

АКТ
ревизию финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Маршала Тухачевского 55»
за период с 01.01.2017 по 31.12.2017

Ревизия проведена ревизионной комиссией Товарищества в составе Е.В. Панькова, А.В. Портных, М.Н. Матвеева.

Ревизия проведена в присутствии председателя правления ТСЖ И.В. Шишлянникова и главного бухгалтера ТСЖ М.А. Стоговой.

Сроки проведения ревизии с 02.04.2018 по 20.04.2018.

Цели ревизии:

- оценка результатов деятельности ТСЖ, законности и обоснованности хозяйственных и финансовых операций, совершенных в ревизуемом периоде, правильности их отражения в бухгалтерском учете и отчетности;

- оценка законности действий председателя и правления ТСЖ, подготовка рекомендаций по результатам ревизии.

Задачи ревизии:

1. Проверка системы финансово-бухгалтерской отчетности ТСЖ на предмет соответствия действующим требованиям законодательства РФ и локальным нормативным актам Товарищества.

2. Проверка финансового результата хозяйственной деятельности ТСЖ; проверка целевого использования денежных средств Товарищества.

Документы, представленные для проведения ревизии:

1. Бухгалтерская и налоговая отчетность за 2017 год.
2. Регистры бухгалтерского и налогового учета за 2017 год.
3. Выписки из расчетного счета ТСЖ в ДО № 1696 ПАО Сбербанк г. Москва за 2017 год.
4. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями и лицами, заключенные или действующие в 2017 году.
5. Акты выполненных работ, оказанных услуг в 2017 году.
6. Документы по приобретению товарно-материальных ценностей (накладные, счета-фактуры от поставщиков).
7. Протоколы заседаний правления.
8. Документы кадрового учета (штатное расписание, приказы, должностные инструкции, трудовые договора).
9. Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ.
10. Отчет о финансовой деятельности за 2017 год.
11. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2017 год.
12. Финансовый план (смета доходов и расходов) ТСЖ на 2017-2018 год.
13. Расчет размера обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 2018 год.
14. Расчет размера обязательных платежей и взносов собственников машино-мест за содержание и ремонт общего имущества в многоуровневом паркинге на 2018 год.

Краткий обзор результатов ревизии.

На основании статьи 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 общих собраний членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме.

Весь проверяемый период обязанности председателя правления исполнял Шишлянников И.В. (протокол Общего собрания членов ТСЖ № 1-16 от 13.10.2016, протокол заседания правления № 24 от 17.10.2017). Общим собранием членов ТСЖ (протокол № 1-16 от 13.10.2016) был выбран следующий состав правления: Андрейченко А.Д., Родионова Н.В., Томин Р.Ю., Волков М.Ю., Самоуков А.В., Иосава Б.Г., Бородина И.М., Шишлянников И.В.

Волков М.Ю. вышел с 18.08.2017 из состава правления ТСЖ и членов ТСЖ в связи с продажей собственного имущества (машино-места).

В 2017 году ведение бухгалтерского учета осуществлялось главным бухгалтером М.А. Стоговой.

По итогам ревизионной проверки установлено:

- обоснованность представленной сметы доходов и расходов на 2017-2018 год, текущим потребностям Товарищества. Смета Товарищества на 2017-2018 гг. утверждена Общим собранием членов ТСЖ в апреле 2018 (Протокол № 1-18 от 23.04.2018);

- финансовый план обоснован расчетами по конкретным видам доходов и расходов;

- смета доходов и расходов и расчет размера обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества утверждены членами ТСЖ на Общем собрании ;

- отчетность по исполнению сметы доходов и расходов за 2017 год составлена достоверно;

- смета включает доходы и расходы, установленные законом и Уставом Товарищества (пп.2 ст.137 ЖК РФ).

Согласно отчету о финансовой деятельности Товарищества и отчету об исполнении сметы доходов и расходов за 2017 год:

1. Доходы в 2017 году складывались из следующих видов поступлений:

- платежи собственников/нанимателей жилых и нежилых помещений и машино-мест за жилищно-коммунальные услуги;

- городские компенсации (выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот по оплате ЖКУ);

- бюджетные субсидии на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- комиссионное вознаграждение за сбор платежей и прочие поступления.

2. Расходы ТСЖ в 2017 году складывались из следующих видов затрат:

- коммунальные услуги за тепловую энергию;

- коммунальные услуги за горячее водоснабжение;

- коммунальные услуги за отпуск воды и прием сточных вод;

- коммунальные услуги за электрическую энергию;

- обслуживание и освидетельствование лифтов;

- оплата за техническое обслуживание паркинга;

- оплата за техническое обслуживание дома;

- оплата за техническое обслуживание и текущий ремонт системы ППА и ДУ;

- оплата за обслуживание и текущий ремонт системы «Домофон»;

- оплата за использование коллективной антенны;

- оплата за услуги по вывозу мусора и бытовых отходов;

- оплата за услуги стационарной телефонной связи;

- оплата страхования лифтов;

- оплата банковских услуг (комиссия за перечисление платежей);

- оплата за замену насоса системы пожаротушения в паркинге, приобретение СМС-модуля для пожарной сигнализации дома;

- оплата за материалы (цемент, электрический кабель, греющий кабель, светильники, датчики освещенности, датчики движения);

- оплата за ремонт общего имущества дома и паркинга (водоходные лотки на стилобате и перед въездом на 2-3 уровни паркинга);
- оплата за замену шлагбаума на въезде в паркинг;
- оплата за услуги тепловой вентиляции паркинга;
- оплата за сопровождение программного обеспечения (тех. поддержка);
- расходы на оплату труда наемного персонала ТСЖ;
- юридические услуги и судебные расходы (суд с ООО «Интех»);
- расходы на внешний аудит бухгалтерской отчетности за 2016 год;
- налоги (платежи в бюджет и отчисления на социальные пужды с ФОТ);
- канцелярские и прочие расходы.

3. За отчетный период денежные средства ТСЖ поступали только на расчётный счет ТСЖ, открытый в ПАО Сбербанк, который использовался, как основной. В соответствии с банковскими выписками входящий остаток по счету на 01.01.2017 составил: 494429,53 рублей. Исходящий остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2017 составил: 282007,87 рублей.

**Движение денежных средств (поступления и списания)
по расчетному счету ТСЖ «Маршала Тухачевского 55» в 2017 году:**

Кварталы	Сумма поступлений	Сумма списаний	Сальдо оборотов за квартал
I	7 125 391,50	7 484 980,03	- 359 588,23
II	7 098 381,36	7 054 175,86	44 205,50
III	7 065 798,05	6 328 986,56	736 811,49
IV	9 166 740,98	9 800 591,10	- 633 850,12
ИТОГО:	30 456 311,89	30 668 733,55	- 212 421,36

Отчет об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2017 год:

№ п/п	Статьи расхода	Плановые расходы руб./год	Фактические расходы руб./год	Отклонение от плана
1	Содержание эксплуатирующей компании для дома	3 347 313,52	4 177 199,4	- 829 885,88 ¹
1.1	Затраты на эксплуатацию и техн.содержание дома	3 217 313,52	4 177 199,40	
1.2	Затраты на материалы (в 4 квартале 2017 года)	130 000,00	0	
2	Содержание эксплуатирующей компании для паркинга	3 425 353,72	4 504 356,96	-1 079 003,24 ¹
2.1	Затраты на эксплуатацию и тех.содержание паркинга	3 310 353,72	4 504 356,96	
2.2	Затраты на материалы (в 4 квартале 2017 года)	115 000,00	0	
3	Содержание управленческого персонала ТСЖ	3 142 600,00	1 550 854,97	1 591 745,03
3.1	Фонд оплаты труда	1 800 000,00	660 751,61	

¹ Оплата кредиторской задолженности перед ООО «Домсервис» за 2016-2017 гг.

3.2	Налоги от ФОТ 30,2%	543 600,00	191 752,76	
3.3	Эксплуатация орг.техники, СВТ и программного обеспечения	95 000,00	65 133,00	
3.4	Канцелярские товары, бумага, почтовые расходы, прочее	15 000,00	500,00	
3.5	Обучение персонала	10 000,00	4 000,00	
3.7	Юридические услуги сторонних организаций	50 000,00	0	
3.8	Услуги телефонной связи	29 000,00	28 717,60	
3.9	Вознаграждение председателю	600 000,00	600 000,00	
4	Прочее обслуживание	35 000,00	56 903,88	-21 903,88
4.1	Банковская комиссия по обслуживанию счетов	35 000,00	56 903,88	
5	Расходы по договорам с организациями	2 598 431,96	2 759 636,54	-161 204,58
5.1	ТО лифтов	1 433 431,96	1 487 790,12	
5.2	Техническое освидетельствование и выборочный капитальный Ркол! Функпроект ВНДгуркинаемонт элементов лифтов	140 000,00	240 796,42	
5.2.1	Выборочный капитальный ремонт элементов лифтов		160 796,42	
5.2.2	Техническое освидетельствование лифтов		80 000,00	
5.3	Страхование лифтов	25 000,00	4 500,00	
5.4	ТО и текущий ремонт системы ЛПА и ДУ (дом и паркинг)	360 000,00	360 000,00	
5.5	Вывоз мусора, ТБО и КГМ	640 000,00	667 550,00	
6	Коммунальные расходы	2 925 000,00	2 437 237,87	487 762,13
6.1	Электроснабжение (дом)	970 000,00	1 112 697,83	
6.2	Электроснабжение (паркинг)	950 000,00	764 891,80	
6.3	Расходы по ГВС (общедомовые нужды, 5% от годовых расходов на ГВС)	265 000,00	212 981,74	
6.4	Расходы по ХВС (общедомовые нужды, 5% от годовых расходов на ХВС)	140 000,00	85120,00	
6.5	Расходы по водоотведению (общедомовые нужды, 5% от годовых расходов на в/отв.)	110 000,00	46 704,92	
6.6	Отопление и вентиляция (паркинг)	490 000,00	214 841,58	
7	Текущий ремонт/модернизация	1 509 700,00	803 310,00	706 390,00
7.1	Текущий ремонт домофонного оборудования	15 000,00	40 000,00	
7.2	Замена насоса для системы пожаротушения в паркинге	36 700,00	36 700,00	
7.3	Модернизация системы пожаротушения дома (установка модуля передачи данных пожарной сигнализации)	7 500,00	7 500,00	

7.4	Ремонт труб и врезка кранов в стояки, замена кранов в стояки, замена задвижек на трубах ГВС и ХВС (дом)	110 000,00	110 000,00	
7.5	Ремонт ОИ паркинга (изоляция водосточных желобов, ремонт шлагбаумов и приводов ворот)	490 000,00	241 500,00	
7.6	Ремонт ОИ паркинга (перемещение кустарников и деревьев выше 1.5 м. с газонов на придомовой территории, гидроизоляция компенсационных швов)	500 000,00	0	
7.7	Непредвиденные расходы (30 % от суммы расходов на п.7)	350 000,00	367 610,00	
7.7.1	Программирование электросчетчиков		41 350,00	
7.7.2	Приобретение шлагбаума		106 260,00	
7.7.3	Аудит бухгалтерской отчетности за 2016 год.		20 000,00	
7.7.4	Ремонт ОИ дома (водостоки, обогрев)		200 000,00	
Всего:		16 983 399,20	16 289 499,52	693 899,58

4. Превышение фактических расходов (затрат) над плановыми и утвержденными расходами ТСЖ в 2017 году составило 693 899 рублей 58 копеек.

6. Эксплуатация жилищного фонда велась в соответствии с нормативами города Москвы, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 04.06.1996 № 465 (с последующими изменениями).

7. Начисления по оплате жилищно-коммунальных услуг производились собственниками жилья в соответствии с решением Общего собрания членов ТСЖ от 13.10.2016 по тарифам, утвержденным постановлением Правительства Москвы 280-ПП от 19.05.2015 "Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения".

Начисления по статье «Капитальный ремонт» Товариществом собственников жилья в 2017 году по дому не производились.

8. Начисления по оплате взноса на содержание и ремонт общего имущества в многоуровневом паркинге производились в 2017 году, согласно решению² общего собрания членов ТСЖ в размере 1594,95 рубля за одно машино-место.

Начисления по статье «Капитальный ремонт» по паркингу не производились.

9. В 2017 году правлением в установленном порядке не оформлены причитающиеся бюджетные субсидии (выпадающие доходы) на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (на собственников, имеющих единственное жилье и зарегистрированных по адресу: Маршала Тухачевского, 55).

Ревизионная комиссия отмечает наличие у ТСЖ объективных причин (неучастие в городской программе по утилизации отходов), по которым с 2015 года из бюджета города Москвы Товариществу не были компенсированы вышеуказанные выпадающие доходы. При этом, правление ТСЖ было обязано повторно созвать Общее собрание членов ТСЖ и переутвердить тариф и, соответственно, смету доходов и расходов ТСЖ на 2017 год, с учетом положений ст.156 ЖК РФ, согласно которой «плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с

² Пункт 6 Протокола № 1-16 от 13.10.2015.

требованиями законодательства», т.е. должна взиматься с собственников и нанимателей исходя из фактических расходов, утвержденных на ежегодном общем собрании членов ТСЖ, а не по нормативам Правительства Москвы.

Размер субсидий некоммерческим организациям, кроме государственных (муниципальных) организаций и учреждений, полученных в 2017 году Товариществом из бюджета города Москвы составил 1 645 603 рубля 78 копеек, в том числе городская льгота по ЖКУ - 970 636 рублей 58 копеек: льготы по ЖКУ - 674 966 рублей 93 копейки.

10. По состоянию на 27.12.2017 сумма дебиторской задолженности собственников жилых и нежилых помещений по оплате за ЖКУ и за Содержание машино-мест перед ТСЖ составила 2 597 944 (два миллиона пятьсот девяносто семь тысяч девятьсот сорок четыре) рубля 16 копеек.

11. Кредиторская задолженность у ТСЖ перед контрагентами на 01.01.2018 составила 1 491 563 рубля 78 копеек, в т.ч. перед ПАО «МОЭК» - 584 663,07 руб., ООО «Дом Сервис» - 388 277,23 руб., ПАО «Мосэнергосбыт» - 97 415,79 руб., ЗАО «Мосводосбыт» - 227 871,92 руб., ООО «Спецтранс» - 55 300,0 руб., ОАО «Мослифт» 87 749,77 руб., ПАО «Ростелеком» - 50 286,00 руб.

12. По состоянию на момент ревизии председателем правления Товарищества соблюдается Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731. Отчетная информация, размещенная на портале «Дома Москвы» актуальна.

Кроме того, отчетные и плановые материалы на информационных стендах дома и паркинга и сайте дома обновляются постоянно.

Одновременно с этим, правлением и бухгалтерией ТСЖ весь 2017 осуществлялась передача в биллинговую базу ПАО Сбербанк сумм задолженностей жителей дома по коммунальным платежам за квартиры и машино-места, для удобства оплаты жителей дома и собственников машино-мест через автоматизированную систему «Сбербанк Онлайн» и/или создания автоплатежей.

13. В 2016 году правлением было получено разрешение от Управы района Хорошево-Мневники на дополнительную установку двух шлагбаумов во дворе дома, однако в течение 2017 года шлагбаумы не были установлены, что негативно влияет на транспортную обстановку и наличие свободных парковочных мест для автомобилей жителей дома.

Основной причиной этого является не принятие решения на Общем собрании собственников жилых и нежилых помещений дома в 2017 году о введении разового целевого взноса с собственников за приобретение и установку шлагбаумов в размере 1200 рублей с квартиры.

Выводы и замечания ревизионной комиссии:

1. По итогам проверки в 2017 году деятельность правления ТСЖ признана ревизионной комиссией, как удовлетворительная.

2. Деятельность правления по изысканию дополнительных источников увеличения доходов ТСЖ в 2017 году остается по-прежнему недостаточной.

3. ТСЖ в 2017 году взимало с собственников/нанимателей помещений оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по тарифу, утвержденному Постановлением Правительства Москвы (21,78/24,53 руб. в первом полугодии 27.14/27.60 во втором полугодии за 1 кв.м.), что не является правомерным из-за отсутствия компенсации из бюджета г. Москвы по выпадающим доходам. Вместе с тем данный вопрос в 2017 году был вынесен на обсуждение Общим собранием членов ТСЖ. Однако бездействия правления принесло Товариществу прямые убытки в целом за 2017 год.

4. Усилить работу по снижению суммы дебиторской задолженности собственников жилых и нежилых помещений по оплате за ЖКУ и за Содержание машино-мест перед ТСЖ. Информацию о суммах долга ежемесячно размещать на информационных стендах дома и паркинга. На правлении ТСЖ принять решение о направлении в судебные органы исков к собственникам или о применении других мер к должникам.

5. ТСЖ изыскать финансовые ресурсы для оплаты приобретения и установки двух шлагбаумов во дворе дома.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. К п. 3 Правлению ТСЖ вынести вопрос о повышении оплаты за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме с собственников/нанимателей помещений на следующем Общем собрании членов ТСЖ из-за отсутствия компенсации из бюджета г. Москвы по выпадающим доходам.

2. К п. 4 Правлению ТСЖ рассмотреть вопрос о мерах по снижению дебиторской задолженности собственников жилых и нежилых помещений по оплате за ЖКУ и за Содержание машино-мест перед ТСЖ.

3. К п.5. Правлению ТСЖ рассмотреть вопрос об установке двух шлагбаумов во дворе дома, без привлечения дополнительного финансирования со стороны собственников жилых и нежилых помещений.

4. Ревизионная комиссия признает необходимость произвести ремонт паркинга и вынести на Общее собрание членов ТСЖ вопрос об изменении тарифа на содержание машино-мест в паркинге, который не менялся с 2011 года.

5. Ревизионная комиссия настоятельно рекомендует вынести на Общее собрание собственников помещений вопрос о перечислении на расчетный счет ТСЖ сумм за капитальный ремонт по дому и паркингу.

Заключение:

1. Обязанностью ревизионной комиссии является выражение мнения по рассматриваемым вопросам на основе проведенной работы. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что:

- финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений общих собраний, и не противоречит законодательству Российской Федерации;
- отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов не содержит искажений;
- финансовый план (смета доходов и расходов) на 2017-18 гг. является обоснованным.

2. Ревизионная комиссия считает, что проведенная проверка даёт достаточные основания для выражения мнения по данным вопросам.

3. Ревизионная комиссия полагает, что отчет о финансовой деятельности, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2017 году и его удовлетворительное финансовое положение на 01.01.2018.

4. Ревизионная комиссия считает финансовый план (смету доходов и расходов) на 2018 год, подготовленный правлением и планируемый к утверждению Общим собранием членов ТСЖ, обоснованным и рекомендует его принятие (утверждение).

5. На основании вышеизложенного, ревизионная комиссия предлагает общему собранию членов ТСЖ «Маршала Тухачевского 55» считать работу правления Товарищества в 2017 году удовлетворительной.

6. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 7 (семи) страницах каждый, один из которых предназначен для передачи в правление Товарищества (для ознакомления членов ТСЖ), а два – остаются в материалах ревизионной комиссии.

Ревизор



Паньков Е.В.

Ревизор



Портных А.В.

Ревизор



Матвеев М.Н.

