

**ОТЧЕТ**  
**О РЕЗУЛЬТАТАХ РЕВИЗИОННОЙ ПРОВЕРКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
**ТСЖ «ЛЕРМОНТОВА»**  
**В ПЕРИОД ЯНВАРЬ - ДЕКАБРЬ 2017 ГОДА**

ТСЖ «ЛЕРМОНТОВА»

13 апреля 2018.

г.Хабаровск

Избранная 05.06.2017 года общим собранием членов ревизионная комиссия в составе: Д.А. Григорьевой, Т.А. Холодок, в соответствии с ч. 3 ст. 150 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) и п. 13.3 Устава ТСЖ «Лермонтова» провела проверку финансовой документации ТСЖ «Лермонтова» за период с 01 января 2017 г по 31 декабря 2017 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 28 марта 2018 г по 12 апреля 2018 г.

13 апреля 2018 года производилось оформление в письменном виде.

## ВВЕДЕНИЕ

В соответствии со ст.150 ЖК РФ у ревизионной комиссии была поставлена задача проверить состояние дел в ТСЖ сделать заключение о финансовой деятельности ТСЖ, смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов, проверить юридическое оформление документов за 2017 год. Проверка проводилась на основе анализа существующей на проверяемый период системы документооборота, первичных документов, группированных регистров, данных синтетического и аналитического учета, бухгалтерской отчетности ТСЖ за проверяемый период. Проверка проводилась выборочным способом. Определялись основные критические области, в которых существует риск обнаружения существенных ошибок и искажений.

Раскрытие информации производится в сети Интернет: <http://lermontova.kvado.ru/> и на информационных стендах, расположенных на первых этажах подъездов дома.

### **1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2017 год.**

В течение 2017 года правлением ТСЖ рассматривались следующие вопросы:

- \* подготовке дома к отопительному сезону;
- \* проведение очередного собрания собственников помещений;

- \* проведение годового собрания членов ТСЖ и его подготовке;
- \* о тарифах на 2018 г.;
- \* проведение субботника по благоустройству прилегающей территории;
- \* рассмотрение и утверждение предварительного перечня на ремонт мест общего пользования в доме.
- \* обсуждение плана мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности МКД.

**В течение 2017 года были произведены следующие основные ремонтные работы:**

- Со специального счета капитального ремонта, произведена замена приборов учета тепла жилой и офисной части дома;
- Закончили замену отмостки из асфальта на тротуарную плитку вокруг дома ;
- Замена КВШ (канатоведущих шкивов) и тросов в 3 и 4 подъездах;
- Ремонт кровли машинного (лифтового) помещения 1 подъезда;
- Произведен ремонт холодных тамбуров 1, 2 и 3 подъездов;
- Установлены механизмы запираания ворот со стороны Мира упаковки;
- На вентилях 3 и 4 подъездов установлены турбодетекторы;
- Произведена замена всех резиновых уплотнителей на окнах МОП.

<b>статья расходов</b>	<b>планировалось</b>	<b>Факт. расходы</b>
Содержание	4 435 648,38	4 472 844,64
Текущий ремонт	786 846,84	737 546,72
Капитальный ремонт	490 000,00	498 378,50

Работы по содержанию и ремонту производились в полном соответствии с постановлением правительства № 491 от 13.08.2006г. «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме»

**Таким образом, план по ремонту и содержанию общего имущества выполнен.**

**2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2017 год.**

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия подготовила отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Лермонтова» в период с 01.01.2017 по 31.12.2017. Полученные данные об исполнении сметы указанного периода обобщены в табличной форме.

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

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

## 2. Плату за коммунальные услуги.

Платежи по 1-му пункту осуществляются на основании сметы, утвержденной общим собранием ТСЖ.

Плата за коммунальные услуги – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

На 2017 год решением общего собрания ТСЖ от 05.06.2017 г. были утверждены размеры платы для собственников жилых помещений – 28,11 рублей с 1 м2, отчисления на текущий ремонт 4,10 руб. с 1м2.

## Анализ сметы доходов-расходов ТСЖ "Лермонтова" на 2017 год

№ п./п.	Наименование статьи дохода / расхода	руб. в год	факт	отклонение
1	Услуги по управлению и содержанию общего имущества МКД ООО "Хабстройкомплекс"	3 408 000.00	3 408 000.00	0.00
2	Обслуживание лифтов - ремонтные и аварийные работы.ООО "ОТИС лифт"	218 879.04	218 879.04	0.00
3	Ежегодная обязательная поверка, освидетельствование лифтов ООО "ИТК "Диагностика и контроль"	25 998.60	25 996.54	-2.06
4	Обязательное страхование лифтов, как опасных производственных объектов ООО "ГЕЛИОС"	2 000.00	2 000.00	0.00
5	Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов (2-3контейнера в день) ООО "Хатэк"	267 052.50	299 259.20	32 206.70
7	Услуги связи (телефон, факс, почта, интернет)	10 200.00	8 921.60	-1 278.40
8	Аварийная служба ООО "Жилищная инициатива"	45 645.60	45 645.60	0.00
9	Обслуживание ПС ООО "Дальспецсистема"	30 000.00	0.00	-30 000.00
10	Дератизация (травля крыс, мышей в подвале дома) ООО "Алькад Восток"	8 352.64	9 160.96	808.32
11	Оплата услуг обслуживающего банка и комиссия за перечисление платежей	158 400.00	169 832.36	11 432.36
12	Техническое обслуживание домофона ИП Бочко А. И.	79 500.00	79 500.00	0.00
13	Утилизация ртутосодержащих ламп ООО "РЭЦДЕМ"	2 520.00	0.00	-2 520.00
14	Страхование ответственности ТСЖ перед собственниками . ПАО "ХОСКА"	13 200.00	13 200.00	0.00
15	Услуга "Паспортный стол" МУП "РКЦ"	39 000.00	39 174.37	174.37
16	Обслуживание СКТП антенны ООО "Имана-ДВ"	126 900.00	134 655.00	7 755.00
	Уборка снега		10 000.00	10 000.00
	Проведение собрания , приобретение програмн.обесп		8 660.00	8 660.00
		4 435 648.38	4 472 884.67	37 236.29

Дополнительные доходы ТСЖ «Лермонтова»

Контрагент	Сумма руб.
Слабухин В.В.	38 000.00
ООО "КомпанияГАУ"	46 000.00
АО"Компания ТранстелеКом "	15 000.00
Востокхладсервис	36 000.00
Дата-Лайн"	12 000.00
ИП Бычков Александр Леонидович	150 000.00
ООО "ИМАНА ДВ"	8 000.00
ООО "ЮНИЛАБ-ХАБАРОВСК"	11 000.00
ООО"Торговый дом"Чистая вода"	35 000.00
ПАО "МТС"в Хабаровском крае	24 000.00
ПАО "Ростелеком"	18 000.00
Рэдком-Интернет	24 000.00
Симанович А.А (земля под гараж)	6 000.00
Аренда МОП	110 976.00
Агентское вознаграждение	157
Пени	47257.18
Итого	581 390.18
Налог УСНО	68 671.65
Итого доходы	512 718.53

Таким образом, детальный анализ статей доходов-расходов показал, что все они обоснованы и необходимы для обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию жилищного фонда, утвержденные планом на 2017 год отчисления позволили полностью окупить необходимые расходы.

### **3. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ.**

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2017 год экономически оправданны. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 25.05.2017 года и смете ТСЖ, позволяет покрывать самые необходимые расходы ТСЖ.

Не целевого использования обязательных платежей и взносов ревизионная комиссия не выявила.

## **О СФОРМИРОВАННЫХ ФОНДАХ**

### **Резервный фонд на ремонт и капитальный ремонт мкд.**

Формируется из неизрасходованных по итогам календарного года средств, собранных в виде обязательных платежей на текущий ремонт и возможных остатков по коммунальным услугам, по всем кроме отопления:

Остаток сформированного фонда на 01.01.2017 года - 1654443,02 рублей.

Поступления на текущий ремонт - 590921,52 руб.

Экономия по смете на содержание и текущий ремонт- 86973,92 руб.

Использовано средств на текущий ремонт - **737546,72 руб.**

Остаток сформированного резервного фонда на ремонт и капитальный ремонт на 01.01.2018 г. – 1594791,74 рублей.

**Анализ расходов на текущий и капитальный ремонт многоквартирного дома за 2017 год.**

Расходы	План руб	Факт, руб
<b>Капитальный ремонт.</b> Замена отработавших свой срок общедомовых приборов учета тепла жилая и офисная часть. ( 2 комплекта)	490 000,00	490 378.50
Ремонт лифтового оборудования: замена шкива с тросами и ограничителя скорости в 4 подъезде и тросы в 3 подъезде. ( по итогам проверки)	169 846,84	202 491.00
Электрооборудование Мест Общего Пользования (лампочки светодиодные.автоматы, электросчетчики МОП и ОБД и т.д.)	20 000,00	16 959.91
Системы отопления, ХВС, ГВС и канализации.	60 000,00	6 314.41
Кровля.	35 000,00	35 121.32
Ремонт тамбуров 1-3 подъезды.	65 000,00	57 811.52
Отмостка (замена на брусчатку) ( 75 м. кв.) с офисной стороны.	108 000,00	141 873.40
Автоматические ворота со стороны "Мира упаковки"	110 000,00	0.00
Видеонаблюдение (доработка и профилактика) шлагбаум	15 000,00	62 679.30
Установка турбодфлекторов на вентиляционные шахты (8 штук )	204 000,00	116 919.63
Ремонт окон		73 112.00
коврики, доп. Рассада - благоустройство		24 264.23
<b>Итого текущий ремонт МКД</b>	<b>786 846,84</b>	<b>737 546.72</b>
<b>Итого капитальный ремонт МКД</b>	<b>490 000,00</b>	<b>490 378.50</b>

## ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Взнос на капитальный ремонт установлен в соответствии с Постановлением Правительства Хабаровского края от 26 мая 2016 года №165-пр "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Хабаровского края, на 2017 год" - 7,55 рублей с 1 кв.м. площади помещения.

Согласно Решения общего собрания собственников помещений от 11 марта 2014 года –формируется фонд на капитальный ремонт, в виде денежных средств, находящихся на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ «Лермонтова».

Сумма сформированного фонда на 01.01.2018 г. – 2822948,97 рублей.

Сумма перечисленная на спецсчет на 01.01.2018 г. – 2281890,18 рублей.

Денежные средства фонда капитального ремонта дома размещены в  
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК № счета 40705810870000003883 корр.счет  
№30101810600000000608 БИК 040813608

#### 4. О финансовой деятельности ТСЖ.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется на основании Жилищного кодекса РФ, устава и сметы доходов и расходов ТСЖ, утвержденной решением общего собрания членов ТСЖ от 05.06.2017 г.

В течение 2017 года финансовая деятельность товарищества производилась в рамках основной хозяйственной деятельности – управление многоквартирным домом, с применением процедур управления финансами, полученными от собственников квартир (плата за текущее содержание и ремонт), а также в виде иных платежей. При этом в доходную часть бюджета при его планировании заносятся предполагаемые поступления (доходы) за период, в том числе:

- поступления от собственников жилых помещений в виде платы за содержание жилого помещения;
- внереализационные доходы.

Ревизионной комиссией при проведении сплошной проверки проверены операции по поступлению и расходованию денежных средств ТСЖ и документы, обосновывающие данные операции.

**Расчетный счет ТСЖ «Лермонтова» - 40703810602000004548 в ФБ ФИЛИАЛ ОАО БАНК ВТБ В Г.ХАБАРОВСКЕ Г ХАБАРОВСК ИНН БИК 040813727**

По движению денежных средств:

Совокупная величина расходования средств за рассматриваемый период составила (расчетный счет ТСЖ):

<b>Остаток денежных средств на 01 января 2017 года</b>	888 969.77
Получено:	
оплата за жилищно-коммунальные услуги	11 533 967.46
доходы от сдачи в аренду МОП	489 500.00
возврат предоплаты от поставщика	17 600.00
<b>Итого:</b>	12 041 067.46
Использовано:	
Оплачено поставщикам (на основании, заключенных договоров, счетов-фактур)	10 856 978.59
Налог на доходы физических лиц, единый налог УСНО	81 596.88
Комиссия банка	167 349.60
Перечислено на спецсчет по капремонту	998 068.00

Возврат ошибочно поступившей суммы	112 500.00
<b>Итого:</b>	<b>12 216 493.07</b>
<b>Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2018 г.:</b>	<b>713 544.16</b>

## Расчеты с поставщиками

Проверка счета 60 на котором ведется учет расчетов с поставщиками, не выявила начислений по договорам, отличных от действующих договоров на обслуживание, а также начислений и перечислений по отличным от представленных в данных договорах тарифам. Просроченная задолженность отсутствует.

В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета. Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

### Основная кредиторская задолженность состоит:-

- ~ МУП Водоканал – 173421,21 руб. (аванс за водоснабжение)
- ~ ООО «Жилищная инициатива» - 7465,10 руб. (аварийное обслуживание)
- ~ МУП РКЦ – 4304,66 руб. (за паспортное обслуживание)
- ~ ООО «Имана» за кабельное телевидение – 33840,00 руб.
- ~ ОАО ДЭК - 61518,58 руб. ( за электроснабжение)

### Выплачены авансы :

- ~ ООО Сады Амура – 96400 руб. (предоплата за озеленение на 2018 год)

Иных фактов списания денежных средств с расчетного счета кроме погашения задолженности и текущего финансирования заключенных договоров на обслуживание проверкой не установлено.

Невыясненная задолженность отсутствует.

## Дебиторская задолженность

Общая величина дебиторской задолженности собственников по оплате за содержание и ремонт и коммунальные услуги на 01/01/2018 г. – 2198760,34 руб. , просроченная задолженность – 916759,33 руб.

Ревизионной комиссией дана удовлетворительная оценка деятельности правления ТСЖ, направленной на проведение мероприятий по взысканию задолженностей с неплательщиков. В деятельности правления ТСЖ с должниками проводится регулярная работа в установленном законом порядке. Правлением ТСЖ проведена следующая работа по взысканию задолженности с неплательщиков:

- регулярно вывешивалась информация в холлах парадных о состоянии задолженности в целом по дому;
- в адрес должников ежеквартально направлялись уведомления, предписания, предложения о досудебном урегулировании по ликвидации указанных сумм задолженности;

**Рекомендации:** Собственникам, членам ТСЖ своевременно исполнять обязанность по внесению утвержденных взносов и обязательных платежей.

## **Авансовые отчеты**

Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются канцтовары и материалы для хозяйственных нужд, деньги подотчет выдаются по заявке работника. Все расходы Ревизионная комиссия признает обоснованными и своевременно оформляемыми.

## **5. Заключение о смете ТСЖ на содержание и управление общим имуществом ТСЖ на 2018 год.**

В 2017 году расходование денежных средств ТСЖ осуществлялось в соответствии со сметой.

Проверкой ревизором установлено отсутствие в 2017 году нецелевого использования средств жильцов дома, нарушений по расходованию денежных средств ТСЖ не установлено.

На основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат 2017 года, а также учитывая средний размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, ревизионная комиссия рекомендует общему собранию членов ТСЖ «Лермонтова» принять предложенные правлением ТСЖ структуру и размер обязательных платежей на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома на 2018 г.

Выводы ревизионной комиссии:

1. Основная задача ТСЖ – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2017 году – была выполнена.

2. Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Лермонтова» за 2017 год признать удовлетворительной. Соответственно, выбранную правлением ТСЖ стратегию можно считать состоятельной. Ревизионная комиссия выносит данное заключение на голосование собрания ТСЖ.

Настоящее заключение составлено и подписано в двух подлинных экземплярах на 8 листах каждый, один из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а второй – остается в материалах ревизионной комиссии.

Подписи членов комиссии: