

Отчёт ревизионной комиссии о финансовой деятельности
ТСЖ «Наш Дом»

Дата проведения: с 01.02.2018 по
10.02.2018

г. Щёлково

Председатель ревизионной комиссии Клубникова Е.И. и член ревизионной комиссии Насыров Р.Н., провели проверку финансовой деятельности ТСЖ «Наш Дом» и ведение документации за период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. В соответствии со статьёй 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В период с 01.01.2017 по 31.12.2017 гг., обязанности председателя правления исполнял Болдырев А.А., обязанности главного бухгалтера исполняла Ресницкая М.В. Для проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, были затребованы следующие документы:

1. Документы бухгалтерской отчётности (кассовая книга, выписки по счетам 50, 51, 71)
2. Договора, заключённые между ТСЖ «Наш Дом» и организациями, обеспечивающие *деятельность дома.*
3. Акты сверки платежей по основным договорам.
4. Платёжные документы.
5. Реестры начисления по квартплате.
6. Отчёты по начислению и выплате заработной платы.
7. Штатное расписание, трудовые договора.
8. Документы о состоянии дебиторской и кредиторской задолженности.
9. Акты выполненных работ, счета-фактуры.
10. Протоколы собраний правления и принятые на них решения.

Запрошенные документы были предоставлены вовремя и в полном объёме. В результате проверки было установлено:

На расчётный счёт ТСЖ за 12 месяцев всего поступило от жильцов дома, за аренду, возврат от приставов, возврат госпошлины по суду и пени от жителей за просроченные платежи **10 155 906,66** руб. Из них оплачено по всем статьям расходов и по заключённым договорам за 2017 год **9 318 319,75** руб. Остаток денежных средств на расчетном счете на

01.01.2018 составляет **1 261 789,13** руб. (с учетом остатка на счете на 01.01.2017 г. **424 202,22** руб.)

2. Поступило от сдачи помещений в аренду и платных услуг **1 048 801 руб.**, расходы на рекламу и оплату налога составляют **42 483,69 руб.**, в итоге прибыль от аренды помещений цокольного этажа составила **1 014 506,97** рубля.

Возврат жильцам от аренды	873 138,88
Потери по ОДН, недоборы по ХВС	141 368,09
ИТОГО	1 014 506,97

Тариф возврата жильцам дохода от аренды за 2017 г будет осуществляться ежемесячно с января по декабрь 2018 г из расчета 8,8 руб. за кв. м.

3. Оплата коммунальных услуг осуществляется на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

4 Начисление жителям по коммунальным услугам (вода, тепло, электричество и тд.) составили **5 274 041,69** руб., также в составе Техобслуживания начислены ОДН за электричество, ГВС и ХВС в размере **305 801,60**. ИТОГО начислено **5 579 843,29** рубля. В то время, как ресурсоснабжающие организации выставили для оплаты счета на **5 721 211,38 руб.** Жителям недоначислена по коммунальным услугам сумма **141 368,09 руб.** из-за того, что начисления по воде не соответствуют фактическому расходу воды так, как жители не подают показания счетчиков, а норматив не соответствует реальному потреблению ресурсам, норматив на ОДН по электричеству с января по май 2017 составлял **3,2**, что не соответствует фактическому расходу по электричеству, только с июля по декабрь 2017 г, Министерство ЖКХ МО, пересмотрев данную проблему повысило норматив до **3,31**.

5. При расчёте платы за жилые и нежилые помещения берутся за основу тарифы, согласно договорам с контрагентами. Кроме того, в соответствии с советом Депутатов городского поселения Шайбово ИИМР тариф за техническое обслуживание и ремонт составил в 2017 году **36,51 руб/м²** (в том числе **5,16 руб/м²** ОДН по ХВС, ГВС, электричество и за обслуживание ИТП)

6. По ТО начислено коммунальных **3 570 725,43** руб. в том числе ОДН по ХВС, ГВС, электричество **305 801,60**, обслуживание ИТП **140 933,60** руб. По факту ТО составило **3 273 923,83** руб.

Расходы на техническое обслуживание составили **3 324 502,97** руб. (с учетом вернувшихся денег, потраченных на юриста и госпошлины)

В итоге по Техническому обслуживанию образовался перерасход **60 579,14** руб., в связи с непредвиденными расходами, связанными с работой с должниками (услуги юриста, оплата

госпошлин и пеней). В следующих периодах ожидается возврат от приставов по этим статьям в размере 81 278,17 руб., так как Суды выиграны и имеются Исполнительные листы. В ИТОГЕ будет фактическая экономия в размере 20 699,03 руб.

7. Выдано из кассы ТСЖ 35 000 руб., расходы подтверждены товарными и кассовыми чеками, а также платежными ведомостями.

Анализ авансовых отчетов показал, что авансовые отчеты составлены в установленной форме в бухгалтерской программе 1С, нарушений не выявлено.

8. Штатных сотрудников – 9 человек, оформлены, согласно ТК РФ, Штатное расписание имеется по установленной форме.

9. Фонд оплаты труда с отчислениями в фонды составил за 12 месяцев 1 823 750,77 руб. (в том числе НДФЛ 195 427 руб., взносы в ФОНДЫ 320 501,77 руб.)

Размер ФОТ подтверждается оборотно-сальдовой ведомостью, выдача заработной платы – платёжными ведомостями и платёжными поручениями. Налоги перечислены вовремя и в полном объёме.

10. Задолженность за жильцами на 01.01.2017 г. составляла 1 162 711,06 руб. (в том числе просроченная – 362 231,06 руб.), на 01.01.2018 г. 962 040,78 (в том числе просроченная 268 529,58 руб.). Просроченная задолженность уменьшилась на 93 701,48 руб. в связи с активной работой с должниками (переговоры, уведомления, подача в суд).

11. Пролонгированы договора на вывоз мусора, на обслуживание пожарной сигнализации, на обслуживание домофона, интернет, телефон, обслуживание лифтов, освидетельствование безопасности лифтов, Мосэнерго, Водоканал, Теплосеть.

12. Хищений и утрат денежных средств в проверяемом периоде не выявлено.

13. Задолженность перед поставщиками за 2017 г полностью погашена, а задолженность жителей перед ТСЖ снизилась на 93 701,48 руб.

14. Работа правления ТСЖ оценивается как хорошая.

Рекомендации:

1) Продолжать проводить консультативно-разъяснительную работу с должниками по оплате коммунальных услуг. В случае игнорирования со стороны жителей предупреждений, обращаться в суд для взыскания задолженности в судебном порядке.

2) Пересмотреть смету по техническому обслуживанию на 2018 год в соответствии с фактическими статьями затрат.

3) Рассмотреть вопрос об изменении нормативов начисления по ХВС и ГВС для жителей, не сдающих показания приборов учета.

4) Провести общую проверку показаний и работоспособности ИПУ, для актуализации расхода потребляемых коммунальных ресурсов.

5) Решить вопрос о выборе способа формирования капитального ремонта.

Настоящий отчёт составлен на 2 листах в двух экземплярах, один из которых передан ТСЖ «Наш Город», а один остаётся в ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии

Член ревизионной комиссии



Клубникова Е.И.

Насыров Р.Н.

Приложение 1

ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ «Наш Дом» за период с 01.01.2017 по 31.12.2017:

Движение денежных средств

	Сальдо на 01.01.2017	Поступило за 2017 г	Списано за 2017 г	Сальдо на 01.01.2018 г.
1. Расчетный счет	424 202,22	10 155 906,66	9 318 319,75	1 261 789,13
2. Касса				
-Под авансовый отчет		35 000	35 000	

Расчеты с жителями

	Сальдо на 01.01.2017	Начислено за 2017 г	Получено в 2017 г	Сальдо на 01.01.2018
1 Поступление платы за коммунальные услуги и техническое обслуживание, в том числе:	1 162 711,06	8 853 766,92	9 054 437,20	962 040,78, в т.ч. просроченная 268 529,58
- Коммунальные услуги		5 274 041,69		
водоотведение		363 688,38		
домофон		38 115,51		
отопление		2 648 838,08		
ХВС		305 550,70		
ГВС		640 654,02		
Электричество		1 277 194,80		
- Техническое обслуживание всего, в том числе:		3 579 725,43		
Содержание жилого помещения		3 273 923,83		
ОДН ВСЕГО		305 801,60		
ОДН электричество		276 793,60		
ОДН ГВС		23 732,70		
ОДН ХВС		5 275,30		

Прочие поступления

		Сальдо на 01.01.2017	Начислено за 2017 г	Получено в 2017 г	Сальдо на 01.01.2018
1	Платные услуги за установку счетчика			6 000	
2	Возврат услуги юриста			7 000	
3	Возврат ошибочно перечисленных средств от приставов 57 счет			45 324,63	
4	Возврат Госпошлины			343,83	
5	Доход от сдачи имущества в аренду			1 042 801	
	ИТОГО			1 101 469,46	

Расходы за счет технического обслуживания

	Сальдо на 01.01.2017	Начислено за 2017 г	Оплачено в 2017 г	Сальдо на 01.01.2018
ИТОГО	129 568,88	3 334 502,97	3 266 429,76	197 642,09

Расходы за счет коммунальных услуг

	Сальдо на 01.01.2017	Начислено в 2017 г	Оплачено в 2017 г.	Сальдо на 01.01.2018
Водоканал Щелковский МП ЩР (холодная вода, водоотведение)	100 251,95	925 615,48	945 489,82	80 377,61
ИП Миронов А.М. (обслуживание домофонов)		38100	38100	
Мосэнергосбыт (эл.энергия)	400 157,33	1 566 519,20	1 713 611,68	253 064,85
Мытищинская Теплосеть (тепловая энергия)	460 139,28	459 740,72	919 880	
АО «ТЭП»		2 731 235,98	2 336 976,60	394 259,38
ИТОГО	960 548,56	5 721 211,38	5 954 058,10	727 701,84

Доходы от аренды и др. доходы

	Сальдо на 01.01.2017	Начислено за 2017 г	Оплачено в 2017 г	Сальдо на 01.01.2018
Доход от аренды			1 042 801	
Платные услуги (установка счетчика)		6 000	6 000	
ИТОГО			1 048 801	

Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду

	Сальдо на 01.01.2017	Начислено за 2017 г	Оплачено в 2017 г	Сальдо на 01.01.2018
ООО «Студия Уюта» (Расходы на поиски арендаторов)		3 010	3 010	
Налог по УСН	11 003,69	31 284,03	39 473,69	2 814,03
ИТОГО	11 003,69	34 294,03	42 483,69	2 814,03
Прибыль от аренды:	1 048 801-34 294,03=1 014 506,97			

Возврат жильцам от аренды	873 138,88
Потери по ОДН, недоборы по ХВС	141 368,09
ИТОГО	1 014 506,97

Расходы за счет технического обслуживания за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 г.

		Сальдо на 01.01.2017	Начислено в 2017 г.	Оплачено 2017 г.	Сальдо на 01.01.2018
1	ВЫВОЗ МУСОРА	35 000,00	333 837,50	336 137,50	32 700
2	КОМИССИЯ БАНКА		58 629	58 629	
3	Программное обеспечение 1С		4 300	4300	
4	Юридические услуги, представители в суде (касса)		35 000	35 000	
5	Покупка хозяйственного инвентаря		63 946,51	63 946,51	
6	Покупка электрики		6 970,08	6 970,08	
7	Офисные расходы (канцтовары, бумага, оргтехника, заправка картриджей)		32 843,06	32 843,06	
8	Покупка пескосоли		3 800	3 800	
9	ОБСЛУЖИВАНИЕ ЛИФТОВ	60 025,47	271 869,03	311 886,01	20 008,49
10	ОПЛАТА ТРУДА		1 307 822	1 307 822	
11	НДФЛ		195 427	195 427	
12	ВЗНОСЫ с оплаты труда		320 501,77	320 501,77	
13	Ремонт кровли		27 300	27 300	
14	ОБСЛУЖИВАНИЕ ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ		66 240	66 240	
15	Уборка подвала (цоколь)		45 540	45 540	
16	Сварочные работы		22 800	22 800	
17	Оплата дворников		282 000	282 000	
18	Освидетельствование лифтов	34 543,41		34 543,41	
19	Поверка теплосчетчика		41 465	41 465	
20	Проверка техсостояния вентиляционных каналов		10 000	10 000	
21	Диагностика и наладка электрооборудования		5 000	5 000	

22	Страхование лифтов		2 000	2 000	
23	Услуги терминала		10 000	6 000	4 000
24	Исполнительский сбор		21 175,51	21 175,51	
25	Госпошлина		32 446,74	32 446,74	
26	Обслуживание УУТЭ		140 933,60		140 933,60
	Итого	129 568,88	3 341 846,80	3 273 773,59	197 642,09
	Возврат денег, потраченных на юриста		-7 000	-7 000	
	Возврат денег, потраченных на Госпошлины		-343,83	-343,83	
	Итого	129 568,88	3 334 502,97	3 266 429,76	197 642,09

57 счет 45 324,63