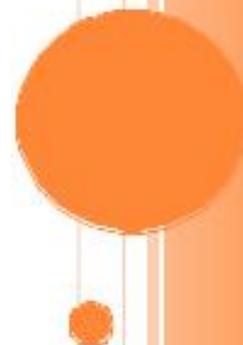


ЗАКЛЮЧЕНИЕ

*ревизионной комиссии по
результатам проверки годовой
бухгалтерской (финансовой)
отчетности ТСЖ «Геолог» за
период с 01.01.2017 г. по
31.12.2017 г.*



ВВЕДЕНИЕ

Избранная 25 мая 2016 года сроком на 2 года общим собранием членов ревизор ТСЖ Татьяна Евгеньевна Ромашкина, в соответствии с ч. 2 ст. 150 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) и п. 13.3 Устава ТСЖ «Геолог» провела проверку финансовой документации ТСЖ «Геолог» за период с 01 января 2017 года по 31 декабря 2017 года. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 16 марта 2018 г. по 26 марта 2018 г. С 26 по 30 марта 2018 года производилось оформление в письменном виде.

Вступление

В соответствии со ст.150 ЖК РФ ревизору была поставлена задача проверить состояние дел в ТСЖ сделать заключение о финансовой деятельности ТСЖ, смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов, проверить юридическое оформление документов за 2018 год. Проверка проводилась на основе анализа существующей на проверяемый период системы документооборота, первичных документов, группированных регистров, данных синтетического и аналитического учета, бухгалтерской отчетности ТСЖ за проверяемый период.

Проверка проводилась выборочным способом. Определялись основные критические области, в которых существует риск обнаружения существенных ошибок и искажений.

Отчетная часть

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома (МКД) за 2017 год.
2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2017 год.
3. О размере обязательных платежей и взносов для всех собственников.
4. О сформированных фондах.
5. О финансовой деятельности ТСЖ.
6. Заключение о смете ТСЖ на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (МКД) на 2018 год.

В течение 2017 года правлением рассматривались следующие вопросы:
-Обсуждение и выполнение ремонта мест общего пользования;



- О благоустройстве придомовой территории;
- О сдаче в аренду общего имущества;
- О проведении внеочередного собрания членов ТСЖ;
- О проведении внеочередного собрания собственников;
- О неплатежах собственниками помещений;
- О подготовке финансового отчета по деятельности ТСЖ за 2017 год;
- О тарифах на 2018 год;
- О планируемых расходах на 2018 год на текущий и капитальный ремонт;
- О подготовке к проведению общего отчетного собрания.

Работы по содержанию и ремонту производились в соответствии с жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства № 491 от 13.08.2006г. «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», а так же Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.13г. «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» .

Раскрытие информации производилось в сети Интернет:

На сайте: <http://geolog.kvado.ru/> , <https://www.reformagkh.ru/> и на информационных стендах, расположенных на первых этажах во всех подъездах дома.

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2017 год.

В течение 2017 года в ТСЖ были запланированы и произведены ремонтные работы:

Из фонда на капитальный ремонт:

- Полная замена кровли 4 подъезд над квартирами 138 и 139 и 5 подъезд над кв. 172 и 173 с ремонтом стяжки, просушки утеплителя, покрытием в 2 слоя новейшими материалами, покрытие парапетов металлом.

За счет средств текущего ремонта:

- Замена системы канализационных лежаков в подвале под 6 подъездом с чугунных на пластиковые с новым креплением и увеличением уклонов;
- Замена теплоизоляции (стекловату на энергофлекс) на системах отопления и горячего водоснабжения в подвале под 4 и 5 подъездами
- Замена электропроводки освещения в подвале под 4,5 и 6 подъездами с установкой светильников в кол-ве 50 штук.
- Замена входных дверей 5 и 6 подъезды

- Замена тамбурных дверей в 4, 5 и 6 подъездах.
- Ремонт систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации. (замена врезок по отоплению 4, 5 и 6 п., участков розлива холодной и горячей воды, замена заглушек на системе канализации 1 и 2 подъезды).
- Ремонт механизмов лифтов.
- Косметический ремонт 1 подъезда и мелкий косметический ремонт в 3 и 4 подъездах.
- Ремонт кровли козырьков балконов и лоджий.
- Ремонт электрооборудования мест общего пользования (щитки этажные, электрощитовые, замена светильников в подъездах, светодиодные лампы в подъезды).

Из резервного фонда МКД:

- Монтаж системы видеонаблюдения.
- Ремонт фасада по предписанию Администрации 124 м2.
- Установка двух тренажеров во дворе дома.
- Замена светильников уличного освещения на светодиодные.

Статья расходов	Планировалось	Фактически потрачено
Содержание МОП	5058792,00	5188033,28
Текущий ремонт	744000,00	908104,35
Капитальный ремонт	260000,00	258752,62
Из резервного фонда	250000,00	372160,98

Таким образом, план по содержанию и ремонту общего имущества выполнен.

2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2017 год.

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, взнос на капитальный ремонт.

На 2017 год решением общего собрания ТСЖ от 25 мая 2017 г. был утвержден размеры платы для собственников помещений на содержание общего имущества и текущий ремонт- 33,57 рублей за квадратный метр. (в том числе: содержание жилья – 29,01 руб/м2, текущий ремонт – 4,56 руб/м2).

Взнос на капитальный ремонт установлен в соответствии с Постановлением Правительства Хабаровского края от 26 мая 2016 года №165-пр "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Хабаровского края, на 2017 год" - 7,55 рублей с 1 кв.м. площади помещения.

На основании предоставленных документов и информации ревизор ТСЖ подготовила отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Геолог» в период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Полученные ревизором данные об исполнении сметы указанного периода обобщены в табличной форме .

Проведенный анализ выполнения сметы расходов ТСЖ «ГЕОЛОГ» за 12 месяцев 2017 года показал следующее:

№	Статья расходов	План руб.год	Факт руб.год	Отклонение
1	Услуги по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома договор с ООО "Хабстройкомплекс" (организация обслуживающая соседний дом: Лермонтова, 52)	3 421 295.64	3 373 880.00	47 415.64
2	Вознаграждение членам правления и ревизору ТСЖ 1000 руб/мес- 3 чел.; председ.правл. 2000 руб/мес. (на руки)	91 586.19	101 765.51	-10 179.32
3	Ежегодная обязательная экспертная поверка, освидетельствование лифтов ООО "Диагностика и контроль" (допуск к эксплуатации)	38 997.90	39 000.00	-2.10
4	Ежегодное обязательное страхование ОПО (лифтов)	3 000.00	3 000.00	0.00
5	Обслуживание лифтов ООО "ОТИС лифт" (работа механиков по ремонту, аварийное обслуживание, эвакуация и т.д.)	314 352.00	314 352.00	0.00
6	Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов МУП "Спецавтохозяйство" (4-5 контейнеров в день)	480 577.50	522 953.16	-42 375.66
7	Услуги связи и почты (телефон, переписка ТСЖ)	12 000.00	15 693.50	-3 693.50
8	Аварийная служба (ООО "Жилищная инициатива" Бригада сантехников и электриков с 17-00 до 08-00 в будние дни, в праздники и выходные - круглосуточно)	45 645.60	45 645.60	0.00
9	Оплата услуг РКЦ (паспортный стол, прием жильцов по вопросам прописки)	67 200.00	70 599.97	-3 399.97
10	Коммисия почты России и Банков по приему платежей за техническое обслуживание и коммунальные услуги. Ведение расчетного счета , банк клиент	223 200.00	241 423.68	-18 223.68

11	Ежегодная обязательная дератизация (травля крыс, мышей в подвале) .	12 640.00	12 640.00	0.00
12	Техническое и аварийно-диспетчерское обслуживание ВДГО (внутридомовое газовое оборудование)	95 000.00	104 297.83	-9 297.83
13	Техническое обслуживание вентиляции ООО "Гейзерстрой" (ежегодное обязательное обследование)	14 225.04	14 225.00	0.04
14	Расходы на ОДН (общедомовые нужды): электричество, холодная, горячая вода и водоотведение .	50 400.00	0.00	50 400.00
15	Домофон	105 300.00	105 300.00	0.00
16	Страхование ответственности ТСЖ перед собственниками	13 200.00	21 000.00	-7 800.00
17	Обслуживание общедомовых приборов учета тепла	58 896.00	62 773.00	-3 877.00
18	Очистка и вывоз снега, вывоз крупногабаритного мусора	11 280.00	107 027.76	-95 747.76
19	Юридические услуги (суды 53 кв, 172, 173, нотариальные услуги) Текущий ремонт общего имущества МКД (учет ведется отдельно в разрезе расходов см. стр.7)	744 000.00	744 000.00	0.00
ИТОГО РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ		5 802 795.96	5 932 033.28	
Доходы от сдачи в аренду мест общего пользования (части подвала, крыши, колясочные, лифтерка, стены и т.д.) и пеня за просрочку оплаты		324 000.00	406539,03	-82 370.12
Обязательный платеж на содержание и текущий ремонт с собственников помещений многоквартирного дома		5 478 795.96	5525494,25	

Доходы от коммерческой деятельности:

Наименование арендатора	Сумма всего
ДатаЛайн"	12 000.00
ЗАО"Компания ТрансТелеКом"	15 000.00
Муминов Суюнмурод	30 000.00
Абдумуталиб	
ООО"Торговый дом"Чистая вода"	62 613.42
Ростелеком ОАО	0.00
Рэдком-Интернет	24 000.00
ИП Даньшина	227 342.79
Аренда помещения под кладовку	4 500.00
Пеня	109 911.69
Проценты банка	4 913.31
Агентское вознаграждение за начисление коммунальных услуг	198,00
Итого	478 281.21
НалогУСНО	71 742.18
Доходы за минусом налогообложения	406 539.03

Справочно: оплачено по расчетному счету 345404,26 руб., внесено в кассу – 132876,95руб.

Таким образом, детальный анализ статей доходов- расходов показал, что все они обоснованны и необходимы для обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию жилищного фонда, утвержденных планом на 2017 год.

3. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ.

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2017 год экономически оправданны. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 25 мая 2017 г. и смете ТСЖ, позволяет покрывать самые необходимые расходы ТСЖ.

Не целевого использования обязательных платежей и взносов ревизором не выявлено.

5. О сформированных фондах ТСЖ «Геолог».

В ТСЖ осуществлен контроль за начислением и расходованием из фондов на восстановление и ремонт общего имущества.

Учет расходов ведется в разрезе затрат.

Текущего ремонта (оплата в составе ставки на содержание и ремонт МКД):

Сформировано средств на тек. ремонт за 2017 год	744 000.00
Использовано средств на текущий ремонт МКД	908 104.35

Расходы утверждаются общим собранием ТСЖ ежегодно, приложение №2 к листу голосования.

Перерасход средств на текущий ремонт МКД покрыт из резервного фонда МКД в сумме- 164104,35 руб.

Резервный фонд на проведение текущего ремонта и капитального ремонта на счете ТСЖ.

Формируется из не израсходованных по итогам календарного года средств, собранных в виде обязательных платежей на управление, содержание и текущий ремонт, и экономии по коммунальным платежам.

которая образуется при начислении по нормативам с повышающим коэффициентом, собственникам не установившим приборы учета.

Остаток сформированного резервного фонда МКД на 01.01.2017	573 659.38
Сформировано фонда за 2016 год	316 200.00
Сформировано фонда за 2017 год	404 085.00
Использовано средств на тек ремонт	536 265.33
Остаток сформированного резервного фонда МКД на 01.01.2018 г.	757 679.05

Фонд капитального ремонта:

Остаток (сформировано фонда) на 01 января 2017 года	986 063.60
Начислено за 2017 год	1 210 720.79
Использовано средств	259 489.62
Остаток на 01 января 2018 года	1 937 294.77

ТСЖ «Геолог» ежеквартально, своевременно подает отчетность в контролирующие органы Хабаровского края по начислению и использованию средств фонда капитального ремонта.

4. О финансовой деятельности ТСЖ.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется на основании Жилищного кодекса РФ, устава и сметы доходов и расходов ТСЖ, утвержденной на общем собрании членов ТСЖ от 25.05.2017 г.

В течение 2017 года финансовая деятельность товарищества производилась в рамках основной хозяйственной деятельности – управление многоквартирным домом, с применением процедур управления финансами,

полученными от собственников квартир (плата за текущее содержание и ремонт), а также в виде иных платежей. При этом в доходную часть бюджета при его планировании заносятся предполагаемые поступления (доходы) за период, в том числе:

- поступления от собственников жилых помещений в виде платы за содержание жилого помещения;
- внереализационные доходы

Ревизором при проведении сплошной проверки проверены операции по поступлению и расходованию денежных средств ТСЖ и документы, обосновывающие данные операции.

Счета ТСЖ:

На основании решения общего собрания собственников ТСЖ открыт специальный счет для формирования фонда капитального ремонта Счет № **40703810170000003925** в ОАО Сбербанк России ОАО "Сбербанк России"

Остаток на 01 января 2017 г	717 542.38
Поступило на счет (оплачено в фонд капитального ремонта)	1 369 540.76
Проценты банка по счету	4 913.31
Оплачено поставщику (ООО «Стройиндустрия»)	258 752.62
Остаток на 01 января 2018 года	1 833 243.83

Расчетный счет ТСЖ «Геолог» - 40703810770000003024 в ОАО 'Дальневосточный Банк' Хабаровский Хабаровск.

Совокупная величина расходования средств за рассматриваемый период составила (расчетный счет ТСЖ): Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на **01 января 2017 г. : 606363,38 руб.**

Получено:

- оплата за жилищно-коммунальные услуги – 15507006,26 руб.

- доходы от сдачи в МОП (пеня, аренда и др.) -345404,26 руб.
- возврат платежа по ошиб.реквизитам. – 12500 руб.
- Итого: **15864910,52** руб.

Использовано:

- Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур) - 14335716,53 руб.
- Перечислено на спецсчет капремонта – 1369540,76 руб.
- Выдача под авансовый отчет – 10 000 руб.
- Отчисления на обязательное социальное страхование -98191,29 руб.
- Платежи в бюджет – 131478,49 руб.
- Перечислено вознаграждения правлению - 67000 руб.
- Комиссия банка – 237443,96 руб.

Итого: **16249371,03** руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на **01 января 2018 г.:** + **221902,87** руб.

Активы (средства ТСЖ) на 01.01.2018 года

Наименование	Сумма
Материалы	8 169.53
Касса	124 456.49
Расчетный счет	221 902.87
Счет капитального ремонта	1 833 243.83
Задолженность дебиторская (оплата за жилищно-коммунальные услуги)	2 394 487.45
ИТОГО средства ТСЖ	4 582 260.17

Кредиторская задолженность ТСЖ «Геолог»:

Проверка счета 60 на котором ведется учет расчетов с поставщиками, не выявила начислений по договорам, отличных от действующих договоров на обслуживание, а также начислений и перечислений по отличным от представленных в данных договорах тарифам. Просроченная задолженность отсутствует.

МУП г.Хабаровска Водоканал"	за водоснабжение декабрь остаток	103881.5
ООО Хабстройкомплекс	Техническое обслуживание и содержанию жилья	179968
ООО «Интерфейс - сервис»	обслуживание приборов учета	12964,00

ВТБ 24	комиссия банка	2040.33
Жилищная инициатива	за услуги по паспортному обслуживанию	3803.8
Хабаровскэнерго"Э	электроэнергия декабрь	8771.42
Хабаровскэнерго" Т	отопление , ГВС декабрь	897059.93

Фактов списания средств с расчетного счета кроме погашения задолженности и текущего финансирования заключенных договоров на обслуживание проверкой не установлено. Невыясненная задолженность отсутствует.

Дебиторская задолженность:

Общая величина просроченной дебиторской задолженности **жильцов** по оплате за коммунальные услуги на 01.01.2018 г. – 2394487,45 руб., просроченная задолженность - 691279,78 руб.

Ревизором дана удовлетворительная оценка деятельности правления ТСЖ, направленной на проведение мероприятий по взысканию задолженностей с неплательщиков. В деятельности правления ТСЖ с должниками проводится регулярная работа в установленном законом порядке. Правлением ТСЖ проведена следующая работа по взысканию задолженности с неплательщиков:

- регулярно вывешивалась информация в холлах парадных о состоянии задолженности в целом по дому и конкретно по каждой квартире;
- в адрес должников ежеквартально направлялись уведомления, предписания, предложения о досудебном урегулировании по ликвидации указанных сумм задолженности;
- ведется судебная работа (ревизору были представлены решения судов о взыскании задолженности с неплательщиков).

5. Заключение о смете ТСЖ на содержание и управление общим имуществом ТСЖ на 2018 год.

В 2017 году расходование денежных средств ТСЖ осуществлялось в соответствии со сметой.

Проверкой ревизором установлено отсутствие в 2017 году нецелевого использования средств жильцов дома, нарушений по расходованию денежных средств ТСЖ «Геолог» не установлено.

На основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат 2017 года, а также учитывая средний размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, ревизор рекомендует общему собранию членов ТСЖ «Геолог» принять предложенные правлением ТСЖ структуру и размер обязательных платежей на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества жилого дома на 2018 г.

Выводы ревизионной комиссии:

1. Основная задача ТСЖ – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2017 году – была выполнена.
2. Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Геолог» за 2017 год признать удовлетворительной.

Настоящее заключение составлено и подписано в двух подлинных экземплярах на 12 листах каждый, один из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а второй- остается в материалах ревизионной комиссии.

Подпись: