

А К Т
ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21»
за период с 01 января по 31 декабря 2016 г.

г. Москва

25 февраля 2017 г.

Ревизор Петров Евгений Петрович осуществил проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21» за период с 01 января по 31 декабря 2016 г. Проверка начата 18 февраля 2016 г., окончена 25 февраля 2016 г.

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 период с 01 января по 31 июля 2016 г. обязанности председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21» исполнял Сафонов Андрей Олегович (протокол заседания правления № 2 от 07.02.2015 г.), в период с 01 августа по 31 декабря 2016 г. обязанности председателя правления исполнял Квариани Леван Валерьянович (протокол заседания правления № 6 от 27.07.2016 г.)

Члены правления, избранные общим собранием товарищества (протокол № 15 от 07.02.2015 г. и протокол № 16 от 31.03.2016 г.):

- Моренко Владимир Васильевич – собственник кв. № 1;
- Балаболина Любовь Владимировна – собственник кв. № 7;
- Чистоплясов Сергей Степанович – собственник кв. № 32;
- Сафонов Андрей Олегович – собственник кв. № 84;
- Квариани Леван Валерьянович – собственник кв. № 94.

Обязанности главного бухгалтера с 01 января по 31 декабря 2015 г. выполняла Потапова Людмила Ивановна (утверждена на должность с 01 июля 2003 г. решением правления ТСЖ «Наш Дом 21» Протокол № 2 от 15 мая 2003 г.)

Всего за 2016 г. проведено 8 заседаний правления, которые были посвящены организации эксплуатации дома, финансово-хозяйственной деятельности Товарищества. Правление принимало решения только в рамках своей компетенции, определенной в Уставе. Рассматривались следующие вопросы:

1. Утверждение повестки дня общего собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21».
2. Утверждение бюллетеня для голосования общего собрания членов ТСЖ.
3. О порядке проведения собрания.
4. Об отсутствии кворума 17 марта 2016 г. при проведении путем совместного присутствия общего собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21». О проведении общего собрания членов ТСЖ в форме заочного голосования.
5. О внеплановой проверке инспекции по пожарному надзору 1-ым РОГНД Управления по ЗАО ГУ МЧС России по г. Москве. Об утверждении расходов на оплату административного штрафа за нарушение требований пожарной безопасности.
6. Об утверждении договора с ООО «Ремстрой» на замену участка трубопровода ГВС во 2-м подъезде.
7. Об утверждении договора с ООО «Ремстрой» на выполнение косметического ремонта в холлах 1-х этажей.
8. Об утверждении договора с ООО «Ремстрой» на замену задвижек на ГВС.
9. Переизбрание председателя Правления ТСЖ «Наш Дом 21».
10. О замене офисного оборудования.

11. О ремонте лифта во 2-ом подъезде.
12. Об утверждении расходов на приобретение грязезащитных ковров в лифты.
13. Об утверждении дополнительного соглашения к договору с ОАО «Мослифт» СУ-5 на техническое обслуживание лифтов на 2017 г.
14. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание системы домофона на 2017 г.
15. Об утверждении договора с ООО «ЭНЭЛЭКО-М» на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» на 2017 г.
16. Об утверждении договоров с ООО «Мостеко» на техническое обслуживание АСКУЭ водоснабжения «Пульсар» на 2017 г.
17. Об утверждении договора с ООО «Протон-Логос» на техническое обслуживание систем ДУ и ППА на 2017 год.
18. Об утверждении договора с ООО «МКМ-Логистика» на вывоз ТБО и КГМ на 2017 г.
19. Отчет о работе правления ТСЖ за 2016 г.
20. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2016 г.
21. Утверждение проекта сметы расходов на 2017 г.

Для проведения документальной ревизии предоставлены следующие документы:

1. Правоустанавливающие документы на комплекс недвижимого имущества ТСЖ «Наш Дом 21».
2. Копии свидетельств о государственной регистрации права собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21.
3. Протокол Общего собрания членов ТСЖ № 16 от 31.03.2016 г.
4. Протоколы заседаний правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2016 год.
5. Заявления о вступлении в члены ТСЖ «Наш Дом 21».
6. Приказы.
7. Договоры с обслуживающими организациями, поставщиками коммунальных услуг и прочими организациями.
8. Выписки движения средств по расчетному счету (банк).
9. Отчеты в ФСС, ПФР, Росстат, в ИФНС России № 29 по г. Москве.

Ревизия финансово-хозяйственной деятельности выявила:

1. Правоустанавливающие документы ТСЖ «Наш Дом 21».

Установлено наличие следующих документов:

- 1.1. Устав ТСЖ «Наш Дом 21» зарегистрирован Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (подлинник).
- 1.2. Свидетельство о государственной регистрации ТСЖ «Наш Дом 21» выдано 13 мая 2003 г. Инспекцией МНС России № 29 по ЗАО г. Москвы, серия 77 № 002064769, номер в ЕГРЮЛ 1037729013090 (подлинник).
- 1.3. Информационное письмо об учете в ЕГРПО (коды общероссийских классификаторов) (подлинник).
- 1.4. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица выдано Инспекцией МНС России № 29 по ЗАО г. Москвы, серия 77 № 002059007, присвоен ИНН 7729427611 (подлинник).
- 1.5. Страховое свидетельство об обязательном социальном страховании рег. № 7732008509, код подчиненности 7725 1, дата регистрации 21.05.2003 г. (подлинник).

- 1.6. Извещение страхователю Пенсионного фонда России, рег. № 087-809-043801, дата регистрации 21.05.2003 г. (подлинник).
- 1.7. Извещение страхователю в ФОМС, рег. № 458290300742765, выдано 21.08.2009 г. (подлинник).
- 1.8. Экспликация, технический паспорт на дом (копии).
- 1.9. Свидетельство о внесении в Единый реестр управления многоквартирными домами г. Москвы рег. № 113-12-11-07-1-1183 от 22.02.2008 г. (подлинник).
- 2. Правоустанавливающие документы на собственников помещений.**
Представлены 2 папки правоустанавливающих документов на собственников помещений. Свидетельства о регистрации права собственности на жилые помещения получены от 140 собственников (107-и квартир, 2-х нежилых помещений).
- 3. Протокол собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21» № 16 от 31.03.2016 г.**
Ведется отдельная папка протоколов Общих собраний членов ТСЖ.
- 4. Протоколы заседаний правления ТСЖ «Наш Дом 21».**
Проведено 8 заседаний правления за 2016 г., на которые оформлены в установленном порядке 8 протоколов. Ведется отдельная папка.
- 5. Заявления о вступлении в члены ТСЖ «Наш Дом 21».**
На 01.01.2017 г. в ТСЖ «Наш Дом 21» зарегистрировано 114 членов ТСЖ, что подтверждено заявлениями собственников, из них: собственников жилых помещений - 113, собственников нежилых помещений – 1.
Доля участия членов ТСЖ от всех собственников помещений составляет 78,0 %.
- 6. Приказы.**
Приказы оформлены в соответствии с положением о делопроизводстве со сквозной нумерацией. Ведется отдельная папка.
- 7. Договоры с обслуживающими организациями, поставщиками коммунальных услуг и прочими организациями.**
ТСЖ "Наш Дом 21" имеет прямые договоры на 2016 г. со следующими организациями:
- 7.1. Московский банк ПАО Сбербанк - на открытие р/с и расчетно- кассовое обслуживание от 03 июня 2003 г.
- 7.2. Банк ВТБ (ПАО) - на открытие специального счета на формирование фонда капитального ремонта от 15.06.2015 г.
- 7.3. ООО «Ремстрой» от 29 декабря 2012 г. - техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда.
- 7.4. ОАО «Мослифт» СУ-5 от 25 декабря 2014 г. – техническое обслуживание лифтов.
- 7.5. Филиал № 11 «Горэнергосбыт» ОАО «МОЭК» от 01 октября 2004 г. – услуги по поставке тепловой энергии.
- 7.6. АО «Мосводоканал» от 22 декабря 2004 г. – услуги по холодному водоснабжению и канализации.
- 7.7. ОАО "Мосэнергосбыт" от 23 ноября 2006 г. - услуги по электроэнергии мест общего пользования.
- 7.8. ООО «ТБО 24» от 05 декабря 2011 г. – услуги по вывозу ТБО.
- 7.9. ПАО "Ростелеком" от 01 декабря 2005 г. - услуги связи для целей кабельного вещания.
- 7.10. ООО «Центр СБ» от 01 января 2016 г. – техническое обслуживание системы домофона.
- 7.11. ООО "Протон-Логос" от 01 апреля 2016 г. – техническое обслуживание систем ДУ и ППА.
- 7.12. ООО «ЭНЭЛЭКО-М» от 01 января 2016 г. – техническое обслуживание АСКУЭ «ЭНЭЛЭКО».
- 7.13. ООО НПО "Союз" от 01 апреля 2009 г. – техническое обслуживание УУТЭ.

- 7.14. ООО «Мостеко» от 01 апреля 2016 г. – техническое обслуживание АСКУЭ водоснабжения «Пульсар», системы автоматического снятия контрольных показаний приборов учета воды.
- 7.15. Городской центр жилищных субсидий - от 23 мая 2012 г. на возмещение выпадающих доходов от предоставления гражданам льгот по оплате жилищных и коммунальных услуг.
- 7.16. Городской центр жилищных субсидий - от 22 июля 2015 г. на возмещение выпадающих доходов от предоставления гражданам льгот по оплате взносов на капитальный ремонт.

Все работы по договорам оформлены актами выполненных работ и соответствуют действующим требованиям.

Ведение бухгалтерского учета, подготовка и сдача отчетности, начисление и уплата налогов, банковские операции производятся в соответствии с Ф3 «О бухгалтерском учете» с использованием бухгалтерской программы 1С:Предприятие.

8. Движение денежных средств.

На основании первичных документов (выписок банка) проверено фактическое поступление денежных средств за 2016 г., а также их использование:

Банк	Сумма поступлений (руб.)
Остаток средств на 01.01.2016 г.	3 522 151,30
Обязательные платежи	7 545 807,51
Льготы граждан на оплату ЖКУ	392 423,72
Взносы на капитальный ремонт	1 416 322,00
Льготы граждан на оплату взносов по капремонту	140 374,50
Вознаграждение по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»	29 049,05
Проценты по договору банковского счета	124 041,52
Проценты по договору специального счета	50 880,87
Поступление ДС по решению суда (взыскание неуплаты за ЖКУ- кв. 19)	93 746,32
Пени за несвоевременную оплату ЖКУ по решению суда (кв. 19)	7 772,32
Оплата за выполненные работы/оказанные услуги	37 000,00
Неустановленные суммы	44 890,39
Возврат денежных средств от поставщика	10 050,00
Итого:	9 892 358,20

Банк	Сумма расходов (руб.)
Оплата поставщикам	7 193 034,06
Отчисления на социальные нужды	345 621,50
Платежи в бюджет	154 803,00
Выдача под авансовый отчет	20 606,00
Выплата зарплаты	996 263,00
Прочие выплаты – услуги за РКО СБ	23 578,00
Возврат неустановленных сумм (по заявлению)	39 890,39
Оплата штрафов за нарушение правил ППБ (20000+150000+150000+70000) (Р.С. 150000 руб. были списаны ошибочно и возвращены 02.02.2017 г.)	390 000,00
Оплата штрафа за несвоевременное предоставление сведений в Жилинспекцию	3 000,00
Итого:	9 166 795,95
Остаток денежных средств суммарно на расчетном счете и на специальном счете на 01.01.2017 г.	4 247 713,55

9. Содержание и ремонт общего имущества (исполнение сметы).

Протоколом № 16 от 31 марта 2016 г. на общем собрании членов ТСЖ утверждена смета расходов по содержанию и ремонту общего имущества, включающая резервы Резервный фонд. Утвержденная годовая смета расходов составляла **3 908 230,56 руб.**

Расходы, связанные с уставной деятельностью, соответствовали утвержденным расходам по смете.

Статья расходов	Начислено по смете (руб.)	Фактические расходы (руб.)	Экономия (+)/ Перерасход (-) (руб.)
Обслуживание жилого дома	1024860,00	1024860,00	0,00
Тех/обслуживание лифтов	546324,24	546324,24	0,00
ТО систем ДУ и ППА	120000,00	111600,00	8400,00
ТО УУТЭ	60000,00	60000,00	0,00
ТО АСКУЭ «Пульсар»	72000,00	68060,00	3940,00
ТО АСКУЭ «ЭНЭЛЭКО»	32592,00	32592,00	0,00
ТО системы домофона	63360,00	63360,00	0,00
Страхование лифтов	3000,00	3000,00	0,00
Вывоз ТБО	183000,00	178200,00	4800,00
Дезинфекция мусоропроводов и подвала	15591,00	16991,42	-0,42
Заработная плата	1140000,00	1145130,00	-5130,00
Страховые взносы	344280,00	345621,50	-1341,50
Информационные услуги	16704,00	16613,00	91,00
Услуги связи	3600,00	2952,74	647,26
Услуги СБ по РКО	24765,72	23578,00	1187,72
Хозяйственные расходы	50400,00	41786,08	8613,92
Отчисления в Резервный фонд	207753,60	207753,60	0,00
Итого:	3 908 230,56	3 887 022,58	21 207,98

Заработная плата сотрудникам начислялась своевременно, отчисления во внебюджетные фонды производились в полном объеме и в срок. Проверка авансовых отчетов показала, что под отчет денежные средства перечислялись по безналичному расчету на хозяйственные нужды и почтовые расходы на личные лицевые счета сотрудников. Все необходимые подтверждающие документы приложены к авансовым отчетам.

Начисления платежей собственникам помещений производилось на основании сметы, на основании заключенных договоров с обслуживающими и прочими организациями.

10. Доходы.

2015 год (справочно)	(руб.)
Доход за услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»	23 378,80
Проценты по Депозиту	169 000,54
Проценты по договору банковского счета	108 837,09
Итого:	301 216,43
Единый налог по УСН с объектом «доходы»	-9 037,00
Чистая прибыль за 2015 год составила:	292 179,43

2016 год	(руб.)
Доход за услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»	29 577,45
Проценты по договору банковского счета	124 041,52
За выполненные работы/оказанные услуги собственнику нежилого помещения	37 000,00
Пени за несвоевременную оплату ЖКУ по решению суда (кв. 19)	7 772,32
Итого:	198 391,29
Единый налог по УСН с объектом «доходы»	-5 936,00
Чистая прибыль за 2016 год составила:	192 455,29

11. Резервный фонд.

Резервный фонд сформирован на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, на непредвиденные расходы, на замену и восстановление основных средств (для уставной деятельности), на ремонтные работы по благоустройству подъездов и придомовой территории. Суммы недоборов или перерасходов средств из Резервного фонда переходят в конце года на следующий год. Состояние Резервного фонда постоянно контролируется и изменяется решениями Правления ТСЖ. Финансирование всех работ, не предусмотренных сметой, производится из Резервного фонда строго по решению Правления.

На 2016 г. в соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ в Резервный фонд утверждена ставка - 2,00 руб. на кв. м общей площади помещений.

Резервный фонд	(руб.)
Резервный фонд на 01.01.2016 г.	96 908,19
Отнесена в Резервный фонд Экономия по смете за 2015 г.	101 279,19
Отнесена в Резервный фонд Чистая прибыль за 2015 г.	292 179,43
Возмещены расходы по оплате госпошлины по иску ТСЖ к Заславской О.Е. (кв. 19)	2 654,56
Возмещены расходы по оплате почтовых расходов по иску ТСЖ к Заславской О.Е. (кв. 19)	321,04
Начислено в Резервный фонд за 2016 г.	207 753,60
Итого:	701 096,01
Расходы из Резервного фонда составили: Из них:	- 651 253,84
Косметический ремонт в холлах 1-х этажей	-51 200,00
Замена участка трубопровода ГВС в техническом помещении чердака	-66 000,00
Замена задвижек на ГВС	-36 000,00
Замена канатоведущего шкифа в лифте 2-го подъезда	-45 753,84
Компьютер	-26 600,00
Монитор	-14 000,00
Источник бесперебойного питания	-4 500,00
Лицензия Windows 10	-7 600,00
Грязезащитные ковры в лифты (9 шт.)	-9 600,00
Штрафы за нарушение правил ППБ (20000+150000+150000+70000) (Р.С. 150000 руб. были списаны ошибочно и возвращены 02.02.2017 г.)	-390 000,00
Итого Резервный фонд на 01.01.2017 г. составил:	48 842,17

Ежемесячный взнос на капитальный ремонт, установленный на территории города Москвы на 2016 г., составил 15,00 руб. на кв. м общей площади помещений.

Взносы на капитальный ремонт	(руб.)
Взносы на капитальный ремонт на 01.01.2016 г.	779 076,00
Начислено взносов на капитальный ремонт за 2016 г.	1 559 152,00
Проценты на неснижаемый остаток по договору специального счета	50 880,87
Итого взносы на капитальный ремонт на 01.01.2017 г. составили:	2 388 108,87

Фонд капитального ремонта, сформированный до 01.07.2015 г. (руб.)	1 500 740,44
--	---------------------

12. Коммунальные и прочие услуги.

Собственникам помещений предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение. Платежи за услуги электроснабжения производятся собственниками помещений по показаниям ИПУ напрямую в ПАО «Мосэнергосбыт», услуги за отопление, за горячее, холодное водоснабжение, водоотведение и электроснабжение мест общего пользования производятся через товарищество. Плата за коммунальные и прочие услуги (коллективная антенна) производится на основании счетов, выставленных, поставщиками коммунальных услуг и прочими организациями. Товарищество выступает на условиях представительства (ст. 182 ГК РФ) в силу полномочия, основанного на указании закона (ЖК РФ). Представительство в равной степени распространяется на всех собственников – как членов, так и не членов Товарищества. Начисления на оплату коммунальных платежей производилось по тарифам, утвержденным Постановлением Правительства г. Москвы на текущий год. Расчет за холодную, горячую воду и водоотведение производился в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354: в жилом помещении, оборудованном ИПУ, исходя из показаний приборов учета, при отсутствии ИПУ исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

В связи с разрешением спора о задолженности с ОАО «МОЭК» в пользу ТСЖ с января по апрель 2016 г. было произведено, также как и в 2015 г., снижение ежемесячных начислений за отопление, в апреле начисления отсутствовали вовсе. К концу отопительного сезона собственникам помещений была возвращена переплата по отоплению в полном объеме. С мая месяца начисления за услугу по отоплению составили 0,0095 Гкал/м² исходя из среднемесячного объема по показаниям общедомового прибора учета за предыдущий год.

В 2016 г. был сохранен принцип начисления исходя из среднемесячного фактически потребленного объема, определенного по показаниям приборов учета за предыдущий год (ПП РФ от 29.06.2016 г. № 603 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг от 06.05.2011 г. № 354»).

Всего за 2016 г. было начислено собственникам помещений за коммунальные и прочие услуги:

Наименование услуги	Начальное сальдо на 01.01.2016 г. (руб.)	Начислено жильцам (руб.)	Оплачено поставщикам (руб.)	Конечное сальдо на 01.01.2017 г. (руб.)
Отопление	985 265,92	1 554 124,86	2 312 885,85	226 504,93
Горячая вода	0,00	1 177 967,18	1 104 901,84	73 065,34
Водоснабжение	0,00	832 074,63	779 964,02	52 110,61
Эл.Энергия на ОДН	24 785,79	375 816,96	382 984,40	17 618,35
Коллективная антенна	0,00	238 941,00	238 941,00	0,00

Начисления на ОДН горячей и холодной воды в 2016 г. не производились, потому что объем, определенный исходя из показаний общедомовых приборов учета, не превысил объема, исходя из показаний ИПУ и нормативов. По решению общего собрания членов ТСЖ из переплаты на ОДН был произведен ремонт систем ДУ и ППА.

Резервы на ОДН составили:	(руб.)
Резервы на ОДН на 01.01.2016 г.	465 383,50
Отнесена в Резервы на ОДН переплата по горячей воде за 2016 г.	73 065,34
Отнесена в Резервы на ОДН переплата по холодной воде за 2016 г.	52 110,61
Итого:	590 559,45
Ремонт систем автоматики и дымоудаления	-244 102,06
Итого Резервы на ОДН на 01.01.2017 г. составили:	346 457,40

13. О задолженности собственников помещений по оплате за ЖКУ.

Анализ начислений и оплат за ЖКУ за текущий год показывает, что управлением Товарищества проводится постоянная работа с собственниками помещений по обеспечению своевременной оплаты за жилищно-коммунальные услуги. Но, тем не менее, по сравнению с прошлым годом задолженность увеличилась, и это требует от управления усилить работу по взысканию задолженности.

Начисления собственникам помещений и поступления обязательных платежей за 2016 г. отражено в таблице:

	Сальдо на 01.01.2016 г. (руб.)	Начислено собственникам помещений (руб.)	Сумма поступлений (руб.)	Задолжен-ть на 01.01.2017 г. (руб.)
Обязательные платежи (включая коммун. платежи)	912 700,28	7 694 321,58	7 636 578,23	970 443,63
Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату ЖКУ	36 516,92	392 833,61	392 423,72	36 926,81
Взносы на капремонт	127 638,25	1 421 312,25	1 416 322,00	132 628,50
Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату капремонта	15 118,50	136 839,75	140 374,50	11 583,75

14. Квартальные и годовой отчеты ТСЖ «Наш Дом 21» за 2016 г. сданы в ПФР, в ФСС, в ИФНС России № 29 по г. Москве в установленные сроки, что подтверждено протоколами входного контроля ПФР, ФСС, ИФНС России № 29 по г. Москве. Отчетность сдается с помощью электронного документооборота.

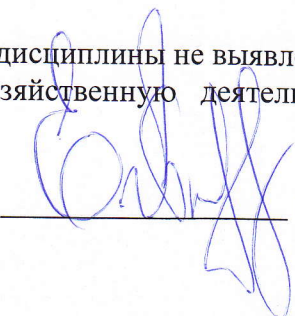
Рекомендации:

Членам управления продолжить работу по взысканию задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги с применением имеющихся законных мер: временное ограничение предоставления коммунальных услуг.

Выводы:

Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизия пришла к выводу:

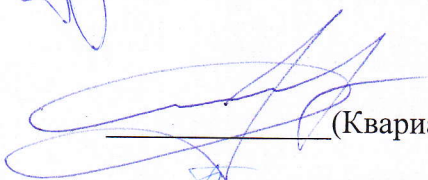
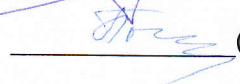
- Средства ТСЖ расходовались по целевому назначению в соответствии ЖК РФ и Уставом ТСЖ, нецелевого расходования средств не установлено.
- Начисления произведены в соответствии со сметой, утвержденной Общим собранием членов ТСЖ от 31 марта 2016 г.
- Все расчеты по текущим платежам произведены в срок, задолженности ни по одному договору не установлено.
- Нарушений финансовой дисциплины не выявлено.
- Признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Ревизор:  (Петров Е.П.)

С Актом ознакомлены:

Председатель правления:

Главный бухгалтер:

 (Квариани Л.В.)
 (Потапова Л.И.)