлова Л.А. – задолженность 11 719,20 рублей (13 месяцев нет оплаты).

1 (один) собственник квартиры заключил договор с ТСЖ на рассрочку образовавшейся задолженности;

9 (девять) собственников квартир, на стадии урегулирования оплат образовавшейся задолженности свыше 3 (трех) месяцев начислений.

Характеристика ведения бухгалтерского учета:

ТСЖ применяют упрощенную систему налогообложения (УСНО).

В 2017 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 2017 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 2017 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 2017 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 2017 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 2017 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 2017 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 2017 году ТСЖ производило расчеты с собственниками по начислению коммунальных платежей и взносов. При проверке правильности расчетов замечаний не имеется.

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 2017 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. Ампилогова

г. Москва

Дата: 26/04/2018 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗОРА

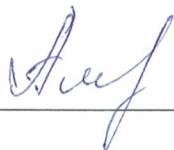
О плане - смете доходов и расходов ТСЖ «Фили-4» на 2018 год.

Ревизор ТСЖ «Фили 4» рассмотрев проект сметы расходов ТСЖ Фили- 4» на 2018 год, представленный Правлением ТСЖ, установил:

Проект сметы расходов ТСЖ на 2018 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»



Е.П. Ампилогова