

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

ТСЖ «15 лет Октября, 12-1»

О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА ПЕРИОД С 01.01.2018Г. ПО 31.12.2018 Г.

г. Тверь

18.02.2019 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 2018 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 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.18 г. по 31.12. 18 г. проводилась Ревизором Заевым А.И. с 01 февраля по 18 февраля 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 2018 г.;
- Протоколы общих собраний ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» и собственником МКД за 2018 г.;
- Трудовые договоры с работниками ТСЖ;
- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями;
- Первичная бухгалтерская документация за 2018 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;
- 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,

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 № 2/16 от 27.03.2017 г.

Правления в составе Гусев С.А., Гусов А.К., Сереброва Т.Н., Синдеева Д.В. избрано решением общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (протокол № 2/16 от 27.03.2017 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 01.01.2018г. по 31.12.2018 г. осуществлялось на основании сметы доходов и расходов --- Финансового плана на 2018г. утвержденного решением годового общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (протокол № 1/18 от 26.03.2018 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.
- 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 2018г. 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 № 1/18 от 26.03.2018 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», ПАО "Ростелеком".

Средства на основном расчетном счете. **40703810700330100004**

Входящее сальдо на 01.01.2018: **187453 руб.**

Обороты за период с 01.01.2018 по 31.12.2018

| Дебет | Кредит |
|---------|---------|
| 7547193 | 7446750 |

Исходящее сальдо на 31.12.2018: **287897 руб.**

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

Расчетный счет **40703810500330400001** (корпоративная карта)

Входящее сальдо на 01.01.2017: **4299 руб.**

Обороты за период с 01.01.2018 по 31.12.2018

| Дебет | Кредит |
|-------|--------|
| 33000 | 35724 |

Исходящее сальдо на 31.12.2018: **1574 руб.**

На данный счет денежные средства поступали с основного счета с назначением по пополнению корпоративной карты.

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

Входящее сальдо на 01.01.2018: **2253689 руб.**

Обороты за период с 01.01.2018 по 31.12.2018

| Дебет | Кредит |
|--------|--------|
| 969257 | 552465 |

Исходящее сальдо на 31.12.2018: **2670481 руб.**

На данный счет денежные средства поступали с основного счета с назначением – взнос на капитальный ремонт в сумме **901757 руб.** и проценты банка по неснижаемому остатку в сумме **67500 руб.**

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

Входящее сальдо на 01.01.2018: **3000 руб.**

Обороты за период с 01.01.2018 по 31.12.2018

| Дебет | Кредит |
|--------|--------|
| 200000 | 109200 |

Исходящее сальдо на 31.12.2018: **93800 руб.**

На данный счет денежные средства поступали с основного счета.

Общая сумма поступивших средств ТСЖ «15 лет Октября 12-1» в 2018г. - **7614693 руб.** в составе:

Целевые ежемесячные обязательные платежи собственников помещений и нанимателей – **7405710 руб.** в составе (руб.):

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Плата за содержание жилого помещения | 2090380 |
| Взнос на капитальный ремонт | 996950 |
| Плата за коммунальные услуги | 4318380 |

- Доход в виде средств, полученных от использования общей собственности многоквартирного дома для размещения оборудования – **85700 руб.**
- Доход в виде процентов по неснижаемому остатку банка ВТБ (ПАО), БИК 042007738 р/с 40705810527250001139 (спец. счет по капитальному ремонту) – **67500 руб.**
- Возврат денежных средств госпошлины по судебным приказам задолженности собственников – **1688 руб.**
- Возврат денежных средств ФСС возмещения расходов по временной нетрудоспособности работников – **54096 руб.**

Начислено ежемесячных обязательных платежей собственникам помещений и нанимателям в 2018г. – **7 328 654,51 руб.**

| Расчетный период | Начислено собственникам | Расчетный период | Начислено собственникам |
|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| Январь 2018 | 776 290,05 | Июль 2018 | 400 155,86 |
| Февраль 2018 | 795 792,69 | Август 2018 | 400 150,17 |
| Март 2018 | 815 339,56 | Сентябрь 2018 | 409 887,94 |
| Апрель 2018 | 668 674,71 | Октябрь 2018 | 631 352,53 |
| Май 2018 | 488 563,55 | Ноябрь 2018 | 744 467,47 |
| Июнь 2018 | 396 372,33 | Декабрь 2018 | 801 607,65 |

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.)

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

Распределение долга собственников помещений и нанимателей по видам ежемесячных обязательных платежей на начало платежного периода январь 2019г. (руб.)

| | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| Плата за содержание жилого помещения | | 205 383 |
| Взнос на капитальный ремонт | | 98 435 |
| Плата за коммунальные услуги в т.ч. | Теплоснабжение | 293 071 |
| | Водоснабжение и водоотведение | 83 491 |
| | Электроснабжение | 96 452 |
| ИТОГО | | 776 832 |

РАСХОД ТСЖ «15 ЛЕТ ОКТЯБРЯ, 12-1»

Общая сумма расхода в 2018г. составила **7 009 382 руб.**

Распределение расхода по статьям Сметы доходов и расходов – Финансового плана ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» на 2018г.:

| Статья расходов | Сумма (руб.) |
|---|------------------|
| Управление: | 943 237 |
| • ФОТ, отчисления с ФОТ | 736 702 |
| • Вознаграждение членов Правления | 140 905 |
| • УСН, госпошлина, пени, штрафы | 9 086 |
| • Услуги банка | 18 266 |
| • Услуги почты, связи | 6 691 |
| • Нотариус, юридические услуги | 0 |
| • Обслуживание сайта, ИТС, интернет, обучение | 7 828 |
| • Офисное оборудование, программное обеспечение | 19 500 |
| • Канц. товары и расход. материал офиса правления | 4 259 |
| Социальные выплаты работникам по временной нетрудоспособности | 58 089 |
| Содержание: | 1 148 201 |
| • Расходы на содержание и ремонт помещений, входящих в состав общего имущества, благоустройству придомовой территории | 256 431 |
| в т.ч. ФОТ, отчисления с ФОТ | 65 109 |
| • Расходы по уборке помещений общей собственности и придомовой территории | 320 499 |
| в т.ч. ФОТ, отчисления с ФОТ | 310 457 |
| • Расходы на содержание и ремонт общедомовых инженерных сетей | 99 959 |
| в т.ч. ФОТ, отчисления с ФОТ | 65 109 |

| | |
|---|------------------|
| • Расходы по вывозу бытового мусора | 123 000 |
| • Расходы по обслуживанию лифтового оборудования | 194 900 |
| • Общедомовые нужды - Электроэнергия | 140 326 |
| • Общедомовые нужды – Водоснабжение и водоотведение | 13 085 |
| Коммунальные услуги: | 4 307 390 |
| Теплоснабжение | 2 909 345 |
| Водоснабжение и водоотведение | 614 598 |
| Электроснабжение | 783 447 |
| Капитальный ремонт | 552 465 |
| Восстановление работоспособности систем пожаротушения | 552 465 |

На 31 декабря 2018г. ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» имеет отрицательное сальдо по договорам услуг:

| Поставщики | Сальдо на 31.12.2018 | Примечание |
|------------------------------|----------------------|--|
| Коммунальные услуги | | |
| ООО «Тверская Генерация» | 579660,45 | За расчетный период: ноябрь 2018г. – 160000 руб. декабрь 2018г. – 419660,45 руб. |
| ОАО «АтомЭнергоСбыт» | 96640,22 | За расчётный период декабрь 2018г. |
| ООО «Тверь Водоканал» | 55354,32 | За расчётный период декабрь 2018г. |
| Вывоз бытового мусора | | |
| ООО «ЭкоТрансСервис» | 15000.00 | За расчетный период декабрь 2018г. |

В 2018 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 1182540,38 руб. (в т.ч. НДФЛ 153730 руб.).

Оплата работникам по временной нетрудоспособности в сумме 54096 руб. компенсирована Фондом социального страхования.

Начисления на заработную плату в социальные фонды произведено на сумму 204 695,18 руб.

Состав выплат:

| Вид деятельности | ФОТ | Доплаты | Отпускные, соц. выплаты | Вознаграждения | Итого |
|--|------------|-----------|-------------------------|----------------|------------|
| Трудовые договора | | | | | |
| Управляющий, с исп. обязанностей бухгалтера, доплата | 316 272,73 | 42 181,82 | 22 267,49 | | 380 722,04 |

| | | | | | |
|--|------------|-----------|-----------|------------|------------|
| паспортный стол. | | | | | |
| Гл. инженер, с исп. обязанностей техника, доплата авар. диспетчер, озеленение, ликвидация аварий | 286 917,00 | 46 996,25 | 61 004,55 | | 394 917,80 |
| Дворник, доплата уборка снега | 39 652,17 | 8 150,00 | 34 973,82 | | 82 775,99 |
| Уборщица | 66 480,52 | 92 828,35 | 13 565,72 | | 172 874,59 |
| Гражданско-правовой договор | | | | | |
| Калинин Дмитрий Геннадьевич | | | | | 10 347,00 |
| Председатель правления | | | | | |
| Шуварикова Лариса Васильевна | | | | 134 902,96 | 134 902,96 |
| Ревизор Товарищества | | | | | |
| Заев Андрей Иванович | | | | 6 000,00 | 6 000,00 |

ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» в 2018г. выбрано упрощенная система налогообложения доходы, ОКВЭД 68.32.1 с льготной оплатой по социальным выплатам. Доход за 2018г. составил 153200 руб., начислен налог по УСН 4596 руб.

Предложения ревизионной комиссии (Ревизора):

- С 01 марта 2019 вступают в действие изменения в Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 по осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания. Правлению Товарищества необходимо организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД в соответствии с законодательством, определить лиц ответственных за организацию аварийно-диспетчерского обслуживания, с внесением изменений в должностные инструкции работников.
- В 2019г. запланировано изменение законодательства о передаче контроля и сбора информации по приборам учета коммунальных ресурсов исполнителям коммунальных услуг с необходимостью оборудования автоматизированной системы. Правлению Товарищества предложено инициировать вопрос на общее собрание собственников о ремонте внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, в т.ч. оборудования дома 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 сметы доходов и расходов Товарищества на 2019г. указывать суммы планируемых расходов по статьям финансового плана.

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./