

АКТ
ревизии финансово – хозяйственной за 2018 года.

г. Красногорск

« 25 » мая 2019г.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Дом на набережной» (далее по тексту ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2018г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена членами ревизионной комиссии в составе:

1. Платов Алексей кв. 106 – председатель ревизионной комиссии,
2. Мельникова Ольга кв. 138 - член ревизионной комиссии.

Основание: решение общего собрания ТСЖ – Протокол № 7 от 3 августа 2018 г.

Ревизия проведена в срок с 1 апреля 2019 года по 25 мая 2019 года.

1.1 Общие сведения

1.1. Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Дом на набережной».

1.2. Местонахождение (юридический адрес) – Московская область, г. Красногорск, Павшинский бульвар, д. 17.

1.3. Высшим органом управления Товарищества согласно п. 8.1. Устава ТСЖ является общее собрание членов Товарищества.

1.4. Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества в составе четырех человек (п. 9.3 Устава), которое принимает 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.

Председатель правления: Маррей Марина кв.101;

Члены правления

1. Жовнер Владимир, кв. 76;

2. Константинова Яна кв. 67;

3. Ревва Светлана кв. 124.

Основание: решение общего собрания ТСЖ – Протокол № 7 от 3 августа 2018 г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе возложена на Главного бухгалтера Пономареву Светлану.

1.2. Объем ревизионной проверки

Для проведения проверки финансового состояния ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения расходов, комиссией использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- должностные инструкции;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация;
- акты выполненных работ;
- товарные накладные;
- кассовая книга;

- авансовые отчеты;
- банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ;
- расчетные ведомости и платежные ведомости;
- материалы по судебным искам;
- прочие необходимые документы.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Запрашиваемые документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

1.3. Методика ревизии

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у проверяющих познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов, проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и анализа.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом, всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его восприятия дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической лексики, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

1.4. Условия проведения ревизии

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

1.5. Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

- соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерском учете приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 г.;
- с какими организациями ТСЖ работало в 2018 г. на договорной основе. В каком объеме и на какие суммы эти организации предоставили собственникам услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений;
- проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 г.;
- проверка ведения документации, бухгалтерской и налоговой отчетности на соответствие законодательству РФ;
- проверка целевого расходования денежных средств собственников ТСЖ.

1.6. Объекты ревизии

1. Ведение бухгалтерского и налогового учета
2. Анализ годового отчета.
3. Ведение кадрового учета
4. Анализ финансово-хозяйственной деятельности.
5. Работа правления

2. Результаты ревизии

2.1. Правовая оценка уставных документов Товарищества

Согласно п.2 ст. 135 ЖК РФ в качестве единственного учредительного документа ТСЖ действующим законодательством предусматривается Устав ТСЖ. ТСЖ «Дом на набережной» осуществляет свою финансово – хозяйственную деятельность на основании Устава, утвержденного общим собранием собственников помещений (Протокол № 4 от 29.08.2016 г.)

За отчетный период представлено два протокола общего собрания собственников (далее ОСС) помещений МКД: № 7 от 03.08.2018г. и № 8 от 10.12.2018 г.

При оформлении протокола собранийсущественных нарушений не обнаружено.

Заключение ревизионной комиссии:

На момент проверки Правлением ТСЖ проведено уточнение общей площади жилых и нежилых помещений, которая отличается от указанной площади в Протоколах ОСС на 1,4 кв.м. По уточненным данным общая площадь МКД составляет 18 970,40 кв. м, в т.ч. площадь жилых помещений - 16 772,40 кв. м, площадь нежилых помещений – 2 168,3 кв.м.

В связи с тем, что корректировка площади проведена в помещениях, собственники которых не принимали участия в голосовании (бесхозные помещения), ревизионная комиссия считает, что решения ОСС достоверны.

Рекомендуем в последующих Протоколах и сметах использовать откорректированное значение общей площади помещений МКД – 18 940, 70 кв. м.

В отчетном периоде было проведено 7 (Семь) заседаний членов правления. Предоставлены Протоколы заседаний №№ 62-65. На заседаниях правления утверждались:

- проделанная работа за прошедший квартал;
- расходы ТСЖ за прошедший квартал;
- план и финансирование благоустройства территории;
- вопросы по мусорной программе;
- подготовка к ОСС.

Заключение ревизионной комиссии:

Заседания членов правления ТСЖ имеют регулярный характер.

Большинство утвержденных собранием решений выполнено или находится в работе.

Ревизионная комиссия **обращает внимание** Правления ТСЖ на нумерацию Протоколов заседаний, которая должна меняться последовательно, по нарастанию, без пропусков или повторений номеров.

2.2. Ведение бухгалтерского и налогового учета

Ведение бухгалтерского учета ТСЖ осуществляется как в электронном виде с использованием лицензионного программного продукта 1С:Предприятие 8, так и на бумажных носителях.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения, с объектом налогообложения «доходы» (6%).

Заключение ревизионной комиссии:

Предоставленная Учетная политика ТСЖ составлена в 2016 году и действует по н.в. В связи с тем, что имели место изменения и разъяснения законодательства РФ по учету в ТСЖ, **рекомендуем** составить Учетную политику на 2019 г., учитывая все основные вопросы бухгалтерского учета ТСЖ, которые неоднозначно трактуются законодательством.

Комиссия осуществляла проверку начислений, которые отражены на счетах бухгалтерского учета, так как именно эти данные будут затребованы в случае проверок уполномоченными на то органами. В 2018 г. бухгалтером ТСЖ проведена работа по отладке блоков программы «ЖКХ», «Смета ТСЖ», «Учет приборов», которые используются для работы с собственниками помещений и организациями - РСО. Проверяющие использовали информационные данные этих блоков в ходе

проверки, однако, не все данные сформированные в отчетах, совпадают с данными бухгалтерского учета.

Рекомендуем продолжить работу по отладке программы.

С 2011 года создание резервов по сомнительным долгам в бухгалтерском учете стало обязанностью всех без исключения предприятий (приказ Минфина России № 186 от 24.12.2011 г.) В налоговом учете организации могут не создавать такие резервы (п.3 ст.266 "Налогоплательщик ВПРАВЕ создавать резервы по сомнительным долгам в порядке, предусмотренном настоящей статьей). В бухучете резервированию подлежат любые долги по решению компании о том, что конкретный долг является сомнительным (Учетная политика ТСЖ), в т.ч. и задолженность жильцов, если, по мнению ТСЖ есть вероятность неполучения данных сумм (п. 70 Положения по ведению бухучета и бухотчетности в РФ, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 N 34н).

В бухгалтерском учете ТСЖ присутствуют задолженности, под которые комиссия **рекомендует** создать резерв по сомнительным долгам, например:

- 64 000 руб. – задолженность перед ТСЖ (ИП Усанов - признан банкротом в 2017 г.);
- ряд собственников, задолженность которых превышает три месяца.

На основании п. 11 ПБУ 10/99, п. 10.2 ПБУ 9/99, Инструкции по применению Плана счетов, госпошлины и судебные издержки по положительным судебным решениям в целях бухгалтерского учета должны быть отражены в доходах ТСЖ (91.01) после вступления в силу этих решений.

В налоговом учете госпошлины отражаются в доходах ТСЖ в момент их поступления на расчетный счет.

Комиссия не нашла отражения в бухгалтерском учете начислений по возврату госпошлины судебных издержек на счета доходов ТСЖ. **Рекомендуем**, либо провести перспективно (в 2019 г.) корректировку бухгалтерских проводок по госпошлинам и судебным издержкам, либо провести начисления в 2018 г. и сдать уточненную Бухгалтерскую отчетность (выбор варианта – право организации).

Дополнительные доходы ТСЖ (аренда) отражены на нескольких бухгалтерских счетах, что вызвало затруднение при проверке. **Рекомендуем** откорректировать эти начисления, выбрав для этих целей единый бухгалтерский счет (62 – рекомендация ревизионной комиссии).

2.2 Анализ годового отчета

В состав годовой отчетности ТСЖ вошло:

1. Бухгалтерский баланс;
2. Отчет о прибылях и убытках – в том случае, если доход от коммерческой деятельности превышает 5% (процент существенности) от валюты (результата) баланса;
3. Отчет о целевом использовании средств;
4. Декларация по УСН;
5. Книга доходов и расходов;
6. Отчеты в социальные фонды.

Заключение ревизионной комиссии:

Вся бухгалтерская и налоговая отчетность ТСЖ предоставлена уполномоченные органы в сроки, оговоренные законодательством РФ. Однако, учитывая указанные выше причины, ревизионная комиссия **считает**, что отчетность, при согласии главного бухгалтера ТСЖ, должна быть уточнена.

В целях налогообложения показана сумма в размере 669 054 руб., налог от этой суммы – 20072 руб. начислен и перечислен в бюджет.

2.3. Анализ финансово-хозяйственной деятельности.

Информация о движении денежных средств

Движение денежных средств в ТСЖ осуществлялось через банковские счета, открытые в ПАО СБ РФ:

- для ведения операций по текущей деятельности ТСЖ,
- для накоплений средств на капитальный ремонт.

Остаток денежных средств на р/с для ведения

ТСЖ «Дом на набережной»

Отчет ревизионной комиссии за 2018 г.

текущей деятельности на 01.01.2018 г.

– 606 571,60 руб.

Поступило

- 24 058 687,06 руб.

Платежи ТСЖ

-22 823 695,55 руб.

Переведено на счет капитального ремонта

- 1 630 490,50 руб.

Остаток денежных средств на р/с для ведения
текущей деятельности на 01.01.2019 г.

- 211 072,61 руб.

Остаток денежных средств на р/с по накоплению
на капитальный ремонт на 01.01.2018 г.

– 1 196 398 руб.

Поступило

- 2 217 839 руб.

Остаток денежных средств на р/с по накоплению
на капитальный ремонт на 01.01.2019 г.

-3 414 237 руб.

Остаток денежных средств в кассе на 01.01.2018 г.

– 0,00 руб.

Поступило

- 612 824,09 руб.

Выплаты

-612 824,09 руб.

Остаток денежных средств в кассе на 01.01.2019 г.

- 0,00 руб.

Остаток средств в подотчете на 01.01.2018 г.

– 0,00руб.

Получено из кассы

- 756 950,13 руб.

Авансовые отчеты на сумму

- 674 723,17 руб.

Возврат не израсходованных средств в кассу

- 82 226,96 руб.

Остаток средств в подотчете на 01.01.2019 г.

-0,00 руб.

Подробное движение денежных средств приведено в Таблице 1.

Остаток денежных средств на 01 января 2018 года по банку	1 802 970
Расчетный счет в СБ РФ	1 802 970
Приход денежных средств за 2018 года	26 276 526
От собственников жилых и нежилых помещений	21 574 481
По договорам аренды	113 889
Оплата брелков к шлагбауму	12 210
Возврат средств от Котельная Павшино	2 134 219
Пени по иску против собственника	223 887
Капитальный ремонт	2 216 191
Проценты банка на остаток по счету	1 649
Расход денежных средств за 2018 г.	24 454 186
Ресурсоснабжающие организации	9 934 111
Оплата труда	775 642
Капитальный ремонт	1 630 491
Выдано в кассу	530 597
Выдано под отчет	237 517
Налоги	391 448
Услуги банка	51 280
Ремонт подъездов	939 820
Прочие поставщики	9 963 280

Остаток денежных средств на 01 января 2019 года	
СБ РФ текущий	211 073

Спецсчет для средств на кап.ремонт	3 414 237
ИТОГО	3 625 310

Остаток денежных средств на 01 января 2018 года в кассе	0
Приход денежных средств за 2018 года	612 824
Получено из банка по чековой книжке	530 597
Возврат подотчетных сумм	82 227
Расход денежных средств за 2018 г.	612 824
Выплата заработной платы	93 391
Выдано под отчет	519 433
Остаток денежных средств на 01 января 2019 года в кассе	0

Остаток денежных средств на 01 января 2018 года в подотчете	0
Получено под отчет	756 950
из кассы	519 433
из банка	237 517
Расход денежных средств по авансовым отчетам	756 950
Услуги - почтовые, доставка ТМЦ...	109 985
Закупка ТМЦ	564 738
Возврат подотчетных сумм	82 227
Остаток денежных средств на 01 января 2019 года в подотчете	0

Заключение ревизионной комиссии:

По результатам проверки комиссией подтверждается соответствие остатков денежных средств, показанных по бухгалтерскому учету и в банковских выписках. Данные выписок подтверждаются платежными поручениями, которые исполнены на основании выставленных счетов, заключенных договоров и расчетов по налогам и сборам.

Авансовые отчеты предоставлены в полном объеме и оформлены согласно требованиям бухгалтерского учета.

Авансовые отчеты составлены на основании первичных документов, расходы подтверждены кассовыми и товарными чеками, актами выполненных работ. Нарушений и замечаний в оформлении документов в работе с подотчетными лицами не выявлено. Средства под отчет сотрудникам выдавались на основании Приказа Председателя правления. Состав расходов, показанных по авансовым отчетам - закупка материалов, ремонт системы охлаждения, услуги связи и почты, ГСМ.

Кассовая книга ТСЖ велась в бухгалтерской программе. На 31.12.2018 г. книга распечатана на бумажный носитель по унифицированному образцу, утвержденному Указаниями Центрального Банка РФ от 11.03.2014 № 3210-У.

Ранее, комиссия отмечала, что устанавливать лимит кассы для малых предприятий законодательством не требуется и, соответственно, нарушений по его перерасходу у ТСЖ нет, но чтобы не было объяснений и споров обслуживающим ТСЖ Банком и с фискальными органами, рекомендуем оформить соответствующий приказ об отмене лимита остатка кассы, с формулировкой: «Хранить наличные денежные средства в кассе без установления лимита остатка в кассе».

Комиссия рекомендует осуществлять выдачу средств под отчет на основании заявления сотрудника его получающего (Указания ЦБ РФ от 11.03.14 № 3210-У).

2.4. Информация по начислениям.

На основании ст. 154, ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи собственниками:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги собственников.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату:

- за холодную воду,

- горячую воду,

- электрическую энергию,

- тепловую энергию,

-отведение сточных вод,

- обращение с твердыми коммунальными отходами.

Информация по начислениям собственникам и поставщикам приведена в **Таблице 2** (экономия и убытки).

Услуга	Счета организаций за 2018 г.	Начисления собственникам	Эконом +/убытки -
Котельная Павшино отопление, ГВС	5 927 172	6 789 204	862 032
Водоканал - ХВС, водоотведение	1 249 109	1 066 657	-182 452
Энергосбыт - эл. Энергия	645 702	593 041	-52 661
СпецМонтаж-К - охранная сигн-я	172 800	174 177	1 377
Домофон	107 100	88 067	-19 033
Служба консьержей	2 278 608	2 328 172	49 564
Содержание и ремонт МКД	9 398 106	8 040 437	-1 357 669
Капитальный ремонт	1 868 153	1 868 153	0
ИТОГО	21 646 750	20 947 908	
ИТОГО УБЫТКИ:			-698 842
ИТОГО ЭКОНОМИЯ:			

Начисления по договорам аренды			
Использование общего имущества	X	X	108 849
в т.ч			
ИП Алтухова			57 600
Мультискан			1 260
ООО "ТривонНетворкс"			13 860
ООО "Альфа Рязань"			36 129
Прочие начисления			537 123
Комиссионное вознаграждение			30 749
Проценты на остаток по расчетному счету			1 649
Платные услуги			10 200
Пени по судебному иску против собственника			223 888
Пени по судебному иску против Котельной			270 637
Экономия/Убыток ТСЖ			-52 870

Начисления на содержание и ремонт дома осуществлялись на основании тарифа, принятого ОСС (Приложение к Протоколу № 4 от 29.08.2016 г.) и составляли:
- 35,51 руб./кв.м в период Январь – октябрь 2018 г.

Письмо Минстроя от 22.02.2017 N 5554-АТ/04 обязало ТСЖ выделить в квитанциях на оплату отдельной строкой услугу по вывозу мусора. На основании расчета среднемесячной стоимости вывоза мусора в 2018 году, был установлен текущий тариф на эту услугу, который составил 2 руб./кв. м. После выделения статьи «вывоз мусора» в отдельную строку, автоматически, на эту же сумму был уменьшен тариф статьи «Содержание и ремонт МКД» (Приложения 1 к Протоколу № 8 от 10.12.2018 г.) Тариф на содержание и ремонт МКД с 01.11.2018 г. по 31.12.2018 г. - 33,51 руб./кв.м.

Остальные тарифы ТСЖ (домофон, консьержи, охрана) в 2018 г. не менялись.

Начисления за коммунальные услуги осуществлялись по приборам учета и тарифам, установленным в МО:

Теплоснабжение (ООО «Котельная-Павшино»):

С 1 января по 30 июня 2018 года - 1 923,05 руб./Гкал;
с 1 июля 2018 г. по 31 декабря 2018 г. - 2 031,49 руб./Гкал(вырос на 5,6%).

Водоснабжение и водоотведение(ОАО «Водоканал «Павшино»):

С 1 января по 30 июня 2018 года
- водоснабжение (ХВС) - 33,98 руб./куб.
- водоотведение -30,63 руб./куб. м.
- тариф на ГВС - 141,27 руб./куб. м.
с 1 июля 2018 г. по 31 декабря 2018 г.
- водоснабжение (ХВС) - 35,34 руб./куб. м (рост 3,9%),
- водоотведение -32,46 руб./куб. м (рост 5,96 %);
- тариф на ГВС - 156,22 руб./куб. м

Электроэнергия («Мосэнергосбыт»):

С 1 января по 31 декабря 2018 года - 2.62 руб./Квт

Заключение ревизионной комиссии:

Общий убыток ТСЖ (с учетом дополнительных доходов - Приложение 1 к Протоколу ОСС № 4 от 29.08.2016 г. – Приложение 2) по начислениям (Таблица 2) составляет – 52 870 руб. С учетом корректировки доходов за 2018 г. (госпошлины по судебным искам и судебные издержки), убыток ТСЖ по начислениям, скорее всего обнулится, однако резервный фонд в 2018 году сформирован не будет.

«Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме (МКД) на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, определяется при наличии общедомового прибора учета, исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний общедомового прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Исключения составляет случай принятия на ОСС помещений в МКД решения об определении размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД:

1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества МКД, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний общедомового прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям общедомового прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации – принято ОСС (Приложение 1 к Протоколу № 7 от 03.08.2018 г.), применяется с сентября 2018 г.

Перерасчет делает ТСЖ. На основании Протокола Правления №67 от 22.01.2018 г. окончательная разница между суммой, выставленной в квитанциях собственникам и суммой,

ТСЖ «Дом на набережной»

оплаченной ООО «Котельная-Павшино» в период с 2015 по 2018 г. г., с учетом средств, причитающихся ТСЖ по решению суда против Котельной, составляет 79 000 рублей в пользу собственников. Таким образом, данная сумма должна быть возвращена собственникам пропорционально занимаемой площади.

Отчет ревизионной комиссии за 2018 г.

Ревизионная комиссия **рекомендует** вынести на утверждение ОСС вопрос перерасчета коммунальных платежей собственникам в сумме, утвержденной в Протоколе Правления №67 от 22.01.2018 г.

Судебное производство ТСЖ в 2018 г. показано в **Таблице 3.**

Наименование организации	Сумма Иска	ТСЖ истец/ответчик	Решение
ООО "Котельная - Павшино"	236 325,15	ответчик	Взыскать с ТСЖ сумму в размере 263 757,34 руб.
ООО "Котельная - Павшино"	2 039 485,43	истец	Взыскать с Котельная - Павшино" сумму 2 072 682 руб. (Получено 2 134 218,91 руб.)
ООО "Котельная - Павшино"	2 661 404,72	ответчик	Взыскать с ТСЖ госпошлину в размере 8 419,52 руб.

ТСЖ «Дом на набережной» получило положительное решение суда (три инстанции) по иску против «Котельная-Павшино» по расходам «подогрев ГВС». В пользу ТСЖ начислена сумма в размере 2 072 682,43 руб., получено ТСЖ – 2 134 218, 91 руб.:

- переплата за некорректный расчет подогрева воды для ГВС в период 2015-2017 г.г. **1 863 581,47 руб.**,
- компенсация за использование чужих средств **175 903,96 руб.**,
- госпошлина к возврату **33 197 руб.**
- компенсация за использование чужих средств, начисленная банком до момента погашения задолженности – **61 536,48 руб.**

Оплата услуг юридической компании, которая вела дело против Котельной, составила сумму **450 204 руб.** Остаток средств ТСЖ - **1 684 014,91 руб.** Эти средства зачтены в счет оплаты в ООО «Котельная – Павшино», что дало возможность выйти на взаиморасчеты с Котельной четко в рамках заключенного договора. Остаток задолженности на 01.01.2019 г. - сумма за услуги Котельной за декабрь 2018 г.

В 2018 г. Правление ТСЖ не подавало судебных исков против собственников. Правление проводило большую работу по взысканию задолженностей по решениям судов 2017 г. и вело постоянную информационную работу с должниками.

Рекомендуем Правлению ТСЖ не менее одного раза в квартал проводить сверку начислений в адрес собственников МКД с начислениями поставщиков в адрес ТСЖ.

2.5. Информация по платежам организациям – поставщикам услуг.

Начисления и оплата в адрес поставщиков приведены в **Таблице 4.**

Организация	Остаток (задолженность "+" / переплата "-") на 01.01.18	Начислено	Оплачено	Остаток (задолженность "+" / переплата "-") на 01.01.19
Котельная Павшино отопление, ГВС	1 414 962	5 927 172	6 170 389	1 171 745
Водоканал - ХВС, водоотведение	103 208	1 249 109	1 276 510	75 807
Энергосбыт - эл. Энергия	27 044	645 702	623 634	49 112
Обслуживание лифтов	51 516	579 657	586 079	45 094

СпецМонтаж-К - охранная сигн-я	0	172 800	158 400	14 400
Служба консьержей	0	2 278 608	2 087 471	191 137
Технический персонал для ТСЖ	0	2 025 281	1 855 394	169 887
Технический персонал - строительная бригада	0	1 502 970	1 384 977	117 993
ЛеруаМерлен - материалы	-32 959	912 048	889 374	-10 285
ИП Ерицян - материалы	0	804 376	793 476	10 900
Размещение информации об МКД	-22 000	24 000	24 000	-22 000
ВДГБ - консультации	0	40 944	45 034	-4 090
Прочее				-215
ИТОГО	1 541 771	16 162 667	15 894 738	1 809 485
В т.ч. Авансы выданные				-36 590

Задолженность перед поставщиками на 01.01.2018 г.

- 1 597 935 руб.

Задолженность перед поставщиками на 01.01.2019 г.

-1 809 485 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

Положительным показателем работы Правления в 2018 г. является то, что вся задолженность ТСЖ перед поставщиками услуг на 01.01.2019 г. – это начисления за последний месяц года (декабрь), которая на основании договоров должна быть погашена в январе 2019 г.

С организациями-поставщиками проведены сверки в декабре 2018 г. Однако для подтверждения достоверности бухгалтерской отчетности, сверки должны быть проведены на дату 31.12.2018 г. Проверяющие сверяли задолженности, показанные на счетах бухгалтерского учета, с актами сверок (при их наличии) и актами на оказание услуг за декабрь 2018 г. (при отсутствии актов сверок). Все остатки на бухгалтерских счетах совпадают с данными, показанными в Актах.

Комиссия **рекомендует** проводить обязательные сверки с поставщиками на 31.12.... года, чтобы подтвердить остатки по задолженностям, отраженным в бухгалтерской отчетности.

Задолженность перед поставщиками на 31.12.2018 г. - 1 809 485 руб. - не обеспечена наличием финансовых средств на расчетном счете и в кассе ТСЖ (211 073 руб.), но задержка платежей поставщикам маловероятна, так как текущая задолженность собственников на 31.12.2018 г. составляет сумму 2 703 245 руб. (свернуто, за вычетом авансов полученных от собственников в счет оплаты января 2019 г.).

2.6. Информация по платежам собственников ТСЖ.

Сводная ведомость начислений, платежей и задолженностей собственников приведена в **Таблице 5.**

Услуга	Остаток на 01.01.18	Начислено собственникам	Оплачено	Остаток на 01.01.19	Просроченный долг
Начальное сальдо (Корректировка по нежилым помещениям - 2015 г.)	1 514 027	-300 301			2 205 822
Горячее водоснабжение	139 813	1 459 021			
Теплоснабжение	643 286	5 330 183			
Водоотведение	56 986	616 256			
Холодное водоснабжение	46 907	450 401			
Энергосбыт - эл. Энергия	71 922	593 041			
Единовременный взнос	710	72			
СпецМонтаж-К - охранная сигн-я	19 783	174 177			
Домофон	10 290	88 067			
Служба консьержей	273 327	2 328 172			
Содержание и ремонт дома	945 736	8 040 437			

ТСЖ «Дом на набережной»

Отчет ревизионной комиссии за 2018 г.

Комиссионное вознаграждение	2 577	30 749			
Капитальный ремонт дома	346 327	1 868 153			
Софинансирование ремонта 3, 5 подъезды		34 399			
ИТОГО	4 071 691	20 712 827	21 624 550	3 159 968	1 920 553,99
Авансы полученные	730 966			456 723	

Оплата жильцами начисленных услуг выполнена на 83%, что считается средней собираемостью, хотя этот показатель можно считать условным, так как в него вошло погашение долгов по судебным исполнительным производствам за предыдущие периоды.

Размер задолженности собственников ТСЖ:

На 01.01.2018 г. – 4 071 691 руб.

В т.ч. просроченная – 2 205 822 руб.

На 01.01.2019 г. – 3 159 968 руб.

В т.ч. просроченная - 1 920 554 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

Сравнительный анализ начислений и оплаты собственниками в текущем году показал, что оплата превышает начисления текущего периода на сумму 555 159 руб.

Задолженности собственников, составляющие три и более месяца, приведены в Таблице 6.

Квартира №	Сумма долга, руб.	
6	23 902,89	
92,94,95,96	181 634,26	
102	115 597,07	
38	43 890,92	
140	26 627,54	
158	75 955,83	Иск 2019
17	1 009,42	
61	8 773,88	
180	104 260,41	Иск 2019
45	45 339,45	
88	33 989,44	
21	52 927,04	
113	7 688,60	
171	115 645,00	Иск 2019
28	41 764,67	
115	300 465,00	
СК "ОЛИМП"	81 889,65	Иск 2019
ТВ КТ "СУ-№155" и Компания"	659 192,92	
ИТОГО	1 920 553,99	

Размер общей задолженности собственников ТСЖ за 2018 г. сократился на 16% по сравнению с 2017 г. Однако, комиссия считает, что положительная динамика в этом направлении не большая.

Несмотря на большую информационную работу Правления ТСЖ по взысканию, просроченная задолженность в 2018 г. по сравнению с 2017 г. уменьшилась незначительно. Это связано с

накоплением собственниками задолженностей, оплату которых они осуществляют одним платежом в квартал, полугодие... Так же есть злостные неплательщики с задолженностями 6 и более месяцев.

Ревизионная комиссия **рекомендует** возобновить производство по взиманию долгов перед ТСЖ в судебном порядке.

2.7. Информация по расходам.

Развернутая информация по расходам ТСЖ в 2018 г. приведена в **Таблице 7.**

№ п/п	Название организации	Вид ресурса/услуги/работы	Стоимость (руб.)
1	Ресурсоснабжающие организации		
	ВОДОКАНАЛ	Водоснабжение, водоотведение	1 276 510
	КОТЕЛЬНАЯ ПАВШИНО	Тепловая энергия	5 899 752
	МОСЭНЕРГОСБЫТ - ОДН ЭЭ	Электроэнергия	623 634
	Итого по разделу		7 799 896
2	Работы по техническому обслуживанию		
	ЛИФТЕК	Техническое обслуживание лифтов	586 079
	ВСК	страхование лифтов	2 300
	Русь ЭО	Освидетельствование лифтов	37 692
	Ресурс ЭКО/Промас/Спецтранс-механиз.	Вывоз мусора	513 710
	Претропласт	Вывоз КГМ бункер	81 000
	СпецМонтаж-К	Система охранной сигнализации	158 400
	Метаком-Сервис	Домофон	107 100
	Итого по разделу		1 486 281
3	Работы по текущему ремонту, благоустройству дома		
	ИП Климов А.А.	Технический персонал	1 855 394
		ИО инженера	600 000
		Комплексный рабочий/дворник 1	480 000
		Комплексный рабочий/дворник 2	235 394
		Комплексный рабочий/электрик	540 000
	ИП Сутягин А.А.	Строительная бригада	1 384 977
		Аренда спецтехники	94 600
	ИП Климов А.А.	Служба консьержей	2 087 471
	Премиум торг/ГлобалСекьюрити	Шлагбаум/ремонт	89 175
	Авансовый отчет - Пономарева	Ремонт системы охлаждения	4 600
	Итого по разделу		5 516 217
4	Работы по содержанию ТСЖ		
	Информационные решения	Участие в конференции	19 500
	Интернет-служба для УО	Размещение информации об МКД	24 000
	Тензор	Носитель ключевой информации	6 000
	РСИЦ/Хостинг-Центр	Хостинг	3 900
	ВДГБ	Поддержка ПО	45 982
	Комус	Канцелярские товары	65 880
	Топкомпьютер	Оргтехника - МФУ...	55 590
	МЦФЭР	Подписка - Управление МКД	11 920
	Авансовые отчеты - Кинаш	Почта, связь, ГСМ	21 704
	Авансовые отчеты - Маррей	Почта, связь...	16 221
	Итого по разделу		270 697

5	Услуги по обучению/переатестации персонала		
	Тушинский учебный центр		14 700
	Итого по разделу		14 700
6	Оплата труда (включая налоги)		
	Оплата штатным сотрудникам	Инженер	136 247
		Председатель правления ТСЖ	300 004
		Главный бухгалтер 1	304 254
		Управляющий инженер	32 381
		Паспортист	84 000
	Оплата физ. Лицам по разовым договорам	Крыжановский Д.В. - услуги адвоката	12 150
	Оплата труда	Налоги	328 036
	Итого по разделу		1 197 072
7	Материальные расходы		
	ИП Измайлов М.Г.	Переходники и фиттинги: переподключение отопления к коллекторным группам с заменой фитингов в связи с аварийным состоянием по всему дому	87 832
	ИП Ерицян А.Н.	Строительные материалы, расходные материалы, а также замена радиаторов на первых этажах подъездов 5,3,7 на сумму 74 200 руб.	793 476
	Леруа	Строительные, хозяйственные, расходные материалы	738 950
	ИП Шарян В.Ш.	Манометры и расход. материалы (подготовка к отопительному сезону по требованию ООО "Котельная-Павшино"	46 000
	Виктория	Вывоз крупногабаритного мусора	23 700
	Поли Принт	Печать пропусков на автомобили собственников	8 200
	Охта	Переходники и фиттинги: переподключение отопления к коллекторным группам с заменой фитингов в связи с аварийным состоянием по всему дому	127 552
	Икеа Дом	Рамка	4 995
	Сантехкомплект	Сгоны для замены на подвале в системе водоснабжения, полная замена в связи с аварийным состоянием	29 741
	Авансовые отчеты - Кинаш	Материалы	195 717
	Авансовые отчеты - Пономарева	Материалы	30 974
	Авансовые отчеты - Маррей	Материалы	63 279
	Авансовые отчеты - Корнев	Материалы	25 000
	Итого по разделу		2 175 416
8	Благоустройство территории		
	ИП Андриенко В.Ю.	Таблички	21 074
	Барс-М	Почвогрунт	69 100
	Стройблок	Тротуарная плитка	84 280

	ИП Демкина В.В.	Посадочный материал	217 800
	Авансовый отчет - Кинаш	Посадочный материал	82 915
	Авансовый отчет - Маррей	Посадочный материал	199 313
	Авансовый отчет - Пономарева	Посадочный материал	35 000
	Итого по разделу		709 482
9	Прочие расходы		
	ИП Суворова М.В.	Юридические услуги - суд с Котельная Павшино	420 204
	Элит	Юридические услуги	15 000
	УСН, пени, штрафы	Налоги	20 787
		Госпошлины за судебные иски	42 637
	Сбербанк	Услуги кредитных организаций	51 280
	ИП Суворова М.В.	Подготовка к судам	30 000
	Итого по разделу		579 908
10	Ремонт подъездов		
	Санлайт Технолоджи	7 подъезд - окна	99 000
	Фабрика потолков	7 подъезд - потолок	67 050
	ЛеруаМерлен	7 подъезд - напольная плитка	27 360
	Санлайт Технолоджи	6 подъезд - изделия из ПВХ	180 000
	МегаОпт	5 подъезд - Алюминиевая конструкция, монтаж	94 521
	ТКСМ	5 подъезд - потолочная плитка	92 909
	Леруа	3 подъезд - Плитка напольная	85 840
	Леруа	3 подъезд - пескобетон, двери...	27 850
	Санлайт Технолоджи	3 подъезд - двери	72 000
	Светлые окна	1 подъезд - двери, окна	193 290
	Итого по разделу		939 820
	ИТОГО расходов		20 689 489
	В том числе по банку		19 921 375
	по авансовым отчетам		674 723
	по кассе		93 391

СВОД РАСХОДОВ

Ресурсоснабжающие организации	7 799 896
Работы по техническому обслуживанию	1 486 281
Работы по текущему ремонту, благоустройству дома	5 516 217
Работы по содержанию офиса ТСЖ	270 697
Услуги по обучению/переатестации персонала	14 700
Оплата труда (включая налоги)	1 197 072
Материальные расходы	2 175 416
Благоустройство территории	709 482
Прочие расходы	579 908
Ремонт подъездов	939 820
ИТОГО РАСХОДЫ	20 689 489

Платежи в адрес РСО составляют 39% от суммы расходов без учета расходов на ремонт подъездов, 28% - расходы по текущему ремонту и благоустройству, 11% - материалы, 8% - техническое обслуживание, 6% - оплата труда, 8% - прочие расходы.

Платежи по техническому обслуживанию дома выполнены на основании заключенных договоров и выставленных счетов на обслуживание лифтов, вывоз мусора, обслуживание домофонов и охранной сигнализации. Все платежи проведены в сроки, оговоренные договорами.

Статья «Работы по текущему ремонту, благоустройству дома» имеет значительный показатель в связи с расходами на оплату дополнительной бригады рабочих и услуг консьержей.

В сентябре 2017 г. Правление ТСЖ приняло решение участвовать в программе Губернатора МО «Ремонт подъездов» и получить в рамках этой программы субсидию. На 31.12.2018 г. полностью проведены ремонты, где задействована дополнительная строительная бригада, в четырех подъездах (3, 5, 6, 7), заканчивается ремонт холла первого подъезда. Суммы расходов на ремонты холлов составила 939 820 руб. (Приложение 7). Более подробный анализ расходов на ремонты подъездов представлен в разделе «Исполнение сметы».

Ревизионная комиссия в отчете за 2016 г. и 2017 г. рекомендовала периодически проводить инвентаризацию остатков ТМЦ, а также вести подробную аналитику использования ТМЦ.

Информация по движению ТМЦ приведена в **Таблице 8.**

Хозяйственные нужды, уборка подъездов	Средства для уборки, швабры, насадки, ведра, мешки, пакеты, системы хранения, перчатки...	125 747
Благоустройство территории	Камень плиточный, плитка тротуарная, таблички, почвогрунт, шланги, ограждения...	305 406
ТМЦ	Стремянки, ПК, паяльник, отвертки, триммеры, мотоблоки, перфоратор, пилы, шлифовальные машины...	237 443
Содержание шлагбаумов	Трансмиссии, трубки цифровые, пульта, ...	36 768
Канцелярские принадлежности		25 782
ГСМ	Масло для триммера, смазки разные, растворители	8 721
Бензин		10 243
ОЗЕЛЕНЕНИЕ	Барбарис - 22 840 р.	535 028,00
	Вейгела - 10 580 р.	
	Гортензия - 2 660 р.	
	Гортензия - 2 500 р.	
	Дерен белый - 2280 р.	
	Ель Glauca - 32 500 р.	
	Ель сербская - 25 800 р.	
	Ива - 11 400 р.	
	Лаванда узколистная - 60 600 р.	
	Лилия азиатская - 6 772 р.	
	Маттиола двукогая - 783 р.	
	Маттиола летний вечер - 240 р.	
	Можжевельник - 109 000 р.	
	Пион древ. 1 373 р.	
	Пион древ. песнь дождя 1 805 р.	
	Плитняк ростов - 6 600 р.	
	Пузыреплодкалинолистный - 6 050 р.	
	Растения разные (авансовый отчет) - 30 825 р.	
Роза морщинистая - 480 р.		
Роза парковая - 13 540 р.		
Сирень - 4 200 р.		

	Спирея - 960 р.	
	Спирея GoldFiaim - 23 280 р.	
	Туя Smaragd - 45 000 р.	
	Туя YellowRibon - 22 200 р.	
	Хризантема, 4 100 р.	
	Чубушник - 6 660 р.	
	Яблоня - 6 000 р.	
	Удобрения, бальзам для обработки, специальная земля для хвойников, 49 000 руб.	
	Доставка, 5 грузовиков по 5000 р., 25000 р.	
САНТЕХНИКА	Выпуск - кух мойка	145 757,00
	Гофротруба 1.1/2*40/50 1000мм	
	Душ.комплект	
	Клипсы для гофры	
	Кран 1/2	
	Кран 3/4" американка	
	Кран BUGATI ПОЛ ПРОХОД С АМЕР	
	Кран Маевский	
	Кран НН 1/2 ручка	
	Кран шар 1/2 В/Н	
	Кран шаровой BASE полусгоном 1"	
	Кран шаровой BASE полусгоном 1/2"	
	Кран шаровой BASE рукоятка бабочка 1/2"	
	Кран-букса	
	Люк сантех метал	
	Набор для крепления раковины	
	Набор для крепления унитаза	
	Набор резиновых прокладок	
	Подв.д/воды. 1/2 Equation 60см	
	Подв.д/смесит. М10-18 1/2 Equation 80см	
	Подводка 1м	
	Прокладка паронит	
	прокладка резиновая	
	Прокладки фторопласт	
	Сальниковая набивка для сантехсоедин.	
	САНТЕХМАСТЕР ГЕЛЬ	
	Сиденье для унитаза "V" белое	
	Сифон д/кух.мойки комплект d90мм квадр.перелив	
	Сифон раков выпнерж гофра 40x40x/50	
	Смеситель	
	Смеситель для раковины Классик	
	Соединитель ARTENSTерна	
	Трос сантехн. с ручк.9мм 5м	
Фильтр механич.очист.гор.воды 100мк		
Эксцентрик для смесителя 3/4-1/2		
Кран 1/2		
Кран BUGATI ПОЛ ПРОХОД С АМЕР		
Кран шар 1/2 В/Н		
Смеситель д/ванны KLASSIK дл/изл		

Электрика	Лампы, розетки, тройники, удлиннители, кабели...	100 500
Материалы и инвентарь для ремонта	Подвесы, сверла, саморезы, американки, дюбеля, валики, кисти, буры, насадки, пилки, рулетки, уголки, краски, смеси, ножи, маски, панели, уплотнители, муфты, гильзы, листы разные, арматура, гидроизоляция, замки, заглушки...	1 289 688
5 подъезд	Ремонт холла	52 496
	МегаОпт - Аллюминиевая конструкция - 94 521 р.	187 430
	ТКСМ - потолочная плитка 92 909 р.	
7 подъезд	Ремонт холла	45 997
	Санлайт Технолджи - ОКНА 99 000 р.	193 410
	Плитка напольная - 27 360 р.	
	Фабрика потолков - 67 050 р.	
3 подъезд	Ремонт холла	51 450
	Санлайт Технолджи - дверь 72 000 р.	185 700
	ЛеруаМерлен - плитка напольная 85 840 р.	
	Двери, грунтовка... - 27 860 р.	
6 подъезд	Ремонт холла	53 400
	Санлайт Технолджи - изделия из ПВХ 180 000 р.	180 000
1 подъезд	Ремонт холла	180 000
	Светлые окна - двери 193 290 р.	
Итого ТМЦ		3 950 966

В 2018 г. инвентаризация остатков ТМЦ проведена на дату 30.09.2018 г. Акт инвентаризации комиссии предоставлен. Однако, в соответствии с Учетной политикой «вся стоимость материалов относится на расходы по смете сразу при их приобретении (получении)», что значительно облегчает работу бухгалтерии, но не может обеспечить формирование полной и достоверной информации о движении материалов, а так же их контроль. При данном учете практически невозможно определить, куда и с какой целью были отпущены ТМЦ.

Заключение ревизионной комиссии:

Расходы ТСЖ начислены согласно первичной документации. Выборочная проверка первичных документов показала, что документы находятся в наличии и оформлены в рамках деловой этики и согласно утвержденным унифицированным формам. Ревизионная комиссия рекомендует группировать ТМЦ текущего периода на следующие группы:

- канцелярские;
- хозяйственные;
- благоустройство территории;
- текущий ремонт;
- ремонт подъездов;
- инвентарь;
- материалы и комплектующие для ремонта;

- озеленение...

и проводить инвентаризацию остатков ТМЦ при смене материально-ответственных лиц, но не менее двух раз в год.

2.8. Оплата труда и кадровый учет.

Ревизионной комиссией были проверены следующие документы:

График отпусков, приказы, положение об оплате труда, штатное расписание, проверено начисление фонда оплаты труда на соответствие штатному расписанию и утвержденной смете.

Данные по оплате труда и начисленным налогам приведены в **Таблице 9**.

ФИО	Должность	Фактически начислено (вкл.НДФЛ)	ФОТ/месяц	ФОТ/месяц по штатному расписанию/протоколу	НДФЛ	К выплате	План к выплате	Отклонение план (факт) выплата %	Фактически выплачено	Остаток руб.
ВСЕГО		1 010 387								
Маррей М.Ю	Председатель правления	344 832	28 736	28 736	131 350 44 828	879 037 300 004	300 000	-4	869 035 300 004	20 000
Кинаш Е.	Инженер (по август 2018 с учетом отпуска)	95 853	11 982	11 494	12 461	83 392	91 952	8 560	93 391	
Корнев Л.И.	Инженер (сентябрь - октябрь)	49 260	24 630	28 736	6 404	42 856	57 472	14 616	42 856	
Пацюк П.Н.	Управляющий инженер (ноябрь-декабрь)	37 219	18 609	22 988	4 838	32 380	45 976	13 596	32 380	
Пономарева С.	Главный бухгалтер	372 705	31 059	28 736	48 452	324 253	300 000	-24 253	304 253	
Синюкова Н.С.	Паспортист	96 552	8 046	8 046	12 552	84 000	84 000	0	84 000	20 000
Крыжановский Д.В.	Договор подряда	13 966			1 816	12 150			12 150	

Наименование	Остаток на 01.01.2018 г. "+" долг/"-" переплата	Ставка налога от начисленной зарплаты	Сумма начислено	Фактически перечислено	Остаток по бух. Счетам	План по налогам	Отклонение план (факт) %
ВСЕГО	-11 120		335 420	328 036	-3 735		
НДФЛ	98	13%	131 350	128 460	2 989		-1
ПФР	150	20%	202 077	197 629	4 598	250 000	42 756
ФСС Несчастные случаи	0	0,20%	1 993	1 947	46		
ФСС	-4 206				-4 206		
ФФОМС	-7 162				-7 162		
Штраф по НДФЛ			3 172	3 172	0		
Пени ПФР			2	2	0		

Заключение ревизионной комиссии:

По штатному расписанию на 31.12.2018 г. численность сотрудников ТСЖ составляет 4 человека, из них оформлено на работу 3 сотрудника – Управляющий-инженер, Главный бухгалтер и паспортист. Одна штатная единица на 31.12.2018 г., электрик, остается свободной в связи с поиском сотрудника.

Несмотря на то, что график отпусков сотрудников ТСЖ на 2018 г. был составлен и утвержден, оформление отпуска паспортисту не проводилось. Данный факт может привести к большим компенсационным выплатам при увольнении этого сотрудника.

Сумма начисленной заработной платы штатным сотрудникам соответствует утвержденной смете.

В 2018 г. были сделаны платежи в адрес юриста-физического лица. Эти платежи по смете расходов отнесены на прочие расходы, так как в статье Оплата труда подобные расходы предусмотреть заранее не представляется возможным.

Налоги по заработной плате начислены и удержаны полностью и своевременно. Однако, в 2016 году, имела место задержка перечисления НДФЛ, что привело к оплате пеней в размере 3 172 руб.

В отчетах за 2016 - 2017 г. ревизионная комиссия указывала, что по данным бухгалтерского учета имеется переплата по налогам и сборам во внебюджетные фонды в размере 11 369 руб., ошибочно перечисленные бухгалтером в 2016 г. Попыток возврата этих средств в 2018 г. предпринято не было. В 2019 г. срок давности (3 года) этих платежей истекает и возврат этих средств станет невозможным.

Оплата труда начислялась и выплачивалась в отчетном периоде в сроки, указанные в Положении об оплате труда и согласно трудовому законодательству РФ. Остатки по счетам бухгалтерского учета по оплате труда и налогов с ФОТ, совпадают с расчетными данными ревизионной комиссии. График отпусков на 2019 г., приказы, расчетные ведомости, личные карточки сотрудников и табеля предоставлены полностью и составлены без нарушений. Расчетные листки выдаются сотрудникам ежемесячно.

Комиссия **рекомендует** форму расчетного листка утвердить Учетной политикой ТСЖ, придерживаться графика отпусков, так как факт не оформления отпуска может привести к большим компенсационным выплатам при увольнении сотрудников, провести спецоценку рабочих мест сотрудников ТСЖ, заключить с председателем Правления гражданско-правовой договор на исполнение работ в ТСЖ.

2.9. Анализ расходов и доходов по смете

В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Сводная ведомость по исполнению ТСЖ сметы в 2018 г. приведена в **Таблице 10.**

Заключение ревизионной комиссии:

Статья «Содержание и ремонт»

Площадь жилых/не жилых помещений, указанная в последних Протоколах ОСС - 18 939,30 кв.м.

Как отмечалось выше, в 2018 г. Правление ТСЖ провело работу по уточнению площадей всех помещений МКД (в т.ч. бесхозных) и скорректировало общую площадь, занимаемую собственниками. Общая площадь жилых/нежилых помещений составляет 18 940,70 кв.м.

В связи с тем, что смета ТСЖ на 2018 г. утверждалась расчетным путем, исходя из общей площади 18 939,30 кв.м, комиссия проводила анализ, опираясь именно на эту величину площади.

Расчетная сумма на статью «Содержание и ремонт» составляет $18\,939,30 * 35,51 * 12 = 8\,070\,414$ руб.

Расход по смете «Содержание и ремонт» составил сумму 8 947 902 руб., что на 936 418 руб. больше, чем запланировано. Значительный перерасход относительно сметы показан по следующим пунктам:

- «Материалы» - 827 626 руб. (связан с подготовкой дома к отопительному сезону (замена.....), ремонтами холлов подъездов (кисточки, валики, бадьи, перчатки, уголки, трубы ...в болшем объеме, чем в предыдущие года);

- «Вывоз мусора» - 199 470 руб. (дополнительно вывозился строительный мусор по ремонтам, пересмотрены тарифы, в связи с мусорной реформой);

- «Обслуживание подъездов» – 10 108 руб. (по пункту «Домофон» перерасход составил сумму – 31 500 руб., который связан с начислениями сумм, относящихся к 2017 году).

- «Оплата труда» - 71 421 руб. (выплата увольняющимся инженерам компенсационных выплат премия бухгалтеру).

По статье РСО показана экономия в сумме 1 231 774 руб. Это результат положительного судебного решения по подогреву воды (Котельная-Павшино)».

Сводно, исполнение Правлением ТСЖ сметы имеет положительное значение (285 248 руб.), т.е. запланировано средств больше, чем сумма расхода за оказанные ТСЖ услуги, материалы и работы. Комиссия **делает вывод**, что перерасход одних статей сметы погашается экономией по другим статьям.

Запланировать стоимость затрат на год вперед можно только приблизительно. Исходными данными при составлении сметы являются, в том числе сметы прошлых лет (на 1–3 года) и их выполнение (п. 2.2 Рекомендаций, утвержденных приказом Госстроя России от 14 июля 1997 г. № 17-45). Поэтому на момент утверждения сметы правление ТСЖ имеет возможность только приблизительно рассчитать сумму соответствующих затрат.

Все расходы ТСЖ покрываются за счет взносов его членов. А смету, как документ и размер взносов утверждает общее собрание членов товарищества. Такой порядок установлен пунктами 2 и 3 части 1 статьи 137 Жилищного кодекса РФ.

Хотя распоряжение денежными средствами на счетах ТСЖ относится к полномочиям правления, тратить деньги можно только в пределах сметы, утвержденной общим собранием членов ТСЖ. (пп. 8.1 п. 2 ст. 145, п. 3 ст. 148 и п. 4 ст. 151 ЖК РФ).

В ситуации, когда расходы в текущем году превышают запланированные сметой, либо вовсе там не отражены, утвержденную смету необходимо пересмотреть. Жилищное законодательство не запрещает это, как и не регулирует то, как часто этот документ надо утверждать. В законе сказано лишь то, что он составляется на год.

Решением Правлением, зафиксированным в Протоколе №64 от 01.6.18 г. Был утвержден перечень работ по посадке растений, ориентировочный бюджет на это и источник его финансирования (долги прошлых периодов), однако, **данные расходы должны быть включены в бюджет и утверждены ОС.**

Заключение ревизионной комиссии по Ремонту холлов подъездов

При распределении выделенных средств (187 150 руб. на подъезд) общий перерасход за проведенные ремонты (5 подъездов) составил 4 070 руб. Распределение средств по подъездам показан в **Приложении 10**. Перерасход средств отмечен на ремонтах 1-го и 7-го подъездах.

Рекомендуем вынести на обсуждение ОСС вопрос о доплате средств (если потребуется) на ремонты холлов 2, 3, 5, 6, 8 подъездов и источника ее финансирования.

Расход средств ТСЖ на ремонт холлов подъездов по статье «Содержание и ремонт дома» приблизительно одинаков для всех подъездов.

Софинансирование ремонтов, принятое решением ООС (Протокол № 6 от 25.10.2017 г.) в 2018 г. начислено только по двум подъездам (5 и 3), хотя ремонтные работы с участием дополнительной бригады рабочих закончены еще в 1, 6 и 7 подъездах. **Рекомендуем** более оперативно проводить начисления по софинансированию ремонтов холлов подъездов.

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

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа Правления от имени ТСЖ в 2018 г. велась в пределах компетенции Товарищества. Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ и оказанных услуг. Расчеты производятся безналичным путем (99%), либо наличными через подотчетных лиц. В подавляющем большинстве случаев все финансовые документы (журналы проводок, первичная документация, карточки счетов, договоры, акты приема-передачи и акты выполненных работ и услуг, накладные, счета-фактуры и платёжные поручения) ведутся точно и четко.

2.11. Прочая деятельность ТСЖ

В соответствии с п.3 ст. 2 Устава, ТСЖ вправе сдавать в аренду общее имущество МКД и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности для оплаты общих расходов ТСЖ. Так же в 2018 г. доходом ТСЖ являлось комиссионное вознаграждение за посреднические услуги между РСО и собственниками.

В 2018 г. доход от аренды составил сумму 108 849 руб., доход по комиссионному вознаграждению – 30 749 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

Ежеквартально на сайте ТСЖ размещается информация о расходах ТСЖ и проделанной Правлением работе. Нарушений со стороны Правления в получение доходов от прочей деятельности ТСЖ не выявлено.

Рекомендуем проявлять должную осмотрительность при заключении договоров с поставщиками и покупателями.

3. РАБОТА ПРАВЛЕНИЯ

За проверяемый период правлением ТСЖ были решены следующие вопросы:

СТРОИТЕЛИ

Три подъезда отремонтированы за 1,5 месяца (рабочие: 4 человека): косметический ремонт всех этажей:

- покраска стен, потолка, перил, замена плитки, покраска дверей на лестницу и пр.

РЕМОНТЫ первых этажей подъездов: №3, №5, №6, №7, №1 (частично) выполнялись силами постоянной бригады строителей (2 человека).

ТЕХНИЧЕСКАЯ СЛУЖБА- инженер, электрик и 2 комплексных рабочих:

- ежедневные обходы, мелкие ремонты, замена деталей, устранение протечек, аварийные работы, уборка снега, уборка территории от мусора, покос травы, подготовка дома к отопительному сезону и прочая обязательная работы и работа ежегодного цикла;

- электрика: установка светодиодных ламп с датчиками движения на всех этажах подъездов 1-3. – 56 шт.;

- крыша: смоление, ликвидация дыр, перестилание толя на крыше в районе 6-7 подъездов, установка дополнительной фиксации крепежей листов и парапетов на лифтовой шахте 7-го подъезда;

- ремонт арок: ремонт провалов (4 арки), выравнивание провалов, подсыпка, выравнивание бетонной смесью, замена сколотой и треснувшей плитки нановую (фактическая замена 80%);

- альпинистские работы: покраска ржавых элементов фасада и фасадной отделки по всему дому с 5го по 7-й этажи;

- ландшафтные работы: выполнена титаническая работа по ландшафтному благоустройству придомовой территории. Срез целины, насыпка новой земли, посадка растений на территории более 500 кв. м – все это было сделано в рекордные сроки силами комплексных рабочих. Обустроены две большие въездные группы у 3-го шлагбаума, клумба напротив 1-го, две клумбы между 5-м и 6-м подъездами, две большие клумбы у 8-го. Досажены деревья у заборов, заменены или дополнены уже обустроенные ране клумбы;

- ограждения: на въездных группах и у первого подъезда появились новые ограждения из черной сетки, выполненные и установленные сотрудниками ТСЖ, на повороте от Павшинского бульвара к ЦТП сварен, покрашен и установлен забор;

- перенос мусорной площадки ТСЖ «Дом на набережной» за ЦТП, а именно: снятие грунта, укладка плитки, сварка и установка конструкции мусорной площадки, установка столбиков;

- поднятие колодцев канализации на уровень дороги и их асфальтирование (8 колодцев);

- установка пандуса на 8-м подъезде;

- капитальный ремонт входной группы нежилого помещения у 8-го подъезда.

4. Работа Председателя ТСЖ

Работа с администрацией:

- парковка: вопрос о создании парковки на придомовой территории МКД Павшинский бульвар, 17 за счет администрации, включение в план работ в округе по созданию дополнительных парковочных мест. Утверждены границы парковок, сделаны замеры. Курирует данный вопрос В. В. Леонов;

- разрешение на установку шлагбаумов: прошли все процедуры (по новому Положению Администрации от февраля 2018 года, сдали документы, ждем официального разрешения);

- вопрос о межевании придомовой территории: все три участка приведены к единому назначению, осталось их объединить в один и утвердить официальные границы придомовой территории (лучше это сделать после того как администрация сделает парковочные места, чтобы не было повода отказать).

- подпорная стена: ремонт подпорной стены включен в план работ Администрации на 2019 год, что подтверждено официальным письмом №26.1 от 08.06.2018 г.;

- протест против строительства дома на полуострове: создание коллективного письма А.Ю. Воробьеву, сбор подписей (более 300 подписей), отправка. Составлено и отправлено 10 обращений в рамках подготовки к слушаниям по Генплану:

Губернатору МО,

Прокуратуре МО,

Роспотребнадзору МО,

Минэкологии МО,

Главе Красногорской Администрации,

Прокуратуре г. Красногорска,

Водоохране,

Министерству строительного комплекса,

Комитету строительства и архитектуре МО,

Генеральной прокуратуре МО.

Получено 10 ответов, находятся на сайте www.dnn17.ru разделе «НАШИ ПРОЕКТЫ/ДОМ НА ПОЛУОСТРОВЕ».

- участие в слушаниях по Ген. плану Красногорска на ближайшие 20 лет: подготовка и отправка возражений от собственников МКД по адресу: Павшинский бульвар, 17, отправлено 41 заказное письмо;

- многократные переговоры и встречи с Администрацией Красногорска по вопросам:

Ремонт подпорной стены в 2019 году.

Ограждение территории на повороте к ЦТП и установка шлагбаума.

Установка крытой конструкции остановки Павшинский бульвар, 17

Замена двух сплошных линий на повороте к дому (посередине) на прерывистую.

Борьба с парковками на газоне у въезда на территорию полуострова. Установка полусфер за счет администрации.

СУДЫ С КОТЕЛЬНОЙ

ТСЖ «Дом на набережной» против «Котельной Павшино»: три инстанции суда с Котельной - Павшино выиграны. Иск на возврат переплаты за некорректный расчет подогрева воды для ГВС в период 2015-2017 г.г. и компенсацию за использование чужих средств на общую сумму 2 134 218,91

ТСЖ «Дом на набережной»

Отчет ревизионной комиссии за 2018 г.

руб. удовлетворен. Оплата услуг юридической компании, которая вела дело - 450 204 руб. Чистый остаток возвращенных средств ТСЖ - 1 684 014,91 руб., что погасило все долги перед «Котельной».

«Котельная -Павшино» против ТСЖ «Дом на набережной»: по долгу март-июль 2018 г. Котельная отозвала претензии в силу погашения долга. Обязательства ТСЖ по этому иску - оплата пошлины в размере 8 419,52 руб.

Региональный оператор по вывозу мусора, подготовка к реформе.

В соответствии с реформой ТСЖ могло бы ждать следующее:

- норматив за вывоз мусора в районе 9-9,50 руб./кв м.,

- выделение оплаты за мусор в отдельную квитанцию, которую собственники получали бы от Единого Расчетного Центра.

Правление обозначило свою позицию:

- вывоз мусора рассчитывается только по фактически вывезенному;

- оплата происходит не через ЕРЦ, а входит в состав квитанции от ТСЖ.

По инициативе Председателя было проведено ОС по вопросу мусорной реформы, по итогам которого ТСЖ, заключив договор с региональным оператором на более высокий тариф, тем не менее, смогло удержаться на тарифе по вывозу мусора в размере 2 руб./кв м. Это стало возможным в связи с переносом контейнерной площадки, контролю и сортировке собираемого мусора. Чтобы понять масштаб экономии: площадь дома 18940,7 квм. Экономия с 1 кв м – от 7 до 7,5 руб. За 12 месяцев сумма экономии по всему дому составляет от 1 591 019 до 1 704 663 руб. – это только за один год при тарифе от 1 января 2019 года (прим: тариф планируется индексировать два раза в год, как тарифы ресурсоснабжающих компаний).

Создание института старших по подъездам, через которые информация идет к собственникам, т.е. появилась обратная связь.

Работа с должниками:

- квартиры 92,94,95, 96: участие в процедуре банкротства собственника. Четыре претензии в арбитражный суд, четыре претензии финансовому управляющему по банкротству Тилькунову С.А., участие в трех собраниях должников и утверждение отчетов Фин. Управляющего.

Результат: долги по квартирам включены в официальный реестр текущих долгов на сумму: 1 295 605,2 руб. Оплата получена 09.11.2018 г.

- подготовка судебных дел по задолженностям по квартирам: 102, 154, 158, 171, 180;

- квартира 115: найден собственник – юридическое лицо, которое в 2014 году было объявлено банкротом. Таким образом, информация по квартире передана Администрации Красногорска с официальным статусом «бесхозная» и просьбой поставить ее на муниципальный учет;

- найден собственник нежилого помещения LXXIV, площадью 194,4 кв. м, согласована полная сумма долга на погашение, 373 984,40 руб. Оплата получена в 2019 году.

Ремонт фонарей на придомовой территории. Претензии в Мособлэнерго по состоянию фонарей на придомовой территории и требования по их ремонту.

Финал года: долгов ни перед одной организацией у ТСЖ нет. Полностью закрыты вопросы с «Котельная - Павшино». ТСЖ «Дом на набережной» является финансово – стабильной, эффективной организацией. Остался один открытый вопрос по бесхозным помещениям – это квартира 115, по остальным выиграны споры и получены или согласованы оплаты многолетних долгов.

5. Выводы Ревизионной комиссии

1. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

2. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.

3. Ревизионная комиссия считает, что выше представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета ТСЖ, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности товарищества в 2018 г. и его финансовое положение на 31.12.2018 г.

4. Начисление коммунальных услуг должно производиться в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 г. Правление учло замечание специалистов и производит расчет коммунальных услуг в соответствии с Постановлением № 354. Ревизионная комиссия рекомендует внимательно отслеживать изменения по Постановлению № 354.

5. Начисления коммунальных платежей осуществлялось по установленным законодательствам тарифам на предоставление КУ собственникам и пользователям помещений ТСЖ.

6. Размещается актуальная информация в ГИС ЖКХ.

7. Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на наличие замечаний и рекомендаций Правлению ТСЖ по результатам ревизии, изложенных в отчете и доступных для ознакомления со стороны собственников без ограничений.

8. Работу ТСЖ по взысканию задолженностей комиссия считает удовлетворительной. Вместе с тем, в случае необходимости рекомендуется применять более жесткие меры в отношении злостных неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

9. Ревизионная комиссия рекомендует учесть значительные постатейные несоответствия 2018 г. и составить смету на 2019 г. с минимальными погрешностями (либо в периоде проводить пересмотр сметы расходов).

10. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ обратить внимание на документооборот ТСЖ (хранение). Все документы ТСЖ находятся в наличии, но хаотично разложены по папкам.

11. Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения рекомендаций, указанных в данном отчете, в течение всего текущего финансово-хозяйственного года.


12. Комиссия рекомендует в бухгалтерском балансе по строкам 1230 Актива и 1520 Пассива добавить строки с расшифровкой в том числе «расчеты с собственниками», а так же из строки 1350 «Целевые средства» выделить сумму нераспределенной прибыли. Это даст возможность использовать эту прибыль на усмотрение ОСС.

13. В Отчете о целевом использовании средств комиссия рекомендует из строки 6220 (Целевые поступления) выделить сумму начислений на капитальный ремонт, а по строки 6320 (Содержание организации) выделить сумму начислений расхода на содержание и ремонт общего имущества и сумму расхода на капитальный ремонт.

14. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2018 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

15. Настоящий отчет составлен в трех подлинных экземплярах на ___ () листах каждый, включая приложения, два из которых предназначены для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления и хранения в материалах Правления ТСЖ), а третий остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:  /А.Платов/

Член ревизионной комиссии:  /О.Мельникова/

ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	16 772,40
ПЛОЩАДЬ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	2 168,30
ТАРИФ	35,51
Доход статьи сод расчетный	8 071 011,08

РАСХОДЫ по статье "Содержание и ремонт"	ПЛАН дохода/год	Факт дохода/год	План расхода/год	ФАКТ расхода/год	Экономия +/-убыток -
Содержание и текущий ремонт - Тариф					
Технический персонал, предоставляемый ИП Румянцев			2 100 000	2 025 281	74 719
ИО инженера				600 000	
Комплексный рабочий/дворник 1				480 000	
Комплексный рабочий/дворник 2				420 000	
Комплексный рабочий/электрик				525 000	
Строительная бригада			1 500 000	1 502 970	-2 970
Программно-техническое обеспечение/обслуживание			100 000	40 752	59 248
Зарплата инженера			138 784	182 332	-43 548
Зарплата бухгалтера			344 832	372 705	-27 873
Зарплата паспортиста			96 552	96 552	0
Вознаграждение председателя правления			344 832	344 832	0
Материалы для выполнения работ по содержанию и ремонту МКД и придомовой территории			1 599 814	2 427 440	-827 626
Вывоз мусора			390 600	590 070	-199 470
Содержание лифтов + ТО лифтов			665 000	619 649	45 351
Комиссия банка			60 000	51 280	8 720
Налоги			250 000	227 327	22 673
Консультационные расходы/участие в конференции			50 000	73 312	-23 312
Внеплановые расходы			140 000	161 316	-21 316
Уборка снега трактором			60 000	94 600	-34 600

Хозяйственные и канцелярские товары			80 000	65 880	14 120
Юридические услуги			150 000	71 603	78 397
в т.ч. 450 204 р. По иску с Котельной Павшино					
ИТОГО содержание и ремонт	8 071 011		8 070 414	8 947 902	-877 488
Обслуживание подъездов					
Служба консьержей	2 300 000		2 300 000	2 278 608	21 392
Домофон	75 600		75 600	107 100	-31 500
Охрана	172 800		172 800	172 800	0
ИТОГО обслуживание подъездов	2 548 400	0	2 548 400	2 558 508	-10 108
Ресурсоснабжающие организации					
Водоотведение, холодная вода (Водоканал)	1 200 000		1 200 000	1 249 109	-49 109
Отопление, подогрев (Котельная Павшино), пеня	7 000 000		7 000 000	5 663 415	1 336 585
ОДН электрика (Мосэнергосбыт)	590 000		590 000	263 757	
ИТОГО РСО	8 790 000		8 790 000	645 702	-55 702
Исполнение сметы	19 409 411	0	19 408 814	7 821 983	1 231 774
				19 328 393	344 178

Дополнительные Работы					
Субсидия на ремонт подъездов	1 497 200		935 750	939 820	-4 070
Дополнительные услуги - посадочный материал, услуги по доставке растений из средств: поступления по судебному решению Галчева	535 028			535 028	
Услуги юриста по иску к Котельной, из средств: поступления по судебному решению Котельной	450 204			450 204	
ИТОГО:				1 925 052	-4 070