

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ ЖК «Строителей 9 В»

г. Дзержинск

«05» апреля 2018 года

Избранная общим собранием собственников жилья ревизионная комиссия в составе: Пятина Е.Н., Позняк А.В., Васильев А.О. провела проверку финансовой деятельности ТСЖ ЖК «Строителей 9В» (далее по тексту – ТСЖ) за период с января по декабрь 2017 г. Проверка проводилась в период с 15 марта по 5 апреля 2018г.

Цель проверки — формирование отчета для общего собрания собственников жилья, содержащего мнение о финансовой деятельности ТСЖ, размерах обязательных платежей за коммунальные услуги и взносов. Проверка проводилась выборочно, методом случайного отбора, путем проверки арифметических расчетов, наличия документов, обосновывающих и подтверждающих расходы.

В соответствии со статьей 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 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняли: Кохан Ф.А.(январь – октябрь 2017г., протокол заседания ТСЖ №6 от 9 ноября 2015г.) и Феофанов А.В. (ноябрь – декабрь 2017г., протокол заседания правления ТСЖ №4/17 от 26 октября 2017г.). Управление домом осуществляли на договорной основе: Ветрова А.В. (январь – октябрь 2017г.) и Турчанинова С.В.(ноябрь – декабрь 2017г.)

Информация о проведенных в проверяемом периоде заседаниях правления Товарищества и принятых на них решениях, протоколы заседаний размещены на сайте ТСЖ: строителей9в.рф.

В проверяемом периоде действовало два тарифа на техническое обслуживание, содержание и ремонт общедомового имущества:

1. С января по март 2017г. – 12,64 Р за м², согласно смете расходов принятой в 2016г.
2. С апреля по декабрь 2017г. - 14,60 Р за м², согласно смете расходов принятой в 2017г.

Для проведения ревизии были запрошены и предоставлены следующие документы:

1. отчеты о финансовой деятельности ТСЖ ЖК Строителей 9В за 2017 г.;
2. договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные и/или действующие в 2017г.;
3. документы по приобретению товарно-материальных ценностей за 2017г.;

4. выписки по расчетному счету ТСЖ с приложением платежных поручений;
5. документы бухгалтерского учета ТСЖ за 2017г.;
6. Входящие и исходящие первичные документы за 2017г.;

Собранная, обобщенная и систематизированная ревизионной комиссией информация о состоянии расчетов с поставщиками коммунальных ресурсов и обслуживающих организаций, начислениях собственникам помещений представлена в таблице ниже (источники данных - выписки банка по расчетному счету ТСЖ с приложением платежных документов, предоставленные первичные документы, регистры бух. учета). Из анализа приведенных данных в таблице видно, что начисления по общедомовым приборам учета существенно отличаются в большую сторону от суммарных начислений по индивидуальным приборам учета (ИПУ). Ревизионная комиссия пришла к выводу о необходимости проведения сверки показаний ИПУ, передаваемых собственниками помещений, с фактическими показаниями приборов на регулярной основе – 1 раз в квартал. Предлагаем Правлению ТСЖ обеспечить организацию данной работы.

Сводная таблица расчетов с поставщиками работ/услуг за 2017 г.

Наименование ресурса/услуги/работы	Расчеты с поставщиком ресурса				
	остаток на начало периода	Начислено за период поставщиками	Начислено собственникам по переданным показаниям ИПУ <u>приведено справочно</u>	Оплачено за период поставщику	остаток на конец периода
("+" задолженность ТСЖ, "-" задолженность поставщика)	("+" задолженность ТСЖ, "-" задолженность поставщика)				
ХВС и водоотведение	80 793,02 Р	1 086 590,77 Р	795 321,00 Р	938 353,99 Р	229 029,80 Р
ГВС и отопление	842 775,03 Р	5 018 908,61 Р	3 916 460,00 Р	4 764 982,42 Р	1 096 701,22 Р
Лифтовое хозяйство	149 768,54 Р	669 070,06 Р	726 216,92 Р	703 603,34 Р	115 235,26 Р
ТБО	50 764,09 Р	263 902,80 Р	273 147,71 Р	271 010,89 Р	43 656,00 Р
АДО и ВДГО		7 146,11 Р	55 961,35 Р	7 146,11 Р	
Электроэнергия	136 051,94 Р	1 697 919,87 Р	1 298 493,00 Р	1 505 857,45 Р	328 114,36 Р
ИТОГО:	1 260 152,62 Р	8 743 538,22 Р	7 065 599,98 Р	8 190 954,20 Р	1 812 736,64 Р

В приведенной ниже таблице представлен анализ исполнения сметы доходов и расходов за проверяемый период.

СМЕТА на техническое обслуживание и содержание общедомового имущества

пп	Наименование статьи	План	Факт	Разница («+» - экономия, «-» - перерасход)
	Доходы от поступлений по статье содержание и текущий ремонт			
	Оплачено жителями за 2017 год по статье содержание и текущий ремонт		2 905 834,90 Р	
1.	Административно-управленческие расходы			
	в том числе			
1.1.	Зарплата управляющего ТСЖ (включая НДФЛ)	276 720,00 Р	310 469,40 Р	- 33 749,40 Р
1.2.	Зарплата бухгалтера с ведением рег. учета (включая НДФЛ)	220 500,00 Р	222 926,30 Р	- 2 426,30 Р
1.3.	Налоги с заработной платы (ПФР, ФСС)	111 441,00 Р	104 900,00 Р	6 541,00 Р
1.4.	Затраты на тел. связь	5 400,00 Р	5 386,00 Р	14,00 Р
1.5.	Затраты на транспорт	9 000,00 Р	8 699,68 Р	300,32 Р
	опл. по мировому согл. СМП	17 500,00 Р	- Р	17 500,00 Р
1.6.	Электронный журнал "Управление многоквартирным домом"	- Р	10 217,00 Р	- 10 217,00 Р
	ИТОГО управленческие расходы	640 561,00 Р	662 598,38 Р	- 22 037,38 Р
2.	Расходы на функционирование ТСН	- Р		- Р
2.1.	Обучение работников (пож. безоп, газ)	7 500,00 Р	- Р	7 500,00 Р
2.2.	Канцтовары	4 500,00 Р	4 334,58 Р	165,42 Р
2.3.	Расходы на офисное оборудование	3 000,00 Р	1 300,00 Р	1 700,00 Р
2.4.	Расходы по сдаче налоговой отчетности	3 000,00 Р	2 300,00 Р	700,00 Р
2.5.	Печать платежных документов	9 000,00 Р	- Р	9 000,00 Р
2.6.	Обслуживание расчетного счета	27 000,00 Р	33 600,00 Р	- 6 600,00 Р
2.7.	Сбор денежных средств через терминалы Сбербанка, почту	165 600,00 Р	148 088,50 Р	17 511,50 Р
2.8.	Оплата работы ревизоров включая НДФЛ)	9 999,90 Р	10 000,00 Р	- 0,10 Р
2.9.	Налоги (УСН,НВОС)	4 250,01 Р	9 477,00 Р	- 5 226,99 Р
2.10.	Почтовые расходы	1 500,00 Р	713,79 Р	786,21 Р
2.11.	Непредвиденные расходы (срочный ремонт, судебные, проч.)	73 749,69 Р	83 802,40 Р	- 10 052,71 Р
2.12.	Информатизация (внедрение системы ГИС ЖКХ)	27 000,00 Р	- Р	27 000,00 Р
2.13.	Вознаграждение Председателю (включая НДФЛ)	13 500,00 Р	18 000,00 Р	- 4 500,00 Р
2.14.	Ведение сайта	7 500,00 Р	7 400,00 Р	100,00 Р
2.15.	Покупка и обслуж. прогр. обеспечения	6 000,00 Р	10 000,00 Р	- 4 000,00 Р
2.16.	Страхование гражданской ответственности	22 500,00 Р	1 800,00 Р	20 700,00 Р

2.17.	Полиграфические услуги		2 302,00 Р	- 2 302,00 Р
	Итого расходы на ТСЖ	385 599,60 Р	333 118,27 Р	52 481,33 Р
3.	Техническое обл. и содержание	- Р		- Р
3.1.	Обслуживание придомовой и домовой территории	- Р		- Р
	Зарплата персонала, в том числе	- Р		- Р
3.1.1 и 2	Фонд оплаты труда дворника и уборщицы	366 690,00 Р	359 581,00 Р	7 109,00 Р
3.1.3.	Фонд оплаты мелких ремонтов	63 000,00 Р	- Р	63 000,00 Р
3.1.4.	Налоги с зарплаты (ПФР, ФСС)	65 880,00 Р	58 505,00 Р	7 375,00 Р
3.1.5.	Хозинвентарь, расходные материалы	63 000,00 Р	19 660,32 Р	43 339,68 Р
3.1.6.	Расходы на благоустр. территории (с устан. огражд)	75 000,00 Р	79 042,00 Р	- 4 042,00 Р
3.1.7.	Механизированная уборка территории в зимний период	32 499,99 Р	14 100,00 Р	18 399,99 Р
	Итого обслуживание придомовой и домовой территории	666 069,99 Р	530 888,32 Р	135 181,67 Р
3.2.	Обслуживание общедомов. оборудования и коммуникаций	- Р		- Р
3.2.1.	ВДГО	12 549,00 Р	6 516,00 Р	6 033,00 Р
3.2.2.	Техническое обслуживание коммуникаций	249 000,00 Р	262 553,00 Р	- 13 553,00 Р
3.2.3.	Снятие показаний с узлов учета тепла	2 700,00 Р	- Р	2 700,00 Р
3.2.4.	Диагностика и страховка лифта	18 750,00 Р	9 817,00 Р	8 933,00 Р
3.2.5.	Работы по ремонту коммуникаций в теплопункте	15 000,00 Р	22 100,00 Р	- 7 100,00 Р
3.2.6.	Материалы для ремонтов оборудования и коммуникаций	60 000,00 Р	28 730,72 Р	31 269,28 Р
3.2.7.	Экспертиза дома	45 000,00 Р	2 000,00 Р	43 000,00 Р
3.2.8.	Поверка приборов учета	7 499,70 Р	7 980,00 Р	- 480,30 Р
3.2.9.	Работы в целях пожарной безопасности	22 500,00 Р	12 400,00 Р	10 100,00 Р
3.2.10.	Ремонт уличного освещения	7 500,00 Р	- Р	7 500,00 Р
	Итого обслуживание оборудования и коммуникаций	440 498,70 Р	352 096,72 Р	88 401,98 Р
	Всего содержание и текущий ремонт	2 132 729,29 Р	2 046 101,69 Р	212 627,60 Р
	Площадь 12805,8м2			
	Тариф на 31.03.2017	12,64 Р		
	Тариф с 31.03.2017 по 31.12.2017	14,60 Р		

Согласно данным бухгалтерского учета ТСЖ по состоянию на 31 декабря 2017г. задолженность собственников помещений по начисленным суммам за коммунальные услуги, техническое обслуживание, содержание и ремонт общедомового имущества составляет: **1 668 619,91**. Ревизионная комиссия пришла к выводу о необходимости проведения взысканий долгов с

собственников помещений в судебном порядке при наличии задолженности по платежам свыше трех месяцев. Предлагаем Управляющему и Председателю организовать мероприятия по взысканию долгов.

Выводы:

С учетом фактов, изложенных в настоящем отчете, ревизионная комиссия оценивает финансово-хозяйственную деятельность Правления и Председателя правления ТСЖ в проверяемом периоде как удовлетворительную. Платежную дисциплину и отношение собственников к обязанностям по своевременному и в полном объеме предоставлению показаний ИПУ ревизионная комиссия оценивает как безответственную.

Настоящий отчет составлен на 5(пяти) листах и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Предложение:

Ревизионная комиссия обращает внимание на большую сумму задолженности по коммунальным услугам перед ресурсоснабжающими организациями и предлагает поставить вопрос перед общим собранием собственников о введении ОДН.

Члены комиссии:

Пятина Е.Н. _____

Позняк А.В. _____

Васильев А.О. _____

5 апреля 2018г.