

ОТЧЕТ

о результатах ревизионной проверки деятельности ТСЖ «Лермонтова» в период январь - декабрь 2016 года

25 марта 2017 г.

г.Хабаровск

Введение.

Избранная 04.06.2015 года общим собранием членов ревизионная комиссия в составе: Д.А. Григорьевой, 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 2016 г по 31 декабря 2016 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 28 марта 2017 г по 31 марта 2017 г.

31 марта 2017 года производилось оформление в письменном виде.

Вступление.

В соответствии со ст.150 ЖК РФ ревизионной комиссией 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 2016 год. В своей работе комиссия использовала только документальные источники информации.

: <http://lermontova.kvado.ru/>

Отчетная часть.

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2016 год.
2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-расходов.
3. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ. О сформированных фондах.
4. О финансовой деятельности ТСЖ.
5. Заключение о смете ТСЖ на содержание и управление общим имуществом ТСЖ на 2017 год.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия установила:

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2016 год.

В течение 2016 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 2017г.;
- * проведение субботника по благоустройству прилегающей территории;
- * утверждение плана мероприятий по противодействию коррупции;
- * рассмотрение и утверждение предварительного перечня на ремонт мест общего пользования в доме.
- * утверждение плана мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности в ТСЖ.
- * о ежеквартальной отчетности по капитальному ремонту в ГЖИ.

В течение 2016 года были произведены следующие основные ремонтные работы:

- Ремонт и покраска малых архитектурных форм, ограждений, дверей МОП, мусорных контейнеров;
- Замена тросов и пружин лифта в первом подъезде;
- Проведен ремонт станции подкачки холодной воды;
- При подготовке к отопительному периоду проведена промывка теплообменников отопления и ГВС в жилом и в офисном АИТП, заменен автоматический редуктор в АИТП(стоимость 40000 руб.);
- Устранена течь в тамбуре 4 подъезда и проведен косметический ремонт тамбура;
- При текущем ремонте кровли 3 и 4 подъездов произвели замазку трещин, проклейку примыканий с закрепление отошедших участков, обклеены швы на бетонных парапетах проведена замену кровельного ковра на машинном помещении 3 подъезда ;

- Продолжена работа по замене асфальтной отмостки на тротуарную плитку, уложено 58 кв.м.;

	4 433 859.19	4 456 591.30
	535 000.00	527 741.02
	-	-

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 2016 год.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия подготовила отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Лермонтова» в период с 01.01.2016 по 31.12.2016. Полученные ревизором 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 2016 год решением общего собрания ТСЖ от 25.05.2016 г. были утверждены размеры платы для собственников жилых помещений - 28,21 рублей с 1 м2, отчисления на текущий ремонт 4,00 руб. с 1м2.

		" 2016		
J .	/	.		-
1	" "	3408000	3408000	0
2	" " -	218879.04	218879.04	0
3	" " , "	25998.6	25996.54	-2.06
4	" " ,	2000	2000	0
5	(3) " "	269418.91	269418.88	-0.03
7	(, , ,)	10200	10279.52	79.52
8	" "	43890	43890	0
9	" "	30000	0	-30000
10	" (" ,)	8352.64	8554.72	202.08
11		156000	159921.17	3921.17
12		79500	79500	0
13	" "	2520	0	-2520
14	" "	13200	13200	0

15	" " " "	39000	36337.93	-2662.07
16	" - "	126900	129015	2115
17		0	2600	2600
18	- Dell Inspiron	0	48998.5	0
-		4 433 859.19	4 456 591.30	22 732.11
:				

01.01.2016

56.27

()

389 139,33

4075984.44

:

4465123,77

:

4 456 591.30

01.01.2017

8588,74

Дополнительные доходы ТСЖ «Лермонтова»

	.
	6 000.00
" " "	25 000.00
" " "	15 000.00
	36 000.00
- " "	12 000.00
	150 000.00
" " "	12 000.00
" - " "	12 000.00
" " "	25 000.00
" " "	24 000.00
" " "	19 500.00
- " "	24 000.00
	6 000.00
	29 520.00
	157
	61633.98
	457 810.98
	68 671.65
	389 139.33

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 2016 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 2016 год экономически оправданны. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 25.05.2016 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:

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 01.01.2016 года - 1604240,04 рублей.

Поступления на текущий ремонт - 577944 руб.

Использовано средств на текущий ремонт - 527741,02 .

Остаток сформированного резервного фонда на ремонт и капитальный ремонт на 01.01.2017 г. - 1654443,02 рублей.

2016 .		
()	(, .	40 000.00
)		47 215.54
		40 000.00
		50 724.73
		0.00
		11 490.00
		20 000.00
		33 796.62
	,) (60 000.00
	,) (105297.26
(3 4)	65 000.00
- 1		63 832.06
		0.00
4		4 500.00
		40 000.00
()		36 235.66
		120 000.00
		86 920.00
		42 000.00
		41967.00
		30 000.00
		0,00
		78 000.00
		0,00
		45 762.15
:		535 000.00
		527 741.02

ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА:

В соответствии с постановлением Правительства Хабаровского края от 10.07.15 № 185-пр минимальный взнос в фонд капитального ремонта 6,86 рублей с1 м2.

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 01.01.2017 г. - 2 059 131,78 рублей.

Сумма переведенная на спецсчет на 01.01.2017 г. - 1 684 266,65 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.

Для целей проверки, была произведена сплошная выборка всех представленных документов по движению средств на расчетном счете, авансовых отчетов ТСЖ, счетов-фактур поставщиков, кассовых документов за рассматриваемый период.

Структура имущества ТСЖ «Лермонтова» и источники его формирования по состоянию

- ~ ИП Самойлов А.Д. - 23500 руб. (предоплата за услуги по ремонту вентиляционного канала)
- ~ МУП РКЦ - 2677,94 руб. (за паспортное обслуживание)
- ~ ООО Сады Амура - 77120,00 руб. (предоплата за озеленение на 2017 год)
- ~ ОАО ДЭК - 143205,35 руб. (аванс за электроснабжение)

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 жильцов по оплате за коммунальные услуги на 01/01/2017 г. - 1836327,02 руб. Начисления за жилищно-коммунальные услуги за декабрь 2016 года - 1296295,42 руб., следовательно, просроченная задолженность - 540031,60 (в 2014 году - 534407,48 руб.) К лицам, уклоняющимся от уплаты за жилищно-коммунальные услуги в течении 2016 года были приняты меры: неоднократно уведомлялись по телефону, вызывались на беседу лично председателем ТСЖ. С 01.01.2016 года неплательщикам начисляются пени.

№ п/п	Ф.И.О. Должника	Сумма задолженности	Срок задолженности	Средства погашены
1	Иванов И.И.	10000	10.01.2017	нет
2	Петров П.П.	50000	15.01.2017	нет
3	Сидоров С.С.	20000	20.01.2017	нет
4	Климов К.К.	30000	25.01.2017	нет
5	Васильев В.В.	40000	30.01.2017	нет
6	Мухоморов М.М.	50000	05.02.2017	нет
7	Попов П.П.	60000	10.02.2017	нет
8	Смирнов С.С.	70000	15.02.2017	нет
9	Соколов С.С.	80000	20.02.2017	нет
10	Тихонов Т.Т.	90000	25.02.2017	нет
11	Федотов Ф.Ф.	100000	30.02.2017	нет
12	Харьков Х.Х.	110000	05.03.2017	нет
13	Цыганов Ц.Ц.	120000	10.03.2017	нет
14	Чайков Ч.Ч.	130000	15.03.2017	нет
15	Шаров Ш.Ш.	140000	20.03.2017	нет
16	Щербинин Ш.Ш.	150000	25.03.2017	нет
17	Юрьев Ю.Ю.	160000	30.03.2017	нет
18	Яковлев Я.Я.	170000	05.04.2017	нет
19	Зайцев З.З.	180000	10.04.2017	нет
20	Коробков К.К.	190000	15.04.2017	нет
21	Леонов Л.Л.	200000	20.04.2017	нет
22	Мельников М.М.	210000	25.04.2017	нет
23	Новиков Н.Н.	220000	30.04.2017	нет
24	Осипов О.О.	230000	05.05.2017	нет
25	Павлов П.П.	240000	10.05.2017	нет
26	Романов Р.Р.	250000	15.05.2017	нет
27	Степанов С.С.	260000	20.05.2017	нет
28	Трофимов Т.Т.	270000	25.05.2017	нет
29	Фролов Ф.Ф.	280000	30.05.2017	нет
30	Хохлов Х.Х.	290000	05.06.2017	нет
31	Цыганов Ц.Ц.	300000	10.06.2017	нет
32	Чайков Ч.Ч.	310000	15.06.2017	нет
33	Шаров Ш.Ш.	320000	20.06.2017	нет
34	Щербинин Ш.Ш.	330000	25.06.2017	нет
35	Юрьев Ю.Ю.	340000	30.06.2017	нет
36	Яковлев Я.Я.	350000	05.07.2017	нет
37	Зайцев З.З.	360000	10.07.2017	нет
38	Коробков К.К.	370000	15.07.2017	нет
39	Леонов Л.Л.	380000	20.07.2017	нет
40	Мельников М.М.	390000	25.07.2017	нет
41	Новиков Н.Н.	400000	30.07.2017	нет
42	Осипов О.О.	410000	05.08.2017	нет
43	Павлов П.П.	420000	10.08.2017	нет
44	Романов Р.Р.	430000	15.08.2017	нет
45	Степанов С.С.	440000	20.08.2017	нет
46	Трофимов Т.Т.	450000	25.08.2017	нет
47	Фролов Ф.Ф.	460000	30.08.2017	нет
48	Хохлов Х.Х.	470000	05.09.2017	нет
49	Цыганов Ц.Ц.	480000	10.09.2017	нет
50	Чайков Ч.Ч.	490000	15.09.2017	нет
51	Шаров Ш.Ш.	500000	20.09.2017	нет
52	Щербинин Ш.Ш.	510000	25.09.2017	нет
53	Юрьев Ю.Ю.	520000	30.09.2017	нет
54	Яковлев Я.Я.	530000	05.10.2017	нет
55	Зайцев З.З.	540000	10.10.2017	нет
56	Коробков К.К.	550000	15.10.2017	нет
57	Леонов Л.Л.	560000	20.10.2017	нет
58	Мельников М.М.	570000	25.10.2017	нет
59	Новиков Н.Н.	580000	30.10.2017	нет
60	Осипов О.О.	590000	05.11.2017	нет
61	Павлов П.П.	600000	10.11.2017	нет
62	Романов Р.Р.	610000	15.11.2017	нет
63	Степанов С.С.	620000	20.11.2017	нет
64	Трофимов Т.Т.	630000	25.11.2017	нет
65	Фролов Ф.Ф.	640000	30.11.2017	нет
66	Хохлов Х.Х.	650000	05.12.2017	нет
67	Цыганов Ц.Ц.	660000	10.12.2017	нет
68	Чайков Ч.Ч.	670000	15.12.2017	нет
69	Шаров Ш.Ш.	680000	20.12.2017	нет
70	Щербинин Ш.Ш.	690000	25.12.2017	нет
71	Юрьев Ю.Ю.	700000	30.12.2017	нет
72	Яковлев Я.Я.	710000	05.01.2018	нет
73	Зайцев З.З.	720000	10.01.2018	нет
74	Коробков К.К.	730000	15.01.2018	нет
75	Леонов Л.Л.	740000	20.01.2018	нет
76	Мельников М.М.	750000	25.01.2018	нет
77	Новиков Н.Н.	760000	30.01.2018	нет
78	Осипов О.О.	770000	05.02.2018	нет
79	Павлов П.П.	780000	10.02.2018	нет
80	Романов Р.Р.	790000	15.02.2018	нет
81	Степанов С.С.	800000	20.02.2018	нет
82	Трофимов Т.Т.	810000	25.02.2018	нет
83	Фролов Ф.Ф.	820000	30.02.2018	нет
84	Хохлов Х.Х.	830000	05.03.2018	нет
85	Цыганов Ц.Ц.	840000	10.03.2018	нет
86	Чайков Ч.Ч.	850000	15.03.2018	нет
87	Шаров Ш.Ш.	860000	20.03.2018	нет
88	Щербинин Ш.Ш.	870000	25.03.2018	нет
89	Юрьев Ю.Ю.	880000	30.03.2018	нет
90	Яковлев Я.Я.	890000	05.04.2018	нет
91	Зайцев З.З.	900000	10.04.2018	нет
92	Коробков К.К.	910000	15.04.2018	нет
93	Леонов Л.Л.	920000	20.04.2018	нет
94	Мельников М.М.	930000	25.04.2018	нет
95	Новиков Н.Н.	940000	30.04.2018	нет
96	Осипов О.О.	950000	05.05.2018	нет
97	Павлов П.П.	960000	10.05.2018	нет
98	Романов Р.Р.	970000	15.05.2018	нет
99	Степанов С.С.	980000	20.05.2018	нет
100	Трофимов Т.Т.	990000	25.05.2018	нет

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 2016 год.

Заключение: Проанализировав существующую финансовую и хозяйственную деятельность ТСЖ «ЛЕРМОНТОВА» ревизионная комиссия пришла к следующим выводам.

За 2016 г. финансовое состояние товарищества можно характеризовать как прочное, а работу Правления в области решения финансовых вопросов охарактеризовать как положительную. Создан значительный оборотный капитал для финансирования нужд дома на перспективу. Собранные резервы, заложенные в квартплату, находятся на расчетном счете ТСЖ. Сомнительных операций, связанных с использованием данных средств ревизором не установлено. Соответственно, выбранную правлением ТСЖ стратегию можно считать состоятельной. Ревизионная комиссия выносит данное утверждение на голосование собрания ТСЖ.

Настоящее заключение составлено и подписано в двух подлинных экземплярах на 6 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: