

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

ТСЖ «15 лет Октября, 12-1»

О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА ПЕРИОД С 01.01.2017Г. ПО 31.12.2017 Г.

г. Тверь

19.02.2018 г.

Ревизионная комиссия (Ревизор) ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» был избран решением годового общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (протокол № 2/16 от 27.03.2017 г.) в составе: **Заев Андрей Иванович**, член ТСЖ;

В соответствии с п.21 Устава ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (далее **Устав**) и Положением о ревизионной комиссии (далее **Положение**) утверждены протоколом № 11 внеочередного общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» от 30.11.2015 г.) Ревизионная комиссия обязана:

- осуществлять контроль над деятельностью Товарищества;
- проводить плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности;
- представлять заключения о проверке текущей финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ на утверждение Общему собранию членов ТСЖ с предоставлением предложений, сделанных на основании результатов проверки.

На основании 5.9 Положения о ревизионной комиссии Ревизором ТСЖ назначена плановая проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 12 месяцев 2017 г. Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ. Проверкой охвачен период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.17 г. по 31.12.17 г. проводилась Ревизором Заевым А.И. с 01 февраля по 19 февраля 2018 г.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением и управляющим Товарищества следующих документов:

- Учредительные и регистрационные документы ТСЖ, в том числе Устав ТСЖ;
- Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2017 г.;
- Протоколы общих собраний ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» и собственником МКД за 2017 г.;
- Трудовые договоры с работниками ТСЖ;
- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями;
- Первичная бухгалтерская документация за 2017 г.: акты выполненных работ, кассовая книга и кассовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность.

В ходе проверки Ревизором ТСЖ установлено:

В соответствии со ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов,

Ревизор  /:Заев А.И./

отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполняла **Шуварикова Л.В.**, избрана решением общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (протокол № 2/16 от 27.03.2017 г.; протокол планового заседания Правления № 25 от 08.12.2016г. исполнение обязанности Председателя правления на период до 6 мес.).

Избран новый состав Правления решением общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (протокол № 2/16 от 27.03.2017 г.) в составе:

Гусев С.А., Гусов А.К., Сереброва Т.Н., Синдеева Д.В.

Оперативное управление МКД возложено на штатных работников Управляющего, с совмещением должности бухгалтера – Ворона А.В., гл. инженера – Шуварикова В.В., с совмещением должности техника. Заключены трудовые договора по основному месту работы, с утверждёнными должностными инструкциями.

В штате по трудовому договору, совместительство, работают дворник и уборщица.

Финансово-хозяйственная деятельность товарищества за период с 01.01.2017г. по 31.12.2017 г. осуществлялось на основании сметы доходов и расходов --- Финансового плана на 2017г. утвержденного решением годового общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (протокол № 2/16 от 27.03.2017 г.).

Приходная часть финансового плана определена:

- целевыми поступлениями в виде ежемесячных обязательных платежей собственников помещений и нанимателей;
- средства, полученные от использования общей собственности многоквартирного дома для размещения оборудования;
- средства, полученные в виде процентов от размещения денежных средств в кредитных организациях (банках) на счетах открытых Товариществом.

Расходная часть определена по статьям:

- расходы на управление, содержание и ремонт общего имущества МКД;
- расходы на капитальный ремонт МКД;
- расходы по оплате за коммунальные услуги.

ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» ведет финансовые операции посредством безналичных расчетов в кредитных организациях:

- ПАО "БИНБАНК", Москва, БИК 044525117, р/с 40703810700330100004 (основной операционный счет);
- ПАО "БИНБАНК", Москва, БИК 044525117, р/с 40703810500330400001 (корпоративная карта);
- ВТБ (ПАО), БИК 042007738 р/с 40705810527250001139 (спец. счет по капитальному ремонту);
- ПАО Сбербанк, БИК 042809679, р/с 40703810463000000004 (дополнительный счет, накопительный для текущего ремонта).

Ревизором были произведены следующие мероприятия:

- Проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных товариществу.
- Проверка банковских выписок, платежных поручений ТСЖ.
- Проверка авансовых отчетов.

Ревизор  /Заев А.И./

- Проверка заключенных договоров: с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.
- Выборочная проверка начислений по обязательным платежам собственникам и нанимателям МКД;
- Выборочная проверка журналов учета установленной формы;
- Проверка начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы.

ПРИХОД ТСЖ «15 ЛЕТ ОКТЯБРЯ 12-1»

В 2017г. установлен размер ежемесячных обязательных платежей собственников помещений и нанимателей за 1 кв.м. общей площади жилых и нежилых помещений МКД:

- Плата за содержание жилого помещения решением годового общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» в платежный период январь – март 2017г. в **15 (Пятнадцать) руб.** (протокол № 12 от 21.03.2016 г.) в платежный период апрель – декабрь 2017г. в **16 (Шестнадцать) руб.** (протокол № 2/16 от 27.03.2017 г.);
- Взнос на капитальный ремонт **7 (Семь) руб. 70 коп.** решение общего собрания собственников многоквартирного дома (протокол № 6 от 19.02.2014г.)
- Размер платы на коммунальные услуги установлен из расчёта стоимости коммунальных услуг, поставляемых ресурсоснабжающими организациями по заключённым договорам Товарищества по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

Размер оплаты от использования общей собственности МКД для размещения оборудования определяется в соответствии с договором Товарищества (представителя собственников помещений многоквартирного дома) и организации заказчика в т.ч. ООО «Артезианская вода», ООО «Цифра один», ООО «Домашние компьютерные сети» Sky@Net, АО «ЭР-ТелекомХолдинг» (Dom.ru), ПАО «Мобильные ТелеСистемы», ООО ЧОП «ОСА», ООО «ТелеДом».

Все средства поступили на основной расчетный счет. **40703810700330100004**

Входящий остаток на 01.01.2017: **407 826,13 руб.**

Обороты за период с 01.01.2017 по 31.12.2017	
Дебет	Кредит
7 657 115,86	7 877 488,82

Исходящий остаток на 31.12.2017: **187 453,17 руб.**

ТСЖ «15 лет Октября 12-1» для управления МКД имеет следующие счета:

Расчетный счет **40703810500330400001** (корпоративная карта)

Входящий остаток на 01.01.2017: **2 000 руб.**

Обороты за период с 01.01.2017 по 31.12.2017	
Дебет	Кредит
26 149,00	23 850,32

Исходящий остаток на 31.12.2017: **4 298,68 руб.**

Расчетный счет **40705810527250001139** (спец. счет по капитальному ремонту)

Входящий остаток на 01.01.2017: **1 823 721,11 руб.**

Обороты за период с 01.01.2017 по 31.12.2017	
Дебет	Кредит
1 060 024,60	630 057,19

Исходящий остаток на 31.12.2017: **2 253 688,52 руб.**

Расчетный счет **40703810463000000004** (дополнительный счет, накопительный для текущего ремонта)

Входящий остаток на 01.01.2017: **0 руб.**

Обороты за период с 01.01.2017 по 31.12.2017	
Дебет	Кредит
3 000,00	0,00

Исходящий остаток на 31.12.2017: **3 000 руб.**

На данные счета денежные средства поступали с основного счета.

Общая сумма поступивших средств ТСЖ «15 лет Октября 12-1» в 2017г. - **7 657 116 руб.** в составе:

- Целевые ежемесячные обязательные платежи собственников помещений и нанимателей – **7 431 416 руб.** в составе (руб.):

Плата за содержание жилого помещения	1 953 410
Взнос на капитальный ремонт	981 686
Плата за коммунальные услуги	4 496 320

- Доход в виде средств, полученных от использования общей собственности многоквартирного дома для размещения оборудования – **75 700 руб.**
- Возврат средств ООО "СМУ "ГТМА" за ремонт инженерных сетей (оплата произведена из средств фонда капитального ремонта) – **150 000 руб.**

Начислено ежемесячных обязательных платежей собственникам помещений и нанимателям в 2017г. – **7 467 780 руб.**

Расчетный период	Начислено собственникам	Расчетный период	Начислено собственникам
Январь 2017	908 275,52	Июль 2017	387 133,88
Февраль 2017	850 698,44	Август 2017	400 266,32
Март 2017	742 020,35	Сентябрь 2017	414 921,83
Апрель 2017	646 917,86	Октябрь 2017	655 215,74
Май 2017	492 170,31	Ноябрь 2017	736 419,92
Июнь 2017	455 736,87	Декабрь 2017	778 002,48

Долг по ежемесячным обязательным платежам собственников помещений и нанимателей на начало платежного периода **январь 2017г. – 600 561 руб.**

Долг по ежемесячным обязательным платежам собственников помещений и нанимателей на начало платежного периода **январь 2018г. – 685 070 руб.** (с учетом авансовых платежей в сумме 7 020,57 руб.)

Ревизор  /Заев А.И./

Распределение долга собственников помещений и нанимателей по видам ежемесячных обязательных платежей на начало платежного периода январь 2018г. (руб.)

Плата за содержание жилого помещения	180 275,66	
Взнос на капитальный ремонт	88 687,37	
Плата за коммунальные услуги в т.ч.	Теплоснабжение	274 446,66
	Водоснабжение и водоотведение	65 428,19
	Электроснабжение	83 253,05
ИТОГО	692 090,93	

РАСХОД ТСЖ «15 ЛЕТ ОКТЯБРЯ, 12-1»

Общая сумма расхода в 2017г. составила **7 442 223 руб.**

Распределение расхода по статьям Сметы доходов и расходов – Финансового плана ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» на 2017г.:

Статья расходов	Сумма (руб.)
Управление:	977 992
• ФОТ, отчисления с ФОТ	764 418
• Вознаграждение членов Правления	143 924
• УСН, госпошлина, пени, штрафы	5 706
• Услуги банка	15 415
• Услуги почты, связи	7 216
• Нотариус, юридические услуги	26 500
• Обслуживание сайта, ИТС, интернет, обучение	2 219
• Офисное оборудование, программное обеспечение	4 290
• Канц.товары и расход.материал офиса правления	8 304
Содержание:	993 890
• Расходы на содержание и ремонт помещений, входящих в состав общего имущества, благоустройству придомовой территории в т.ч. ФОТ, отчисления с ФОТ	241 392
	71 187
• Расходы по уборке помещений общей собственности и придомовой территории в т.ч. ФОТ, отчисления с ФОТ	275 605
	269 752
• Расходы на содержание и ремонт общедомовых инженерных сетей в т.ч. ФОТ, отчисления с ФОТ	177 913
	71 187
• Расходы по вывозу бытового мусора	120 000
• Расходы по обслуживанию лифтового оборудования	178 980
Коммунальные услуги:	4 690 284
Теплоснабжение	3 026 862
Водоснабжение и водоотведение	642 544
Электроснабжение	1 020 878
Капитальный ремонт	630 057
Ремонт инженерной системы теплоснабжения	574 553

Ревизор



/Заев А.И./

Ремонт лифтового оборудования	55 504
Авансовый платеж за ремонт инженерного оборудования (возврат)	150 000

На 31 декабря 2017г. ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» имеет кредиторскую задолженность по договорам услуг:

Поставщики	Сальдо на 31.12.2017	Примечание
Коммунальные услуги		
ООО «Тверская Генерация»	585 317,37	За расчетный период: ноябрь 2017 – 180000 руб. декабрь 2017 – 405317,37 руб.
ОАО «АтомЭнергоСбыт»	79 068,72	За расчётный период декабрь 2017г.
ООО «Тверь Водоканал»	52 802,08	За расчётный период декабрь 2017г.
Вывоз бытового мусора		
ООО «ЭкоТрансСервис»	9 000,00	За расчетный период декабрь 2017г.
Обслуживание лифтового оборудования		
ЗАО «Тверьлифт»	14 000,00	За расчётный период декабрь 2017г.

В 2017 ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» произвело оплату работникам согласно штатному расписанию по трудовым и гражданско-правовым договорам, доплаты за отдельные виды работ, вознаграждения членам правления, в т.ч. Председателю правления на общую сумму **1125 883,71 руб.** (в т.ч. НДФЛ 146 366,00 руб.). Начисления на заработную плату в социальные фонды произведено на сумму **194 583,96 руб.**

Состав выплат:

Вид деятельности	ФОТ	Доплаты	Отпускные	Вознаграждения	Итого
Трудовые договора					
Управляющий, с исп. обязанностей бухгалтера, доплата паспортный стол.	322 666,67	28 809,52	14 551,32		366 027,51
Гл. инженер, с исп. обязанностей техника, доплата авар. диспетчер, озеленение, ликвидация аварий	309 797,10	55 130,23	28 756,98		393 684,31
Дворник, доплата уборка снега	66 285,71	8 700,00	6 726,72		81 712,43
Уборщица	63 415,58	42 415,57	13 754,30		119 585,46
Гражданско-правовой					

Ревизор:  /Заев А.И./

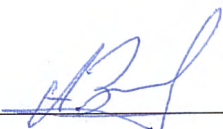
договор					
Калинин Дмитрий Геннадьевич					2300,00
Председатель правления					
Шуварикова Лариса Васильевна				153 374,00	153 374,00
Члены правления					
Заев Андрей Иванович				2 300,00	2 300,00
Гусев Сергей Алексеевич				2 300,00	2 300,00
Сереброва Татьяна Николаевна				2 300,00	2 300,00
Синдеева Дарья Владимировна				2 300,00	2 300,00

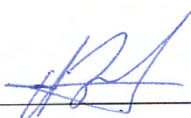
ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» в 2017г. выбрана Упрощённая система налогообложения с объектом налогообложения «Доходы», ОКВЭД 68.32.1 «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе» с пониженными тарифами страховых взносов в соответствии с пп.5 п.1 ст.427 НК РФ. Доход за 2017г. составил **75 700 руб.**, начислен налог по УСН **2 271 руб.**

Предложения ревизионной комиссии (Ревизора):

- При проведении ремонтных (восстановительных) работ помещений общего пользования, придомовой территории и общедомового инженерного оборудования составлять акт осмотра с описанием повреждений (в т.ч. с фото- или видеофиксацией) с участием инженера, члена правления и собственника МКД. Для проведения сложных видов работ в составлении акта осмотра привлекаются соответствующие специалисты. После выполнения ремонтных работ акт выполненных работ подписывает член правления или собственник МКД.
- В смету доходов и расходов - Финансовый план в расходную часть включить отдельно статью на приобретение коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме согласно пп. 9.1-9.2 ст.156 ЖК РФ. Внести изменения в платежный документ в соответствии с законодательством.

Настоящий отчет составлен в 2 (двух) экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ «15 лет Октября, 12-1», а один остается в ревизионной комиссии (Ревизора).

Ревизор:  /Заев А.И./

Ревизор:  /Заев А.И./