

ОТЧЕТ
О РЕЗУЛЬТАТАХ РЕВИЗИОННОЙ ПРОВЕРКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ТСЖ «ЛЕРМОНТОВА»
В ПЕРИОД ЯНВАРЬ - ДЕКАБРЬ 2018 ГОДА

ТСЖ «ЛЕРМОНТОВА»

26 апреля 2019 г.

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 2018 г по 31 декабря 2018 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 23 по 25 апреля 2019 г.

26 апреля 2019 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 2018 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 2018 год.

В течение 2018 года правлением ТСЖ рассматривались следующие вопросы:

- * подготовке дома к отопительному сезону;
- * проведение годового собрания членов ТСЖ и его подготовке;
- * о тарифах на 2019 г.;
- * проведение субботника по благоустройству прилегающей территории;

[Выберите дату] [Выпуск 1, том 1]

- * рассмотрение и утверждение предварительного перечня на ремонт мест общего пользования в доме.
- * обсуждение плана мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности МКД.

В течение 2018 года были произведены следующие основные ремонтные работы:

- Устройство аварийно-пожарного опускания лифтов на 1 этаж
- Ремонт АИТП (замена погодного регулятора и автоматического редуктора, промывка теплообменников, манометры.)
- Автоматические ворота со стороны "Мира упаковки"
- Видеонаблюдение (замена камер) 7 штук
- Замена асфальтного покрытия на брусчатку.
- Текущий ремонт лифтового оборудования и др.

статья расходов	планировалось	Факт. расходы
Содержание	5 155 318.68	5 158 649.41
Текущий ремонт	792 417.00	986 246,92
Капитальный ремонт	0	0

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 2018 год.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия подготовила отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Лермонтова» в период с 01.01.2018 по 31.12.2018. 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 2018 год решением общего собрания ТСЖ от 25.05.2018 г. были утверждены размеры платы на содержание и текущий ремонт общего имущества и МОП для всех собственников помещений – 32,21 рублей с 1 м2.

Анализ сметы доходов-расходов ТСЖ "Лермонтова" за 2018 год

№ п.	Наименование статьи дохода / расхода	План (уб.) в год	Факт в год (уб.)	разница
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	193 436.52	-25 442.52
3	Ежегодная обязательная поверка, свидетельствование лифтов ООО "ИТК "Диагностика контроль"	25 998.60	26 015.84	17.24
4	Обязательное страхование лифтов, как опасных производственных объектов ООО "ГЕЛИОС"	1 500.00	1 500.00	0.00
5	Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов (3контейнера в день) ООО "Хатэк"	332 103.75	326 117.05	-5 986.70
6	Услуги связи (телефон, факс, почта, интернет)	10 200.00	8 684.80	-1 515.20
7	Аварийная служба ООО "Жилищная инициатива"	47 471.40	47 471.40	0.00
8	Обслуживание ПС ООО "Дальспецсистема"	30 000.00	21 000.00	-9 000.00
9	Дератизация (травля крыс, мышей в подвале дома) ООО "Алькад Восток"	8 352.64	9 160.96	808.32
10	Оплата услуг обслуживающего банка и комиссия перечисление платежей.	170 000.00	166 557.40	-3 442.60
11	Техническое обслуживание домофона ИП Бочко А. И.	79 500.00	79 500.00	0.00
12	Страхование ответственности ТСЖ перед собственниками . ПАО "ХОСКА"	22 000.00	22 000.00	0.00
13	Услуга "Паспортный стол" МУП "РКЦ"	39 000.00	42 357.78	3 357.78
14	Обслуживание СКТП антенны ООО "Имана-ДВ"	135 360.00	135 360.00	0.00
15	Почтовые расходы		12 119.00	12 119.00
	Услуги охраны		32 415.34	32 415.34
	Текущий ремонт мест общего пользования и общего имущества МногоКвартирногоДома	626 953.32	626 953.32	0.00
ИТОГО РАСХОДОВ на содержание и тек. ремонт:		5 155 318.68	5 158 649.41	3 330.73
ДОХОДЫ ТСЖ (Аренда части подвала, мусорокамер, земельного участка , фасада, строительных конструкций и т.п.)		513 000.00	554 043.85	41 043.85

Дополнительные доходы ТСЖ «Лермонтова»

Контрагент	Сумма руб.
Аренда под гараж физ.лицо	6 000.00
Аренда под гараж физ.лицо	6 000.00

АО"Компания ТрансТелеКом "	9 000.00
Дата-Лайн"	11 000.00
ООО "ЮНИЛАБ-ХАБАРОВСК"	12 000.00
ИП Ордынский Алексей Александр	12 500.00
ООО "ИМАНА ДВ"	16 000.00
Аренда под гараж физ.лицо	18 000.00
Слабухин Виктор Валерьевич	20 000.00
ООО"Торговый дом"Чистая вода"	22 665.47
Рэдком-Интернет	24 000.00
ПАО "МТС"в Хабаровском крае	27 000.00
Востокхладсервис	36 000.00
ПАО "Ростелеком"	38 000.00
ИП Бычков Александр Леонидович	150 000.00
ООО "КомпанияГАУ"	26 000.00
Аренда под гараж физ.лицо	18 000.00
Пеня	47 447.06
Аренда МОП (мусорокамера)	160 104.00
	659 716.53
капремонт	44 768.00
Итого	704 484.53
Налог	105 672.68
Всего доходов	598 811.85
в т.ч. На содержание	554 043.85

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 2018 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 2018 год экономически оправданны. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 25.05.2018 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 01.01.2018 года - 1594791,74 рублей.

Поступления на текущий ремонт – 626953,32 руб.

Использовано средств на текущий ремонт - 986249,31 руб.

Остаток сформированного резервного фонда на ремонт и капитальный ремонт на 01.01.2019 г. – 1 235 495,75 рублей.

Анализ расходов на текущий и капитальный ремонт многоквартирного дома за 2018 год.

	Расходы	план руб.	факт руб.
1	Т. Р. Устройство аварийно-пожарного опускания лифтов на 1 этаж	47 417.00	46109,00
2	Т. Р. Электрооборудование Мест Общего Пользования (лампочки светодиодные, автоматы, электросчетчики МОП и ОБД и т.д. уличные светильники)	45 000.00	64 645.50
3	Т. Р. Системы отопления, ХВС, ГВС и канализации.	60 000.00	107 144.41
4	Т. Р. Кровля. (мелкий ремонт)	20 000.00	36 221.19
5	Т. Р. Ремонт АИТП (замена погодного регулятора и автоматического редуктора, промывка теплообменников, манометры.)	70 000.00	78 224.00
6	Т. Р. Замена на брусчатку тротуара (192 м. кв.) с жилой стороны.	350 000.00	393 842.68
7	Т. Р. Автоматические ворота со стороны "Мира упаковки"	110 000.00	105 035.00
8	Т.Р. Видеонаблюдение (замена камер,) 7 штук	47 000.00	89 300.00
9	Т. Р. Установка датчиков давления на узлы учета тепла по предписанию ДГК	43 000.00	0.00
	Благоустройство (песок и т.д.)		37 542.53
	Т.Р. лифтов (ограждение, светильники)		33442,74
	Монтаж тревожной кнопки (вызов полиции)		28 185.00
	Итого по текущему ремонту:	792 417.00	986 249.31
	Итого по капитальному ремонту:		

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

Поступило взносов- 1128000руб.

Проценты по счету – 44768 руб.

Остаток на 01.01.2019г. – 3454658,18 руб.

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 2018 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):

Остаток денежных средств на 01 января 2018 года	713 544.16
Получено:	
оплата за жилищно-коммунальные услуги	12 351 973.94
доходы от сдачи в аренду МОП	408 165.47
сдача наличных	175 000.00
Итого:	12 935 139.41
Использовано:	
Оплачено поставщикам (на основании, заключенных договоров, счетов-фактур)	11 085 717.28
Налог на доходы физических лиц, единый налог УСНО	124 762.25
Комиссия банка	163 954.26
Перечислено на спецсчет по капремонту	1 128 000.00
Возврат ошибочно поступившей суммы	0.00
Итого:	12 502 433.79
Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2019 г.:	1 146 249.78

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 отличных 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 – 31359,39 руб. (водоснабжение и водоотведение)
- ~ ИП Бочко А.И. - 5870 руб. (обслуживание домофона)
- ~ МУП РКЦ –3074,64руб. (за паспортное обслуживание)
- ~ ООО «Имана» за кабельное телевидение – 22560,00 руб.

- ~ ОАО ДГК - 566481,77руб. (за теплоснабжение)
- ~ ООО «Хатэк» - 29109,70 руб. (вывоз мусора)
- ~ ООО «Интерфейс-сервис»- 10800 руб. (обслуживание приборов учета тепла)
- ~ ИП Демин А.Ю. 36000 руб. (пожарн. обследование)

Выплачены авансы :

- ~ ООО Сады Амура – 96400 руб. (предоплата за озеленение на 2019 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. (в том числе начисление за декабрь 2017 г. в сумме 1282001,01 рублей) задолженность оплаты на 01/01/2018 г.- 916759,33 руб. ,
- на 01/01/2019 – 1960299,72 руб. (в том числе начисление за декабрь 2018 г. в сумме 1360385,61 руб.) , задолженность оплаты 599914,11 руб., произошло значительное снижение задолженности собственников по оплате за ЖКУ.

Ревизионной комиссией дана положительная 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;

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 2019 год.

В 2018 году расходование денежных средств ТСЖ осуществлялось в соответствии со сметой. Исключение обслуживание тревожной кнопки.

Считаем, что обслуживание тревожной кнопки, которая предназначена для вызова наряда полиции, при нарушениях общественного порядка, необходимо из

сметы исключить и предъявлять к оплате отдельной строкой, только собственникам жилых помещений.

Так же необходимо учесть, что вывоз и утилизация мусора с 2019 года, является коммунальной услугой и должен быть исключен из сметы на содержание и ремонт и предъявляться к оплате отдельной строкой в квитанции.

Проверкой ревизором установлено отсутствие в 2018 году нецелевого использования средств жильцов дома, нарушений по расходованию денежных средств ТСЖ не установлено.

На основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат 2018 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 2019 г.

Выводы ревизионной комиссии:

1. Основная задача ТСЖ – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2018 году – была выполнена.

2. Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Лермонтова» за 2018 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 9 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: