

г. Москва



29 марта 2018 года

АКТ

ревизии финансово-хозяйственной деятельности

ТСЖ «Орбита»

за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 г.

Ревизия проведена ревизором Никоноровым В.В.

Ревизия проведена в присутствии председателя Правления ТСЖ А.В.Глазковой.

Сроки проведения ревизии – с 01.03.2018 по 29.03.2018 г.

Цели ревизии:

- оценка результатов деятельности ТСЖ, законности и обоснованности хозяйственных и финансовых операций, совершенных в ревизуемом периоде, правильности их отражения в бухгалтерском учете и отчетности;
- оценка законности действий председателя и Правления ТСЖ, подготовка рекомендаций по результатам ревизии.

Задачи ревизии:

1. Проверка системы финансово-бухгалтерской отчетности ТСЖ на предмет соответствия действующим требованиям законодательства РФ и локальным нормативным актам Товарищества.
2. Проверка финансового результата хозяйственной деятельности ТСЖ; проверка целевого использования денежных средств Товарищества.

Документы, представленные для проведения ревизии:

1. Бухгалтерская и налоговая отчетность за 2017 год.
2. Регистры бухгалтерского и налогового учета за 2017 год.
3. Выписки из расчетного счета ТСЖ в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) за 2017 год.
4. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями и лицами, заключенные или действующие в 2017 году.
5. Акты выполненных работ, оказанных услуг в 2017 году.
6. Документы по приобретению товарно-материальных ценностей (накладные, счета-фактуры от поставщиков).
7. Протоколы заседаний Правления.
8. Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ.
9. Отчет о финансовой деятельности за 2017 год.
10. Отчет об исполнении финансового плана за 2017 год.
11. Финансовый план ТСЖ на 2018 год.

Краткий обзор результатов ревизии.

На основании статьи 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 общих собраний членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления исполняла Глазкова А.В. (протокол заседания Правления № 13 от 16.05.2017). Члены Правления, избранные общим собранием членов ТСЖ: (протокол № 13 от 16.05.2017):

1. Банникова Наталья Михайловна, квартира 167
2. Белогородова Марина Олеговна, квартира 133
3. Бондаренко Юрий Михайлович, квартира 181

4. Глазкова Алла Васильевна, квартира 71
5. Глазков Владимир Борисович, квартира 71
6. Дунаева Ольга Григорьевна, квартира 81
7. Иванов Михаил Юрьевич, квартира 207

При проведении ревизии произведена проверка исполнения финансового плана Товарищества.

По итогам ревизионной проверки установлено:

- наличие утвержденного членами ТСЖ финансового плана на 2017 год;
- финансовый план обоснован расчетами по конкретным видам поступлений и расходов денежных средств;
- отчетность по исполнению финансового плана за 2017 год составлена достоверно;
- план включает поступления и расходы денежных средств, установленные законом (пп.2 ст.137 ЖК РФ) и Уставом Товарищества.

Согласно банковским выпискам из расчетного счета ТСЖ «Орбита» и отчета об исполнении финансового плана за 2017 год:

1. Поступления денежных средств ТСЖ в 2017 году складывались из:

- платежи собственников/нанимателей жилых и нежилых помещений за жилищно-коммунальные услуги;
- городские компенсации (выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот по оплате ЖКУ);
- бюджетные субсидии на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- эксплуатационные взносы.

2. Расходы ТСЖ в 2017 году складывались из следующих видов затрат:

- коммунальные услуги за тепловую энергию;
- коммунальные услуги за горячее водоснабжение;
- коммунальные услуги за отпуск воды и прием сточных вод;
- коммунальные услуги за электрическую энергию;
- оплата за техническое обслуживание дома;
- оплата за санитарное содержание дома;
- оплата за техническое обслуживание и текущий ремонт системы ДУ и ППА;
- оплата за обслуживание и текущий ремонт системы запирающие устройства;
- оплата за обслуживание лифтового хозяйства;
- оплата за услуги по вывозу мусора и бытовых отходов;
- оплата за услуги стационарной телефонной связи (консьержная служба);
- оплата банковских услуг;
- оплата услуг пожарной сигнализации;
- оплата за материалы
- оплата услуг страхования лифтов;
- оплата за проведение электромонтажных работ;
- оплата поставщику;
- оплата за проведение технического освидетельствования электроизмерительных работ;
- юридические услуги;
- налоги (платежи в бюджет и отчисления на социальные нужды с ФОТ);
- канцелярские расходы.

3. За отчетный период денежные средства ТСЖ поступали

3.1. на расчётный счет ТСЖ в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО). В соответствии с банковскими выписками входящий остаток по счету на 01.01.2017 составил: 54.614,68 рублей. Остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2017 составил: 70.376,03 рублей.

3.2. на специальный счет ТСЖ (для взносов на капитальный ремонт) в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО). В соответствии с банковскими выписками входящий остаток

по счету на 01.01.2017 составил: 0,00 рублей. Остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2017 составил: 4.808.031,02 рублей.

**Движение денежных средств (поступления и списания)
по расчетным счетам ТСЖ «Орбита» в 2017 году:**

Вид расчетного счета	Остаток на 01.01.2017 г	Сумма поступлений	Сумма списаний	Остаток на 31.12.2017 г
расчетный	54.614,68	14.280.052,54	14.264.291,19	70.376,03
специальный	0,00	4.808.731,02	700,00	4.808.031,02

**Отчет об исполнении финансового плана
ТСЖ «Орбита» за 2017 год**

Наименование показателя	Факт 2017	Примечания
Получено:	(руб.)	
содержание и ремонт общего имущества (жители)	3790994,88	
субсидии и бюджета (ГБУ ИС)	139167,90	
выпадающие доходы (ГЦЖС)	792323,10	
содержание и ремонт общего имущества (нежилые)	138031,50	
коммунальные услуги (ЦО, ГВС) жители	4810975,46	
коммунальные услуги водоотведение + ХВС жители	1643237,43	
Обслуживание запирающего устройства	178464,00	
Коллективная антенна	357936,33	
размещение оборудования операторов связи	357508,12	
Наем жилья + оплата жилья	12450,07	
Приквартирный холл	121860,00	
Эксплуатационные взносы	1937103,75	
Итого:	14280052,54	
Оплачено:	(руб.)	
ОАО "МОЭК"	4968715,00	ЦО + ГВС
ОАО "Мосводоканал"	1748541,79	ХВС + водоотведение
ОАО "Мосэнергосбыт"	262119,76	Эл/энергия+ замена эл.счетчика
ГУП "Экотехпром"	189672,96	Вывоз ТБО и КГМ
ООО "Мослифт"	431967,36	ТО лифтов
ООО "Прогресс ЭКО Центр"	28149,45	ТО мусоропровода
Росгосстрах	1500,00	Страхование лифтов
Расходы по содержанию ЖФ МКД	3166722,62	За год
ООО «ПСМ-Сервис»	24550,00	ДУи ППА+ ТО вентиляции + ТО эл/плиты
ООО «ЭлектроЖилРемонт»	76804,82	Аварийные работы
ООО «Пожарный Мастер»	39000,00	Пожарная сигнализация
ООО «ЭнергоАктив»	5287,92	ТО АСКУЭ
Текущий ремонт ЖФ МКД	168651,9	За год
Заработная плата сотрудников + налоги	1675660,64	За год

ООО «ПромСтройСервис» (ИТП)	498378,56	ТО ИТП
Материалы, оборудование, канцтовары, прочие	383495,72	За год
Ростелеком+Спецтелесервис	344473,79	антенна
МостГрупп	64380,00	Видеонаблюдение в лифтах
ЭкоДез	96720,00	Почтовые ящики
Теплоинформ	18000,00	Передача данных в МОЭК
Пожальянссервис	25750,00	Пожарные рукава
Услуги банка	45748,9	За год
Итого за 2017 год:	14264291,19	

Предметом уставной деятельности Товарищества является содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом. Приоритетами деятельности Правления в 2017г. были вопросы обеспечения бесперебойной жизнедеятельности дома № 21 к.4 по ул. Братеевская, а так же и получение бюджетной субсидии.

Для реализации задач управления в 2017 году была подготовлен и утвержден финансовый план ТСЖ «Орбита» на 2017г. Расчеты за потребленные ресурсы жителями дома в 2017 году проводились на основании: **Постановления Правительства Москвы от 13 декабря 2016 года №848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2017 год»**

4. Фактические расходы меньше фактических поступлений ТСЖ в 2017 году на 15761руб. 35коп.

5. В 2017 году расходы осуществлялись на основании утвержденного плана. Председателем ТСЖ, по факту получения счетов, была проведена выверка взаиморасчетов с РСО.

6. Эксплуатация жилищного фонда ведется в соответствии с нормативами города Москвы, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 04.06.1996 № 465 (с последующими изменениями).

7. Начисления по оплате жилищно-коммунальных услуг производились собственникам жилья в соответствии тарифам, утвержденным постановлением Правительства Москвы № 848-ПП от 13.12.2016 «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2017 год».

Денежные средства, начисленные по статье «Капитальный ремонт», перечислялись на счет регионального представителя до 01.03.2017г., с 01.04.2017г. на специальный счет ТСЖ «Орбита».

8. Правлением в установленном порядке оформлены все полагающиеся бюджетные субсидии:

- городские компенсации (выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот по оплате ЖКУ);

- бюджетные субсидии на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (на собственников, имеющих единственное жилье и зарегистрированных по адресу: г. Москва, ул. Братеевская, д. 21 к.4).

Средства, поступившие на финансирование ТСЖ из бюджета, в полном объеме направлены на реализацию уставной деятельности Товарищества и осуществление целевых программ, предусмотренных на 2017 год.

Товарищество регулярно отчитывается в ГЦЖС и ГКУИС района за предоставленные из бюджета г. Москвы субсидии. Случаев нецелевого использования средств не установлено. Копии отчетных материалов хранятся в помещении Правления.

10. По состоянию на 01.01.2018 сумма дебиторской задолженности собственников по оплате за ЖКУ жилых/нежилых помещений перед ТСЖ уменьшилась на 556.557-54 рублей и составляла **2.316.899-38** рублей.

Правление Товарищества регулярно рассылало должникам уведомления о необходимости своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг, и подготовила судебные иски в адрес собственников, тем не менее сумма дебиторской задолженности свидетельствует о нарушении определенными собственниками жилых/нежилых помещений действующего законодательства в части своевременной оплаты коммунальных услуг.

11. Кредиторская задолженность у ТСЖ перед ресурсо-снабжающими организациями на 01.01.2017 год составляет – **1.070.069-94** руб.

12. В 2017 году Инспекцией жилищного надзора по ЮАО проводился ряд проверок по деятельности ТСЖ и обслуживанию жилого фонда. Нарушений по вопросам деятельности Товарищества и по содержанию общего имущества многоквартирного дома не выявлено.

13. Товариществом соблюдается Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731. Вся необходимая информация, портале «Дома Москвы». Отчетные и плановые материалы регулярно обновляются на информационных стендах дома.

14. Прилегающая территория не входит в состав общего имущества многоквартирного дома. Тем не менее, Правление Товарищества осуществляет регулярный контроль и вносит предложения в Управу района «Братеево» по благоустройству территории.

Выводы:

1. По итогам проверки за период с **01.01.2017 по 31.12.2017** деятельность ТСЖ может быть признана **удовлетворительной**.

2. Состояние документооборота и делопроизводства отмечено как **«удовлетворительное»**. В части управленческой документации присутствуют стратегия, план работы Правления ТСЖ, плановая и отчетная документация по обслуживанию и эксплуатации жилого дома, позволяющие оперативно регулировать процесс управления финансовыми ресурсами Товарищества

3. Несмотря на возросшую (по сравнению с 2016г.) сумму кредиторской задолженности, деятельность по снижению расходов ТСЖ и по взысканию задолженности признана **удовлетворительной**.

Рекомендации:

1. Правлению ТСЖ продолжить практику работы с должниками и злостными неплательщиками по возмещению задолженности по оплате за ЖКУ жилых/нежилых помещений, в т.ч. с применением законных мер общественного и административного характера, включая обращение в судебные инстанции. Разработать план мероприятий по усилению контроля со стороны ТСЖ за возмещением долгов по оплате за ЖКУ и установить контроль над его выполнением. Кроме того, продолжать информировать жителей о соседях-должниках, не оплачивающих коммунальные услуги свыше трех месяцев и/или общей суммой долга свыше 15 тыс. руб., с указанием сумм задолженности и планируемых мер. Обеспечить ежемесячную актуализацию списков и постоянное их размещение на информационных досках в каждом подъезде.

2. Председателю ТСЖ поручить технику по дому проводить ежеквартальные проверки с целью выявления количества реально проживающих граждан в квартирах, в которых не установлены индивидуальные приборы учета воды.

3. Правлению ТСЖ рассмотреть на ближайших заседаниях вопрос о применении положений п.14 ст.155 ЖК РФ и п. 4.12. Устава ТСЖ и введении в бухгалтерии Товарищества практики применения штрафных санкций в виде пени к лицам, несвоевременно и (или) не полностью оплачивающим жилищно-коммунальные услуги.

4. Председателю Правления ТСЖ и Правлению Товарищества обеспечить до 31.07.2018г исполнение рекомендаций по итогам данной ревизионной проверки.

Заключение:

1. Обязанностью ревизора является выражение мнения по рассматриваемым вопросам на основе проведенной работы. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что:

- финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений общих собраний, и не противоречит законодательству Российской Федерации;
- отчет об исполнении планов работ и финансового плана не содержит искажений;

2. Проведенная проверка даёт достаточные основания для выражения мнения по данным вопросам.

3. Отчет о финансовой деятельности, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2017 году и его финансовое положение на 01.01.2018.

4. Финансовый план на 2018 год, планируемый к утверждению общим собранием членов ТСЖ, обоснован и рекомендуется к его утверждению.

5. На основании вышеизложенного общему собранию членов ТСЖ «Орбита» предлагается считать работу Правления Товарищества в 2017 году **удовлетворительной**.

6. Настоящий отчет составлен в двух подлинных экземплярах на 6 (шести) страницах каждый, один из которых предназначен для передачи в Правление Товарищества (для ознакомления членов ТСЖ), второй – остается в материалах по ревизиям.

Ревизор:



В.В. Никоноров