

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием членов ТСЖ «Домовой»

Протокол № ____ от « ____ » _____ 2017 год

Председатель собрания:

_____ (Данилов В.И.)

м.п.

Секретарь собрания:

_____ (Зеркалова И.Н.)

**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Домовой»
по итогам 2016 года**

Лыткарино – 2017 г.

Ревизионная комиссия в составе: Цыгановой Ольги Николаевны, Моги Дмитрия Андреевича, Крыловой Татьяны Владимировны, руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Домовой» за период с 01 января 2016 года по 31 декабря 2016 года (далее - отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСЖ, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2016г. и размерах обязательных платежей.

ТСЖ «Домовой» зарегистрировано 26 ноября 2007года. Свидетельство серия 50 №009338251, ОГРН 1075000011900.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Данилов Виктор Иванович (протокол Правления № 3 от 05.05.2015г.). Члены правления, избранные общим собранием (Протокол общего собрания № 2 от 30.04.2015г.) Натров А.Ю., Зеркалова И.Н., Ржечицкий О.А., Пугач О.В., Махонин А.А., Кирюшкина И.М., Погодаев И.В.

Обязанности главного бухгалтера с января 2011 года по настоящее время выполняла Панкратова Татьяна Григорьевна.

Документы, представленные Правлением ТСЖ:

- протоколы заседаний Правления ТСЖ за отчетный период;
- протокол общего собрания ТСЖ «Домовой» № 2 от 26.04.2016г.;
- договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в отчетном периоде;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей за отчетный период;
- первичная бухгалтерская документация за отчетный период;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание, расчетные ведомости, платежные ведомости.

В отчетном периоде было проведено 8 заседаний правления, на которых были рассмотрены следующие вопросы:

- об организации проведения очного общего отчетно-перевыборного собрания членов ТСЖ;
- о рассмотрении сметы доходов и расходов на 2016 год;
- о рассмотрении графика отпусков на 2016 год;
- о возмещении причинённого ущерба ООО «Динамика» в размере 10 000,00 рублей, в результате частичного затопления помещения;
- об организации проведения заочного голосования общего отчетно-перевыборного собрания членов ТСЖ;
- о рассмотрении заявления члена правления Натрова А.Ю. о выходе из состава правления;
- о подведение итогов заочного голосования годового общего собрания;

- о признании бюллетеней, выданных и не возвращённых, при подсчете голосов считать как воздержавшиеся;
- о согласовании разрешения на установку рекламной информации собственниками не жилых помещений на фасаде жилых домов;
- о необходимости проведения частичного капитального ремонта по замене канатоведущего шкифа и тяговых канатов лифта в доме 8 корпус 1;
- о необходимости проведения ремонтных работ фасада дома по письму собственника д. 8 кв. 148;
- об открытии расчетного счета в ПАО «Сбербанк», в связи с отзывом лицензии у АО «Военно-Промышленный Банк» (ВПБ), обслуживающего ТСЖ «Домовой»;
- о проведении работ по установке энергосберегающих светильников в местах общего пользования домов;
- о подготовке к десятилетию создания ТСЖ «Домовой»;
- о подготовке документов в Банк «ВПБ» (АО) с целью возвращения денежных средств, оставшихся на расчетном счете;
- о внесении в бюллетень для голосования вопросов: изменения штатного расписания, в части увеличения окладов председателя, главного бухгалтера, консьержа; тарифов на техническое обслуживание; о перерасходе воды.
- о расторжении договора обслуживания домофона с ООО «Брандмайор», заключении аналогичного договора с ООО «ЭкспертСтройБезопасность»;
- о подготовке к общему годовому собранию членов ТСЖ.

Ревизионная комиссия установила:

Решение Правления ТСЖ «Домовой» о признании бюллетеней выданных, но не возвращенных, при подсчете голосов считать, как воздержавшиеся, не имеет законных оснований.

Согласно п.2 ст.47 ЖК РФ принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования..., считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

Согласно п.1 пп.1.1. ст. 146 ЖК РФ положения статей 45 - 48 Жилищного Кодекса распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, если иное не установлено настоящим разделом.

Решение Правления ТСЖ на размещение рекламной конструкции на фасаде жилого дома в отсутствие решения общего собрания собственников (принятого большинством голосов – двумя третями от общего числа голосов собственников), не основано на законе.

Согласно статье 44 ЖК РФ, ч. 5 статьи 19 закона «О рекламе» следует, что заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции возможно только при наличии согласия собственников помещений... Принятие решения о пользовании общим имуществом собственников относится к компетенции общего собрания собственников.

Нормы статьи 44 ЖК РФ не запрещает собственникам определить порядок пользования внешней стеной (цена размещения, предельные размеры конструкций, срок размещения и иные) в том числе для размещения любых конструкций, в том числе информационных, содержащих сведения о коммерческом обозначении, а также любого иного оборудования.

Для размещения информационной таблички в соответствии со статьей 9 Федерального закона «О защите прав потребителей», являющейся разновидностью вывески, соответствующей определенным требованиям законодательства, решения общего собрания не требуется.

Ревизионная комиссия рекомендует

- По вопросам, возникающим в течение года и не утвержденным общим собранием собственников, законодательством предусмотрено проведение внеочередных собраний в форме заочного голосования.

- Правлению ТСЖ «Домовой» при принятии решений руководствоваться Законами РФ. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья. (п.1 ст. 147 ЖК РФ)

Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСЖ «Домовой».

В апреле 2016г. в ТСЖ «Домовой» было проведено общее собрание собственников жилья в форме заочного голосования (Протокол № 2 от 26.04.2016г.). В голосовании приняли участие члены ТСЖ, обладающие правом голоса 4440,60 кв.м. Подсчет голосов производили Махонин А.А., Пугач О.В., Подчередниченко Т.П. По итогам голосования оформлен протокол общего собрания.

Общим собранием на 2016 год был утвержден размер платы за содержание и ремонт общего имущества в размере 29,14 руб. за 1 кв.м. занимаемой общей площади для жилых помещений (без учета платы за вывоз мусора), для нежилых помещений 18,41 руб. (без учета платы за вывоз мусора). В 2016 году применялся тариф согласно утвержденному общим собранием членов ТСЖ «Домовой» (29,14 руб./м² для жилых помещений и 18,41 руб./м² для нежилых помещений). Размер платы за вывоз мусора применялся 4,97 руб. согласно Решения Совета депутатов г. Лыткарино.

На собрании ТСЖ утверждена оплата за отопление, в соответствии с Распоряжениями Топливо-Энергетического комитета Московской области. На 2016 год объявлены следующие

тарифы на отопление: с 01.01.2016г. – 31,35 руб./м², с 01.07.2016г. - 32,50 руб./м². В ТСЖ «Домовой» с января по декабрь 2016 года применялся тариф на отопление 29,07 руб./м², т.е. применялся тариф, ниже законодательно установленного на 2016 год.

Плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение применялась в соответствии с Распоряжениями органов государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. С 01.01.2016 года в ТСЖ начислялась плата за коммунальные услуги: холодное водоснабжение – 142,34 руб./чел., 19,66 руб./м³, горячее водоснабжение – 403,78 руб./чел., 118,76 руб./м³, водоотведение - 232,16 руб./чел., 21,82 руб./м³, с 01.07.2016 года: холодное водоснабжение – 151,39 руб./чел., 20,91 руб./м³, горячее водоснабжение – 420,41 руб./чел., 123,65 руб./м³, водоотведение - 238,34 руб./чел., 22,40 руб./м³, что соответствует объявленным тарифам.

Общим собранием членов ТСЖ на 2016 год утверждены тарифы на дополнительные услуги в размере: антенна – 45 руб. с квартиры, домофон – 20 руб. с квартиры, плата за охрану (консьержки) - 250 руб. с квартиры. В 2016 году начислялась плата за дополнительные услуги, в размере утвержденным общим собранием членов ТСЖ «Домовой».

В 2016 году в фонд капитального ремонта начислялись взносы из расчета 8,30 руб./м². Начисленная сумма в фонд капитального ремонта по двум домам за 2016 год составила 1 573 118,01 руб. (в т.ч. пени).

В отчетном периоде сделан перерасчет за отопление в сумме 1 733 978,30 руб., за вывоз мусора в сумме 887 735,05 руб.

Анализ управленческой отчетности ТСЖ.

Для проведения проверки финансового состояния ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения расходов, ревизорами были проведены следующие мероприятия:

- полная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ;
- полная проверка кассовой книги и авансовых отчетов ТСЖ;
- частичная проверка банковских выписок, платежных поручений;
- полная проверка заключенных договоров: с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- полная проверка фактически выполненных работ согласно актам выполненных работ подрядчиков;
- проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы;
- частичная проверка начислений жильцам платы за коммунальные услуги и содержание домов.

Движение денежных средств ТСЖ осуществляется только через банковский расчетный счет. Наличные денежные средства не принимались в отчетном периоде. С банковского счета в кассу в полном объеме оприходовано 1 091 134,88 руб., из них:

выдано на заработную плату, отпускные выплаты сотрудникам – 1 005 244,88 руб., выплачено ООО «ЭкспертСтройБезопасность» по договору оказания услуг дежурного по подъезду (консьержа) - 68 790,00 руб., выдано под отчет председателю ТСЖ Данилову В.И - 17 064,50 руб. Остаток в кассе на 31.12.2016г. составляет 35,50 руб.

Сумма расходов по авансовым отчетам составила 17 064,50 руб., в т.ч.

оплата услуг мобильной связи председателя – 4 000,00 руб.,
 оплата услуг мобильной связи администратора – 4 000,00 руб.,
 оплата услуг мобильной связи главного бухгалтера – 6 000,00 руб.,
 оплата услуг домашнего телефона председателя – 2 000,00 руб.,
 покупка марок, конвертов – 514,50 руб.,
 покупка канцтоваров – 550,00 руб.

В протоколах Правления ТСЖ решение на возмещение расходов мобильной связи сотрудникам не отражено.

В результате проверки бухгалтерских документов за отчетный период ревизионная комиссия определила доходную и расходную части бюджета ТСЖ «Домовой»:

Доходная часть бюджета ТСЖ «Домовой»

Начислено за жилые и нежилые помещения **14 648 125,60** руб., в т.ч. владельцам нежилых помещений – 602 321,98 руб.

Поступления за жилые и нежилые помещения – **14 702 509,98** руб., в т.ч. от владельцев нежилых помещений – 622 175,52 руб.

Задолженность собственников на 31 декабря 2016 – **1 706 961,41** руб., в т.ч. владельцев нежилых помещений - 63 507,23 руб.

По договорам размещения оборудования на домах ТСЖ (хозяйственная деятельность):

Начислено – 116 187,60 руб.

Поступило - 108 096,10 руб.

Задолженность на 31 декабря 2016 года – 24 853,80 руб., текущая задолженность за декабрь 2016 года, задолженность ООО «Байт-Сити» с августа 2016г.

Расходная часть бюджета ТСЖ «Домовой»

| № п/п | Статья | План (руб. коп.) | Фактически израсходовано (руб. коп.) | Экономия (+) Перерасход (-) |
|------------|--|------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Содержание и ремонт жилого помещения | | | |
| 1.1 | Управление многоквартирным домом | | | |
| 1.1.1 | Расходы на телефон охраны | 20 000,00 | 19 868,22 | 131,78 |
| 1.1.2 | Содержание и приобретение оргтехники | 40 000,00 | 28 980,00 | 11 020,00 |
| 1.1.3 | Банковские услуги | 40 000,00 | 28 321,03 | 11 678,97 |
| 1.1.4 | Подписка и приобретение технической литературы | 5 000,00 | 15 565,00 | - 10 565,00 |

| № п/п | Статья | План (руб. коп.) | Фактически израсходовано (руб. коп.) | Экономия (+) Перерасход (-) |
|------------|---|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1.1.5 | Подготовка и ведение судебных дел | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1.1.6 | Программное обслуживание | 30 000,00 | 43 128,00 | - 13 128,00 |
| 1.1.7 | Управленческие расходы (канцелярия, почтовые, проведение собрания и т.д.) | 30 000,00 | 47 883,42 | - 17 883,42 |
| 1.1.8 | Зарплата председателя (оклад, отпускные, налоги с ФОТ) | 630 298,20 | 627 444,00 | 2 854,20 |
| 1.1.9 | Зарплата бухгалтера (оклад, отпускные, налоги с ФОТ) | 421 476,00 | 421 745,20 | - 269,20 |
| 1.1.10 | Зарплата администратора (оклад, отпускные, налоги с ФОТ) | 375 024,00 | 334 134,76 | 40 889,24 |
| 1.1.11 | Налоги и штрафы | 100 000,00 | 85 463,00 | 14 537,00 |
| 1.1.12 | Вознаграждение членов правления | 70 000,00 | 0,00 | 70 000,00 |
| 1.1.13 | Вознаграждение ревизионной комиссии | 35 000,00 | 0,00 | 35 000,00 |
| | Итого по 1.1 разделу | 1 796 798,20 | 1 652 532,63 | 144 265,57 |
| 1.2 | Содержание и ремонт общего имущества | | | |
| 1.2.1 | Содержание придомовой территории и мест общего пользования | 1 260 000,00 | 1 260 000,00 | 0,00 |
| 1.2.2 | Обслуживание лифтов | 960 000,00 | 915 661,90 | 44 338,10 |
| 1.2.3 | Страхование лифтов и ремонт | 5 000,00 | 3 000,00 | 2 000,00 |
| 1.2.4 | Обслуживание тепловых узлов | 667 102,56 | 667 102,56 | 0,00 |
| 1.2.5 | Освещение мест общего пользования и подъем лифтов | 200 000,00 | 325 342,24 | - 125 342,24 |
| 1.2.6 | Дымоудаление и вентиляция | 53 822,16 | 53 822,16 | 0,00 |
| 1.2.7 | Электроматериалы, оборудование, инвентарь | 60 000,00 | 91 278,00 | - 31 278,00 |
| 1.2.8 | Оплата уборочной техники | 10 000,00 | 0,00 | 10 000,00 |
| 1.2.9 | Благоустройство территории | 200 000,00 | 225 894,00 | -25 894,00 |
| 1.2.10 | Текущий ремонт | 455 834,23 | 614 776,48 | - 158 942,25 |
| | Итого по 1.2 разделу | 3 871 758,95 | 4 156 877,34 | - 285 118,39 |
| | Всего по разделу 1 | 5 668 557,15 | 5 809 409,97 | - 140 852,82 |
| 2 | Прочие услуги | | | |
| 2.1 | Антенна | 159 840,00 | 160 920,00 | - 1 080,00 |
| 2.2 | Домофон | 71 040,00 | 53 280,00 | 17 760,00 |
| 2.3 | Консьерж (оклад, отпускные, налоги с ФОТ) | 888 000,00 | 888 000,00 | 0,00 |
| 2.4 | Расходы из накопительного фонда | 91 846,23 | 87 000,00 | 4 846,23 |
| | Итого по 2 разделу | 1 210 726,23 | 1 189 200,00 | 21 526,23 |
| 3 | Хозяйственная деятельность | | | |
| 3.1 | Расходы ТСЖ | 218 262,16 | 110 308,48 | 107 953,68 |
| | Итого по 3 разделу | 218 262,16 | 110 308,48 | 107 953,68 |
| 4 | Капитальный ремонт | | | |
| 4.1. | ремонт согласно ст. 170 ЖК РФ | 3 265 073,87 | 92 926,38 | 3 172 147,49 |
| | Итого по 4 разделу | 3 265 073,87 | 92 926,38 | 3 172 147,49 |
| 5 | Вывоз ТБО (вкл. р-ды на захоронение) | | | |
| 5.1 | В т.ч. содержание контейнерных площадок | 951 812,65 | 330 712,80 | 621 099,85 |
| | Итого по 5 разделу | 951 812,65 | 330 712,80 | 621 099,85 |
| 6 | Иные выплаты | | | |
| 6.1 | Иные выплаты, например: (перерасчет за отопление) | 174 218,23 | | |
| 6.2 | Иные начисления: (ХВС) | -149 040,81 | | |
| 6.3 | Иные выплаты, например: (перерасчет за вывоз мусора) | 290 185,70 | | |
| | Итого по 6 разделу | 315 363,12 | 0,00 | |
| 7 | Коммунальные услуги | | | |
| 7.1 | Холодная вода и водоотведение | По факту начисления | 1 891 472,14 | |
| 7.2 | Отопление и нагрев воды | жильцам | 5 140 717,94 | |
| 7.3 | Найм | 48 646,03 | 0,00 | |
| | Итого по 7 разделу | 48 646,03 | 7 032 190,08 | |

| № п/п | Статья | План (руб. коп.) | Фактически израсходовано (руб. коп.) | Экономия (+) Перерасход (-) |
|-------|--------------------------|------------------|--------------------------------------|--|
| | | | | Остаток средств «плюс»: накопительный фонд – 4 846,23 руб., найм – 51 479,19 руб., отопление – 159 586,98 руб., вывоз мусора – 23 785,05 руб. фонд капитального ремонта – 3 164 657,78 руб., размещение оборудования – 10 268,58 руб., домофон – 13 120,00 руб. Перерасход средств «минус»: тех. обслуживание – 17 429,88 руб., перерасход по воде «Водоканал» - 748 013,61 руб., переплата Жилкомхоз – 634,95руб. |
| 8 | Остаток на следующий год | 0,00 | 2 661 665,37 | |
| | Итого по 8 разделу | 0,00 | 2 661 665,37 | |
| | Всего по смете | 11 678 441,21 | 17 226 413,08 | |

По разделу текущий ремонт (614 776,48 руб.) выполнены следующие работы:

- Очистка помещений от строительного и бытового мусора, демонтаж резинового покрытия, закрепление парапета (д. 8 и 8/1) – 5 962,14 руб.
- Замена подшипников электродвигателя главного привода лифта (д. 8\1) – 13 698,89 руб.
- Окраска стен холла, дверей, железных дверей (д. 8 и 8/1) – 126 188,48 руб.
- Закупка материалов (ступени керамогранит) – 34 488,00 руб.
- Окраска бордюров (территория д. 8 и 8/1) – 20 601,56 руб.
- Ремонт детской площадки – 30 000,00 руб.
- Ремонт детской площадки – 22 300,00 руб.
- Ремонт контейнерной площадки, вывоз мусора с погрузкой – 20 000,00 руб.
- Смена обделок из листовой стали, герметизация шва фасада дома (д. 8 кв. 148) – 14 227,64 руб.
- Изготовление и монтаж детских качелей (д. 8/1) – 10 000,00 руб.
- Смена личинки замка (д. 8) - 317,66 руб.
- Ремонт лицевой поверхности наружных кирпичных стен, заделка трещин фасада здания (д. 8) - 64518,41 руб. и (д.8/1) – 25 925,93 руб.
- Ремонт кровли (д. 8) – 7 519,60 руб.
- Ремонт горизонтальных стыков фасада здания (д. 8 кв. 137) – 5 975,18 руб.
- Разборка ступеней, облицовка ступеней искусственными плитами (д. 8/1) – 2 591,03 руб.
- Замена блока питания пожарной сигнализации (д. 8/1) – 8 731,93 руб.
- Монтаж дверных доводчиков на дверях на переходных лоджиях (58 шт. – д. 8 и 8/1) – 43 891,85 руб.
- Замена внутренних трубопроводов из стальных труб диаметр до 25мм (д. 8 кв. 23, 83, 137) (д. 8/1 кв. 24, 140) – 7 122,36 руб.
- Закупка и монтаж ограждения из нержавеющей полированной стали при входе в подъезды (11 пог.м) (д. 8 и 8/1) – 71 500,00 руб.
- Ремонт кровли (д.8/1) – 2 621,76 руб.
- Установка дверного доводчика к металлической двери (д. 8/1) – 3 128,03 руб.
- Замена запорно-регулирующих кранов (д. 8/1) – 2 661,38 руб.
- Услуга по аренде техники для уборки территории от снега (д. 8 и 8/1) – 41 800,00 руб.

- Монтаж антискользящих покрытий перед входом в подъезд (д.8 и 8/1) – 4 764,65 руб.
- Закупка технической соли (25кг х 39 шт., 50кг х 34 шт.) (д. 8 и 8/1) – 24 240,00 руб.

По разделу «Расходы на благоустройство» израсходовано 225 894,00 руб., в т.ч.:

- Вывоз снега с придомовой территории на полигон – 19 000,00 руб.
- Покупка антигололедной смеси – 132 894,00 руб.
- Покупка антискользящих резиновых ковриков, порожков, демонтаж и монтаж ковриков, вывоз снега – 74 000,00 руб.

По разделу «Расходы по хозяйственной деятельности» израсходовано 110 308,48 руб., в т.ч.:

- Установка/замена электросчетчика (3шт), установка/замена измерительного трансформатора (12 шт.) – 72 900,00 руб.
- Оплата услуг МОБТИ (справка о техническом состоянии здания) – 20 400,00 руб.
- Расходы по доставке – 2 090,00 руб.
- Хозяйственные товары – 10 918,48 руб.
- Услуги по изготовлению печати и штампов – 4 000,00 руб.

По разделу «Электроматериалы, оборудование, инвентарь» израсходовано 91 278,00 руб., в т.ч.:

- Покупка светодиодных светильников СА-7008У многорежимных с оптическим и акустическим датчиком 56 шт. – 58 800,00 руб.
- Покупка ламп энергосберегающих КЛЛ 11Вт (50 шт.), фоторелле (1шт.) – 3 423,00 руб.
- Покупка измерительного трансформатора (12 шт.) – 4 680,00 руб.
- Покупка частотного преобразователя в тепловой узел (1 шт.) – 24 375,00 руб.

По разделу «Содержание и приобретение оргтехники» израсходовано 28 980,00 руб., в т.ч.:

- Покупка МФУ Canon (многофункциональное устройство – сканер, принтер) – 22 430,00 руб.
- Картриджи для принтера – 6 550,00 руб.

По разделу «Налоги и штрафы» учтена сумма 85 463,00 руб., в т.ч.:

- налог, уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения по итогам 2016 года – 85 463,00 руб.

По разделу «Капитальный ремонт» израсходовано 92 926,38 руб., в т.ч. ремонтные работы 69 672,38 руб., комиссия банка 23 254,00 руб.:

- Замена канатоведущего шкифа и тяговых канатов лифта (д. 8/1) – 69 672,38 руб.

Остаток денежных средств по статье «Капитальный ремонт» составляет **2 895 418,12 руб.**

За счет средств накопительного фонда (87 000,00 руб.) были выполнены следующие работы:

- Закупка доводчиков (58 шт.) – 87 000,00 руб.

Остаток денежных средств по статье «Накопительный фонд» составляет **4 846,23 руб.**

Ревизионной комиссией и представителями Правления было проверено фактическое выполнение работ в соответствии с предоставленными актами выполненных работ, в результате проверки установили:

- Работы, указанные в актах, выполнены в полном объеме. Основная часть документов оформлена в соответствии с действующим законодательством.
- Сметы с подрядными организациями подписаны представителями правления, т.е. стоимость работ одобрена.
- В отчетном периоде производились работы утвержденные общим собранием и работы, не утвержденные на собрании ТСЖ, но необходимые для эксплуатации домов (работы по заявкам жильцов, предписаниям ресурсоснабжающих организаций). Не все работы, утвержденные общим собранием, выполнены.
- Отсутствуют сметы, дефектные акты на ремонтные работы детских площадок (52 300,00 руб.), ремонт контейнерной площадки (20 000,00 руб.), выполненных ООО «ЭкспертСтройБезопасность», соответственно объем работ установить не представляется возможным.
- На работы выполненные, но не утвержденные собранием, частично предоставлены фотографии, подтверждающие необходимость проведения работ.
- Акт выполненных работ аренды техники (41 800,00 руб.) ООО «ЭкспертСтройБезопасность», не соответствует нормам законодательства. В нем не отражено наименование техники, период работы и количество машиночасов.
- Закупка керамогранитных ступеней (34 488,00 руб.), доводчиков (87 000,00 руб.) подтверждается актом выполненных работ (услуг) ООО «ЭкспертСтройБезопасность», в котором не отражено количество приобретенного материала. К актам необходимо прилагать товарную накладную.
- Установка доводчиков произведена на двери переходных лоджий выборочно. При составлении сметы на установку самозакрывающих устройств не были предусмотрены работы по подгонке дверного полотна, вследствие чего некоторые двери не имеют плотного притвора, имеются перекосы, зазоры разной величины. (Закупка доводчиков (58 шт.) – 87 000,00 руб. Монтаж дверных доводчиков на дверях на переходных лоджиях (58 шт. – д. 8 и 8/1) – 43 891,85 руб.)

В 2016 году за счет средств капитального ремонта были выполнены работы по замене канатопроводящего шкифа и тяговых канатов лифта (д. 8/1) на сумму 69 672,38 руб.

В соответствии с частью 3 статьи 189 ЖК РФ и Законом Московской области от 1 июля 2013 года №66/2013-ОЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области" не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен

капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Согласно частями 4 и 5 статьи 189 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение об определении и утверждении, в том числе, перечня работ по капитальному ремонту и сметы расходов на капитальный ремонт.

В результате проверки выявлен перерасход по двум домам:

по горячей воде (ГВС) – 1 300 552,62 руб., в т.ч. за 2015г. – 737 550,36 руб., за 2016г. – 563 002,26 руб.,

по холодной воде (ХВС) – 748 648,56 руб., в т.ч. за 2015г. – 148 405,86 руб., за 2016г. – 600 242,70 руб.

Это показывает, что сумма начислений собственникам (по установленным тарифам) меньше суммы выставленной МП «Лыткаринская теплосеть», МП «Водоканал» в адрес ТСЖ «Домовой». В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 14.02.2015) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") необходимо произвести начисления за перерасход воды в 2017 году.

На протяжении нескольких лет сумма перерасхода не уменьшается, систематическая работа по решению данного вопроса правлением не проводится, т.к. в ТСЖ постоянно списываются суммы перерасхода по ГВС.

Правлению необходимо систематически проводить работу по решению данной проблемы с жильцами.

В соответствии с пунктом 82 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 25.12.2015) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") исполнитель обязан:

а) проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия;

б) проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители).

Пункт 83. Проверки, указанные в пункте 82 настоящих Правил, должны проводиться исполнителем не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раза в 6 месяцев.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 16.04.2013 N 344)

Исполнитель также наделяется правом устанавливать количество граждан, проживающих (в т. ч. временно) в жилом помещении, и оформлять соответствующий акт.

В 2016 году в ТСЖ не проводилась работа по проверке приборов учета воды и количеству проживающих граждан (повторно).

В ноябре 2016 года ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области» провела плановую проверку жилых домов ТСЖ «Домовой». В результате проверки выявлены следующие нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда: в подъездах (проходных лоджиях, тамбурах) имеется бытовой мусор; напольное покрытие загрязнено; поэтажные электрощитки открыты; имеется провисание проводов; примыкание кровельного покрытия к парапету дома 8 имеет локальные нарушения; двери, ведущие на проходные лоджии не имеют плотного притвора; отсутствует дверь на тех. этаже. ТСЖ «Домовой» назначено наказание (штраф) в размере 70 000,00 рублей.

В декабре 2016 года председатель ТСЖ и главный бухгалтер осуществили контрольное снятие показаний индивидуальных приборов учета электроэнергии (поквартирных), для предоставления в ПАО «Мосэнергосбыт», с целью проведения перерасчета начисленных сумм за потребленную электрическую энергию.

Журналы учета электроэнергии, тепло и водопотребления ведутся.

Заключение Ревизионной комиссии по разделу:

1. Средства из фонда капитального ремонта могут быть использованы после утверждения общим собранием перечня, объема услуг и (или) работ, их стоимости, порядка и источника финансирования ремонта.

2. Было выявлено превышение расходов произведенных ТСЖ, над расходами, заложенными в смете (бюджет) по статьям:

«Освещение мест общего пользования и подъем лифтов», в соответствии с договором между ТСЖ и ПАО «Мосэнергосбыт» на объем общедомовых начислений влияет точность и своевременность передачи жильцами показаний индивидуальных приборов учета в адрес энергосбытовой компании.

«Благоустройство территории», были проведены не запланированные работы по вывозу снега.

«Текущий ремонт», провели не утвержденные собранием работы.

Основная часть средств сэкономленных по всем статьям идет на статьи «Текущий ремонт» и «Благоустройство».

3. В ходе проверки кассовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было. В ТСЖ проведена инвентаризация товарно-материальных ценностей и остатка наличных денежных средств в кассе. Недостачи и излишков нет, остаток наличных в кассе равен 35,50 руб., что соответствует данным бухгалтерского учета.

4. Авансовые отчеты в проверяемом периоде оформлены надлежащим образом, с приложением документов подтверждающих расходы. Возврат неиспользованных подотчетных средств происходит своевременно. На 31.12.2016 года денежных средств под отчетом нет.

Ревизионная комиссия рекомендует:

- Правлению организовать работу за контролем показаний счетчиков водопотребления не реже двух раз в год (повторная рекомендация).

- Правлению на основании данных кадастрового учета уточнить границы придомовой территории, которую ТСЖ должно обслуживать и благоустраивать (повторная рекомендация).

- Вести реестр регистрации актов осмотров домов, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 26.12.2016) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме ...».

- Правлению продолжать вести работу с жильцами по своевременной оплате жилищно-коммунальных услуг. Собственников, у которых образовались задолженности более трех месяцев (14 квартир), письменно (под подпись) уведомлять о необходимости их погашения с установлением даты.

Законность заключенных договоров и совершенных председателем Правления ТСЖ от имени Товарищества сделок.

Проверены договора и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договорах. При изменении договорных сумм, составляются дополнительные приложения к договору.

Договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСЖ в отчетном периоде проводилась в пределах компетенции Товарищества. Председателем Правления ведется журнал договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, договора на новый календарный год пролонгируются, либо перезаключаются.

Договор на техническое обслуживание систем дымоудаления и пожарной сигнализации с ООО «Брандмайор» расторгнут, заключен аналогичный договор с ООО «ЭкспертСтройБезопасность», сумма договора осталась прежней 4 485,85 руб. в месяц.

Договор на техническое обслуживание домофона с ИП Еремин А.А. на сумму 5 920,00 руб. в месяц, расторгнут, заключен аналогичный договор с ООО «ЭкспертСтройБезопасность», сумма договора 8 880,00 руб. в месяц.

Задолженность перед поставщиками составляет **1 956 342,85** руб., в т.ч.:

МП «Лыткаринская теплосеть» - 1 456 032,86 руб. (частично октябрь, за ноябрь, декабрь 2016г.);

МП «Водоканал» - 170 643,45 руб. (за декабрь 2016г.);

АО Фирма «Лифтремонт» - 72 769,75 руб. (за декабрь 2016г.);

ЗАО «Институт экономики и бизнеса» (обслуживание теплообменника) - 55 591,88 руб. (за декабрь 2016г.);

ООО «ЭкспертСтройБезопасность» (по договору обслуживания домов) – 70 000,00 руб. (за декабрь 2016г.);

ООО «ЭкспертСтройБезопасность» (по договору обслуживания систем дымоудаления) – 4 485,18 руб. (за декабрь 2016г.);

ООО «ЭкспертСтройБезопасность» (по договору предоставления услуг консьержей) – 74 000,00 руб. (за декабрь 2016г.);

ЛСПХ (вывоз мусора) – 27 559,40 руб. (за декабрь 2016г.);

ООО «Вэлком-ТВ» (антенна) - 13 410,00 руб. (за декабрь 2016г.);

ИП Еремин А.А. (домофон) – 11 840,00 руб. (за ноябрь, декабрь 2016г.);

ОАО «Ростелеком» – 10,33 руб.

Акты сверки взаимных расчетов с поставщиками услуг (работ) на 31 декабря 2016 года представлены по всем организациям, кроме ООО «Брандмайор», ООО «Институт экономики и бизнеса», ООО «Экспертная организация Подмосковь». Информация в представленных актах соответствует данным бухгалтерского учета.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- В договорах с подрядными организациями предусматривать гарантийные обязательства на выполненные работы.
- Председателю ТСЖ перед подписанием акта выполненных работ с подрядчиками необходимо проверять качество проведенных работ (рекомендовано повторно).

- Разместить на информационных стендах перечень работ по Договору на оказание услуг и выполнение работ по санитарному содержанию мест общего пользования, уборке территории, аварийно-техническому обслуживанию систем электроснабжения, теплоснабжения, канализации, горячего и холодного водоснабжения многоквартирного дома (рекомендовано повторно).
- Отремонтировать двери, ведущие на проходные лоджии.

Бухгалтерский, управленческий учет, налогообложение и кадры.

По данному разделу комиссия установила:

1. Расчеты с подрядными организациями осуществляются по безналичному расчету, за исключением единовременной выплаты наличными средствами ООО «ЭкспертСтройБезопасность». Нарушений по суммам предельного размера расчета наличными деньгами между юридическими лицами не выявлено.
 2. По товарно-материальным ценностям ведется учет поступления по приходным ордерам форма М-4, отпуск материалов по требованию-накладной форма М-11 согласно правилам учета.
 3. С целью сохранности малоценного имущества, которое не является основным средством, но служит достаточное долгое время, ТСЖ ведет учет на забалансовом счете и отражает имущество в инвентаризационной описи.
 4. Учет поступления денежных средств в кассу ТСЖ «Домовой» ведется в соответствии с правилами получения и учета денежных средств.
 5. Документы по сотрудникам ТСЖ: приказы, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы оформлены в установленном порядке.
 6. В соответствии с Трудовым кодексом выплаты заработной платы в ТСЖ происходят два раза в месяц, в т.ч. один раз в виде аванса. Выплаты отпускных производятся не позднее, чем за три дня до ухода работника в отпуск, что соответствует статье 136 Трудового кодекса РФ. Заработная плата за отчетный период начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием утвержденным собранием ТСЖ. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.
- Задолженность по заработной плате и взносам в социальные фонды на 31 декабря 2016 года отсутствует.
7. Отчетность в проверяемом периоде сдается в налоговый орган (ИФНС), государственные внебюджетные фонды и органы государственной статистики в срок в соответствии с действующим законодательством.
 8. Главным бухгалтером проведена сверка с налоговой инспекцией по факту правильности расчетов по налогам, сборам, пеням и штрафам. На дату проведения сверки (07.11.2016г.) задолженность по налогам и сборам отсутствует.

На 01 января 2017 года остаток средств ТСЖ на расчетном счете в ПАО «Сбербанк» - **2 008,99** руб. На расчетном счете в АКБ «Военно-промышленный банк» остаток средств составляет **83 081,94** руб., в связи с признанием Банка «ВПБ» (АО) банкротом средства могут не вернуться на счета ТСЖ. На специальных счетах по формированию средств на капитальный ремонт в ПАО «Сбербанк» остаток - **2 895 418,12** руб.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- Главному бухгалтеру необходимо письменно обратиться в ООО «Торговый Дом АДЛ», с целью возврата предоплаты 9 779,93 руб. за услуги, которые не были оказаны.
- Принимать от контрагентов первичные документы, если они составлены по форме и содержанию, согласно Положению по ведению бухгалтерского учета.
- Сумму задолженности по перерасходу воды (ГВС и ХВС) начислять собственникам помещений или списывать за счет средств статьи «Отопление» по истечении календарного года, в соответствии с решением, принятом в установленном законом порядке на общем собрании ТСЖ.
- Продолжить работу по возврату денежных средств из банка «ВПБ» (АО).

Ревизионная комиссия, ознакомившись со сметой на **2017г**, выявила:

по смете доходов:

- размер платы, для расчета плановых начислений за содержание и ремонт жилых помещений, применяется в соответствии с Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области, Решением Совета депутатов г. Лыткарино на 2017 год;
 - в соответствии с Постановлением Правительства Московской области от 28 июня 2016 года N 502/21 при планировании средств в Фонд капитального ремонта используется минимальный размер взноса 8,65 руб.;
 - стоимость прочих услуг: оплата домофона увеличивается на 10 руб., будет составлять 30 руб. в месяц; оплата услуг консьержа увеличивается на 50 руб., будет составлять 300 руб. в месяц; оплата антенны не изменяется – 45 руб. в месяц.
 - стоимость услуг по Договорам размещения оборудования на техническом этаже не изменяется, следовательно, доход в пользу ТСЖ планируется получить в размере суммы 2016 года;
 - размер платы за содержание и ремонт для владельцев нежилых помещений, находящихся в цокольном этаже здания, будет применяться в размере 19,23 руб./м², из расчета установленной платы для жилых помещений 31,63 руб. минус плата по статьям, не относящимся к нежилым помещениям, в т.ч. освещение и содержание мест общего пользования, содержание лифтов, зарплата администратора. Плата за вывоз мусора 4,52 руб./м² начисляется отдельной статьей.

по смете расходов:

- расходы в смете спланированы в пределах сумм дохода, опираясь на расходы, понесенные ТСЖ в 2016 году;

- в штатное расписание внесено повышение оклада председателя ТСЖ на 5 500,00 руб. в месяц, главного бухгалтера на 3 500,00 руб., в случае положительного голосования оклад председателя ТСЖ будет составлять 49 000,00 руб. в месяц, главного бухгалтера 31 500,00 руб. в месяц;

- расходы на оплату труда сотрудников и отчисления с ФОТ в фонды (ПФР, ФСС) запланированы в соответствии со штатным расписанием. В данные расходы заложена сумма (104 156,09 руб.) на оплату замещения сотрудников на время отпуска по позициям председатель, главный бухгалтер, администратор.

Выводы:

1. Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, организацию управленческого учета, а также законность деятельности Правления ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Домовой» в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 17 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается у ревизионной комиссии.

Члены комиссии

Цыганова О.Н.

Мога Д.А.

Крылова Т.В.