

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

ТСЖ «15 лет Октября, 12-1»

О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА ПЕРИОД С 01.01.2019 Г. ПО 31.12.2019 Г.

г. Тверь

02.03.2020 г.

Ревизионная комиссия (Ревизор) ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» был избран решением годового общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (протокол № 1/20 от 25.03.2019 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 2019 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 2019 г. по 31 декабря 2019 г.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.19 г. по 31.12. 19 г. проводилась Ревизором Заевым А.И. с 17 февраля по 02 марта 2019 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 2019 г.;
- Протоколы общих собраний ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» и собственником МКД за 2019 г.;
- Трудовые договоры с работниками ТСЖ;
- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями;
- Первичная бухгалтерская документация за 2019 год: 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;
- Журналы учета деятельности по управлению МКД.

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.**, избран решением общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (протокол № 1/20 от 25.03.2019 г.

Правления в составе Гусев С.А., Сереброва Т.Н., Синдеева Д.В. избрано решением общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (протокол № 1/20 от 25.03.2019 г.):

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 работают дворник и уборщица.

Финансово-хозяйственная деятельность товарищества за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019 г. осуществлялось на основании сметы доходов и расходов --- Финансового плана на 2019г. утвержденного решением годового общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (протокол № 1/20 от 25.03.2019 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:

- Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие» г.Москва, БИК 044525297, р/с 40703810895020100004 -- **основной операционный счет**
- ПАО "БИНБАНК", Москва, БИК 044525117, р/с 40703810700330100004 (основной операционный счет) (основной операционный счет) – **заккрытие расчетного счета, в связи с реорганизацией банка, остаток денежных средств переведен на основной счёт;**
- Ф-л Московский №2 ПАО Банк «ФК Открытие» г.Москва, БИК 044525175, р/с 40703810700330100004 (основной операционный счет) – **заккрытие расчетного счета, в связи с реорганизацией банка, остаток денежных средств переведен на основной счёт;**
- Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие» г.Москва, БИК 044525297, р/с 40703810495020600001 (корпоративная карта);
- Ф-л Московский №2 ПАО Банк «ФК Открытие» г.Москва, БИК 044525175, р/с 40703810500330400001 (корпоративная карта) – **заккрытие расчетного счета, в связи с реорганизацией банка;**
- ПАО "БИНБАНК", Москва, БИК 044525117, р/с 40703810500330400001 (корпоративная карта) – **заккрытие расчетного счета, в связи с реорганизацией банка;**

Ревизор  /Заев А.И./

- ВТБ (ПАО), БИК 042007738 р/с 40705810527250001139 – спец. счет по капитальному ремонту;
- ПАО Сбербанк, БИК 042809679, р/с 40703810463000000004 – дополнительный счет закрыт, остаток денежных средств переведен на основной счёт.

Ревизором были произведены следующие мероприятия:

- Проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных товариществу.
- Проверка банковских выписок, платежных поручений ТСЖ.
- Проверка авансовых отчетов.
- 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 2019г. 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 – декабрь 2018г. в **16 (шестнадцать) руб.** (протокол № 1/20 от 25.03.2019 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», ПАО "Ростелеком", ООО «Фаст Линк».

Средства на основном расчетном счете. **40703810700330100004**

Входящее сальдо на 01.01.2019: **287897 руб.**

Обороты за период с 01.01.2019 по 14.12.2019

Дебет	Кредит
7 790 355,00	7 490 222,86

Исходящее сальдо на 14.12.2019: **588029 руб.**

Расчетный счет закрыт в связи с реорганизацией банка, остаток денежных средств перенесён на основной расчётный счёт 40703810895020100004

Ревизор  / Заев А.И./

Средства на основном расчетном счете. **40703810895020100004**

Входящее сальдо на 14.12.2019: **588029 руб.**

Обороты за период с 14.12.2019 по 31.12.2019

Дебет	Кредит
297 867,64	426 008,61

Исходящее сальдо на 31.12.2019: **459888 руб.**

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

Расчетный счет **40703810500330400001** (корпоративная карта)

Входящее сальдо на 01.01.2019: **1574 руб.**

Обороты за период с 01.01.2019 по 14.12.2019

Дебет	Кредит
27 000,00	24035,97

Исходящее сальдо на 14.12.2019: **4538 руб.**

На данный счет денежные средства поступали с основного счета с назначением по пополнению корпоративной карты. Расчетный счет закрыт в связи с реорганизацией банка, остаток денежных средств перенесён на расчётный счёт 40703810495020600001.

Расчетный счет **40703810495020600001** (корпоративная карта)

Входящее сальдо на 14.12.2019: **4538 руб.**

Обороты за период с 14.12.2019 по 31.12.2019

Дебет	Кредит
0	0

Исходящее сальдо на 14.12.2019: **4538 руб.**

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

Входящее сальдо на 01.01.2019: **2670481 руб.**

Обороты за период с 01.01.2019 по 31.12.2019

Дебет	Кредит
1 117 924,69	1 086 496,08

Исходящее сальдо на 31.12.2019: **2701909 руб.**

На данный счет денежные средства поступали:

- с основного счета ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» с назначением – взнос на капитальный ремонт в сумме **1018924 руб.**, согласно реестру, поступивших средств от собственников помещений дома по статье капитальный ремонт.
- Проценты банка по неснижаемому остатку в сумме **99000 руб.**

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

Ревизор  /Заев А.И./

Входящее сальдо на 01.01.2019: **93800 руб.**

Обороты за период с 01.01.2019 по 15.01.2019

Дебет	Кредит
0	93800

Расчетный счет закрыт, остаток денежных средств в сумме 93800 руб. поступил на основной счет.

Общая сумма поступивших средств ТСЖ «15 лет Октября 12-1» в 2019г. - **8093423 руб.** в составе:

Целевые ежемесячные обязательные платежи собственников помещений и нанимателей – **7866304 руб. (в т.ч. пени 92276 руб.)** в составе (руб.):

Плата за содержание жилого помещения	2215893
Взнос на капитальный ремонт	1032489
Плата за коммунальные услуги	4617922

- Доход в виде средств, полученных от использования общей собственности многоквартирного дома для размещения оборудования – **83608 руб.**
- Доход в виде процентов по неснижаемому остатку банка ВТБ (ПАО), БИК 042007738 р/с 40705810527250001139 (спец. счет по капитальному ремонту) – **99000 руб.**
- Возврат денежных средств госпошлины по судебным приказам задолженности собственников – **9380 руб.**
- Возврат денежных средств (авансовый платеж) по договору с ООО «Тверьдорстрой» – **9900 руб.**
- Возврат банковской комиссии – **640 руб.**

Начислено ежемесячных обязательных платежей собственникам помещений и нанимателям в 2019г. – **7 630 569,28 руб. (в т.ч. пени 95791 руб.)**

Расчетный период	Начислено собственникам	Расчетный период	Начислено собственникам
Январь 2019	844 428,01	Июль 2019	458 277,66
Февраль 2019	830 644,45	Август 2019	444 799,89
Март 2019	781 512,92	Сентябрь 2019	455 060,67
Апрель 2019	709 778,06	Октябрь 2019	601 502,61
Май 2019	508 784,30	Ноябрь 2019	717 142,28
Июнь 2019	444 525,30	Декабрь 2019	738 322,00

Долг по ежемесячным обязательным платежам собственников помещений и нанимателей на начало платежного периода **январь 2019г. – 776 832 руб.**

Долг по ежемесячным обязательным платежам собственников помещений и нанимателей на начало платежного периода **январь 2020г. – 621 618 руб.**

Распределение долга собственников помещений и нанимателей по видам ежемесячных обязательных платежей на начало платежного периода январь 2020г. (руб.)

Ревизор  /Заев А.И./

Плата за содержание жилого помещения		176 395
Взнос на капитальный ремонт		69 463
Плата за коммунальные услуги в т.ч.	Теплоснабжение	202 798
	Водоснабжение и водоотведение	66 720
	Электроснабжение	82 259
	Обращение с ТКО	23 982
ИТОГО		621 618

РАСХОД ТСЖ «15 ЛЕТ ОКТЯБРЯ, 12-1»

Общая сумма расхода в 2019г. составила 7 980 839 руб.

Распределение расхода по статьям Сметы доходов и расходов – Финансового плана ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» на 2019г.:

Статья расходов	Сумма (руб.)
Управление:	938 483
• ФОТ, отчисления с ФОТ	820 405
• Вознаграждение членов Правления	78 259
• УСН, госпошлина, пени, штрафы	7 938
• Услуги банка	11 922
• Услуги почты, связи	5 040
• Нотариус, юридические услуги	0
• Обслуживание сайта, ИТС, интернет, обучение	5 072
• Офисное оборудование, программное обеспечение	4 185
• Канц. товары и расход. материал офиса правления	5 662
Содержание:	1 349 781
• Расходы на содержание и ремонт помещений, входящих в состав общего имущества, благоустройству придомовой территории в т.ч. ФОТ, отчисления с ФОТ	342 633 78 499
• Расходы по уборке помещений общей собственности и придомовой территории в т.ч. ФОТ, отчисления с ФОТ	391 576 387 117
• Расходы на содержание и ремонт общедомовых инженерных сетей в т.ч. ФОТ, отчисления с ФОТ	198 347 78 499
• Расходы по вывозу бытового мусора	15 000
• Расходы по обслуживанию лифтового оборудования	166 900
• Общедомовые нужды - Электроэнергия	147 000
• Общедомовые нужды – Водоснабжение и водоотведение	88 325
Коммунальные услуги:	4 581 490
Теплоснабжение	2 839 727
Водоснабжение и водоотведение	613 389
Электроснабжение	845 639
Обращение с ТКО	282 735

Ревизор  /Заев А.И./

Капитальный ремонт	1 086 496
Восстановление работоспособности АТП (замена ОДПУ тепло)	380 076
Восстановление работоспособности инженерных систем водоснабжение (оборудование АСУ)	706 420

На 31 декабря 2019г. ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» имеет отрицательное сальдо по договорам услуг:

Поставщики	Сальдо на 31.12.2019	Примечание
Коммунальные услуги		
ООО «Тверская Генерация»	400652,01	За расчетный период: ноябрь 2019г. – 80000 руб. декабрь 2019г. – 320652 руб.
ОАО «АтомЭнергоСбыт»	104710,66	За расчётный период декабрь 2019г.
ООО «Тверь Водоканал»	67898,01	За расчётный период декабрь 2019г.
ООО "ТСАХ"		

В 2019 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 и ревизору на общую сумму **1 127 436,25** руб. (в т.ч. НДФЛ 146 568 руб.).

Начисления на заработную плату в социальные фонды произведено на сумму **316 815,68**руб.

Состав выплат:

Вид деятельности	ФОТ	Доплаты	Отпускные, соц. выплаты	Вознаграждения	Итого
Трудовые договора					
Управляющий, с исп. обязанностей бухгалтера.	329 650,79	8 000,00	49 249,09		386 899,88
Гл. инженер, с исп. обязанностей техника, доплата авар. диспетчер, озеленение, ликвидация аварий	314 086,96	55 260,87	26 719,74		396 067,57
Дворник, доплата уборка снега	66 154,15	9 000,00	7 082,70		82 236,85
Уборщица	65 870,13	101 534,16	15 417,92		182 822,21
Гражданско-правовой					

Ревизор  /Заев А.И./


договор					
Калинин Дмитрий Геннадьевич					1150,00
Председатель правления					
Шуварикова Лариса Васильевна				72 259,74	72 259,74
Ревизор Товарищества					
Заев Андрей Иванович				6 000,00	6 000,00

ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» в 2019г. выбрано упрощённая система налогообложения «доходы», ОКВЭД 68.32.1 с льготной оплатой по социальным выплатам. Доход за 2019г. составил **84248 руб.**, начислен налог по УСН **2528 руб.**

Предложения ревизионной комиссии (Ревизора):

- Рекомендовано Правлению Товарищества, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвердить форму учета плановых осмотров по учету технического состояния общедомовых внутриквартирных инженерных систем.
- В 2021г. заканчивается межповерочный период ИПУ электроснабжения. С учетом выполнения законодательства "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". Правлению Товарищества предложено инициировать вопрос на общее собрание собственников о ремонте внутридомовых инженерных систем электроснабжения с оборудованием дома автоматизированной информационно-измерительной системы учета индивидуального потребления электроэнергии, в т.ч. системой беспроводной диспетчеризации приборов учета ресурсов, за счет средств фонда капитального ремонта, находящихся на специальном счете в Банке ВТБ (ПАО).
- Рекомендовано Правлению Товарищества при составлении отчётов по исполнению годового Финансового плана Товарищества указывать месячные суммы начислений по обязательным платежам собственникам помещений и их оплаты.

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./