

**ОТЧЕТ**  
**О РЕЗУЛЬТАТАХ РЕВИЗИОННОЙ ПРОВЕРКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
**ТСЖ «ЛЕРМОНТОВА»**  
**В ПЕРИОД ЯНВАРЬ - ДЕКАБРЬ 2019 ГОДА**

ТСЖ «ЛЕРМОНТОВА»

15 апреля 2020 г.

г.Хабаровск

Избранная 28.05.2019 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 2019 г. по 31 декабря 2019 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 10 по 15 апреля 2020 г.

15 апреля 2020 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 2019 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/>, на ресурсе ГИС ЖКХ и на информационных стендах, расположенных на первых этажах подъездов дома.

### **1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2019 год.**

В течение 2019 года правлением ТСЖ рассматривались следующие вопросы:

- \* о аварийной ситуации с системой канализации;
- \* о текущем ремонте МОП;
- \* подготовке дома к отопительному сезону;
- \* проведение годового собрания членов ТСЖ и его подготовке;

\* рассмотрение и утверждение предварительного перечня на ремонт мест общего пользования в доме.

\* о тарифах на 2020 г.;

**В течение 2019 года были произведены следующие основные ремонтные работы:**

|            |                   |
|------------|-------------------|
|            | 267 249.03        |
| 3 ( )      | 37 010.25         |
| ( )        | 12 914.40         |
| ( ) -3     | 81 102.00         |
| ( ) (4 )   | 123 643.25        |
| ( ) :      | 299 614.79        |
| 3 ( )      | 133 587.00        |
|            | 73 210.10         |
| ( )        | 28 525.00         |
| ( )        | 24 562.00         |
|            | 27 730.69         |
| .30 34 ( ) | 12 000.00         |
| :          | <b>821 533.72</b> |

| <b>статья расходов</b> | <b>планировалось</b> | <b>Факт. расходы</b> |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| Содержание             | 4 534 295,88         | 4 546 545,99         |
| Текущий ремонт         | 633 114,24           | 821 533,72           |
| Капитальный ремонт     | 0                    | 0                    |

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

## **2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2019 год.**

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия подготовила отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Лермонтова» в период с 01.01.2019 по 31.12.2019. 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 2019 год решением общего собрания ТСЖ от 28.05.2019 г. были утверждены размеры платы на содержание и текущий ремонт общего имущества и МОП для всех собственников помещений – 32,25 рублей с 1 м<sup>2</sup>.

#### Анализ исполнения сметы доходов-расходов ТСЖ "Лермонтова" за 2019 год

| №  | Сметный пункт | ( )          | ( )               | (-<br>,+<br>) |
|----|---------------|--------------|-------------------|---------------|
| 1  | " "           | 3 778 636.20 | 3 778 636.20      | 0.00          |
| 2  | : " "         | 168 000.00   | 168 000.00        | 0.00          |
| 3  | " " "         | 25 998.60    | 26 028.20         | 29.60         |
| 4  | " "           | 900.00       | 900.00            | 0.00          |
| 5  | .             | 8 640.00     | 21 046.80         | 12 406.80     |
| 6  | " "           | 60 000.00    | 58 228.38         | -1 771.62     |
| 7  | " "           | 36 000.00    | 36 000.00         | 0.00          |
| 8  | " "           | 9 161.04     | 9 160.96          | -0.08         |
| 9  | .             | 168 000.00   | 168 869.68        | 869.68        |
| 10 | . .           | 79 500.00    | 79 500.00         | 0.00          |
| 11 | " "           | 16 700.04    | 16 700.00         | -0.04         |
| 12 | " "           | 47 400.00    | 48 115.77         | 715.77        |
| 13 | " - "         | 135 360.00   | 135 360.00        | 0.00          |
|    |               | 633 114.24   | <b>821 533.72</b> | 188 419.48    |
|    | . :           | 5 167 410.12 | 5 368 079.71      | 200 669.59    |

Дополнительные доходы ТСЖ – средства от сдачи в аренду муст общего пользования. Используются для уменьшения обязательного платежа на содержание и ремонт жилого дома.

### Дополнительные доходы ТСЖ «Лермонтова»

| Наименование | Сумма руб.        |
|--------------|-------------------|
| " "          | 12000.00          |
| " "          | 13000.00          |
| " "          | 21600.00          |
| " "          | 30000.00          |
| " "          | 12000.00          |
| " "          | 24000.00          |
| " "          | 24000.00          |
| " "          | 10000.00          |
| " "          | 24000.00          |
| " "          | 42000.00          |
| " "          | 30000.00          |
| " "          | 137500.00         |
| " "          | 30000.00          |
| Пени         | 39818.33          |
| " "          | 153864.00         |
| " "          | 603 782.33        |
| 15%          | 90 567.35         |
|              | <b>513 214.98</b> |

Таким образом, детальный анализ статей доходов-расходов показал, что все они обоснованы и необходимы для обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию жилищного фонда

Отчисления не позволили полностью окупить необходимые расходы, недостаточно средств на текущий ремонт.

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

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2019 году экономически оправданны. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 28.05.2019 года и смете 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 01.01.2019 года - 1 235 495,75 рублей.**

Поступления на текущий ремонт (в составе ставки на содержание и ремонт жилья) – 633114,24 руб.

Использовано средств на текущий ремонт - 821533,72 руб.

**Остаток сформированного резервного фонда на ремонт и капитальный ремонт на 01.01.2020 г. – 1 047 076,27 рублей.**

## ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Взнос на капитальный ремонт установлен в соответствии с Постановлением Правительства Хабаровского края от 13 июня 2018 года №214-пр "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Хабаровского края, на 2019 год" - 7,76 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 01.01.2019 г. –3 454 658,18 рублей.

Поступило взносов- 1 133 368,30 рублей, в том числе проценты по счету 18951,30 руб.

Расходования на ремонтные работы в 2019 году – нет.

Комиссия банка (списание) – 300 рублей.

**Остаток на 01.01.2020г. – 4 587 726,48 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 28.05.2019 г.

В течение 2019 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 2019 года</b>                    | 1 146 249.78         |
| Получено:   |                      |
| оплата за жилищно-коммунальные услуги                                     | 12 365 648.60        |
| доходы от сдачи в аренду МОП (оплата юр. лицами по отдельным актам)       | 370 100.00           |
| сдача наличных  | 344 000.00           |
| <b>Итого:</b>   | <b>13 079 748.60</b> |
| Использовано:   |                      |
| Оплачено поставщикам (на основании, заключенных договоров, счетов-фактур) | 11 888 423.03        |
| Выдоча под отчет  | 200 000.00           |
| Налог на доходы физических лиц, единый налог УСНО                         | 135 673.00           |
| Комиссия банка  | 165 521.75           |

|  |                      |
|--|----------------------|
| Перечислено на спецсчет по капремонту                                    | 1 114 417.00         |
| Возврат ошибочно поступившей суммы                                       | 3065.27              |
| <b>Итого:</b>  | <b>13 507 100.05</b> |
| <b>Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2020 г.:</b> | <b>718 898.33</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 отличном 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, вывоз ТБО.

### Основная кредиторская задолженность состоит:

- ~ МУП Водоканал – -93635,28 руб. (аванс на водоснабжение и водоотведение)
- ~ ИП Бочко А.И. - 775 руб. (обслуживание домофона)
- ~ МУП РКЦ – 4179,86 руб. (за паспортное обслуживание)
- ~ ООО «Имана» за кабельное телевидение – 56400 руб.
- ~ ОАО ДГК - 421425,29руб. ( за теплоснабжение)
- ~ ООО «Хабавоттранс ДВ» - 30697,92 руб. (вывоз мусора)
- ~ ООО «Интерфейс-сервис»- 15 600руб. (обслуживание приборов учета тепла)
- ~ ИП Демин А.Ю. 36000 руб. (обслуживание пожар. сигн.)
- ~ ООО Сады Амура – - 96400 руб. (предоплата за озеленение на 2020 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 01.01.2020 г. – 2103537,97 руб. ( в том числе начисление за декабрь 2019 г. в сумме 1274529,50 рублей) , неоплаченная задолженность оплаты следовательно – 829008,47 руб. ,

В сравнении в 2018 годом выявлено не значительное увеличение задолженности собственников по оплате за ЖКУ.

В деятельности правления ТСЖ с должниками проводится регулярная работа в установленном законом порядке.

## **Авансовые отчеты**

Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются 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 2020 год.**

В 2019 году расходование денежных средств ТСЖ осуществлялось в соответствии со сметой, основное превышение по статье текущий ремонт из-за аварийных работ. Проверкой установлено отсутствие в 2019 году нецелевого использования средств жильцов дома нарушений по расходованию денежных средств ТСЖ не установлено.

На основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат 2019 года, ревизионная комиссия рекомендует общему собранию членов ТСЖ «Лермонтова» принять предложенные правлением ТСЖ структуру и размер обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества жилого дома на 2020 год.

Выводы ревизионной комиссии:

1. Основная задача ТСЖ – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2019 году – была выполнена.

2. Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Лермонтова» за 2019 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: