

Товарищество собственников жилья «Геолог»

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о выполнении годового плана содержания и ремонта  
общего имущества многоквартирного дома,  
отчет об исполнении сметы доходов и расходов,  
заключение по результатам проверки отчетности за  
**2015** год.



## Введение

Избранная 10 июня 2014 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. 11.2 Устава ТСЖ «Геолог» провела проверку финансовой документации ТСЖ «Геолог» за период с 01 января 2014 г – 31 декабря 2014 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 02 апреля 2016 г по 10 апреля 2016 г. С 02 – 10 апреля 2016 года производилось оформление в письменном виде.

## Вступление

В соответствии со ст.150 ЖК РФ ревизионной комиссией 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 2015 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 за 2015 год.
2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-расходов.
3. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ. О сформированных фондах.
4. О финансовой деятельности ТСЖ.
5. Заключение о смете ТСЖ на содержание и управление общим имуществом ТСЖ на 2016 год.

## 1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2015 год.

В течение 2015 года правлением рассматривались следующие вопросы:

- Обсуждение и выполнение ремонта мест общего пользования (подъездов № 4 и 6).
- О благоустройстве придомовой территории;
- О сдаче в аренду общего имущества;
- О проведении внеочередного собрания членов ТСЖ;
- О неплатежах собственников помещений;
- О подготовке финансового отчета по деятельности ТСЖ за 2015 год;
- О тарифах на 2016 год;
- О планируемых расходах на 2016 год на текущий и капитальный ремонт;
- О подготовке и проведению общего отчетного собрания.

***В течение 2015 года в ТСЖ были запланированы и произведены ремонтные работы:***

### **Ремонт механизмов лифтов :**

- замена лифтовых лебедок в 5 и 6 подъездах с заменой тросов (фонд капитального ремонта) – 2 шт. на сумму **515012,10** руб.
- обязательное освидетельствование после замены лебедок (тек. ремонт) – **6000,00** руб.
- ремонт электродвигателя лифта (тек. ремонт) – 1 шт. **27561,00** руб.
- замена электрооборудования к лифтам (тек. ремонт) -**40120,52** руб.
- ремонт лебедки в 1 подъезде (тек. ремонт)- **86019,27** руб.
- запланированная на 2015 год замена кабин в 3,4,и5 подъездах будет произведена в начале 2016 года .

### **Итого на ремонт лифтов в течении 2015 года потрачено:**

- из фонда кап. ремонта - **515012,10** рублей
- за счет текущего ремонта – **159700,79** рублей

Оплачен аванс на приобретение и установку кабин лифтов.

### **Работы по ремонту мест общего пользования:**

- косметический ремонт 4 и 6 подъездов(тек.ремонт) – **620000,00** рублей
- дополнительные работы по текущему ремонту (подоконники из кафеля во 2 п. мелкий ремонт полов в 1 п. мелкий ремонт в 5 п. после затопления ливневкой и т.п. (тек.ремонт) – **84600,00** рублей.
- замена (китайской) двери тамбура на алюминиевую в 1 подъезде- **34909,23** руб.
- доводчики на вторые двери – **9773,50** рублей

**Итого на ремонт мест общего пользования -749282,73 рублей.**

### **Работы по благоустройству:**

- ограждение прилегающей территории(тек.ремонт) – **319199,51** рублей;
- устройство дорожки из брусчатки(тек.ремонт) – **210349,00** рублей;
- ремонт асфальтного покрытия дворового проезда(тек.ремонт) – **144840,00** рублей;
- ремонт шлагбаума( замена стрелы) (тек.ремонт)- **3415,00** рублей;
- очистка двора от снега – **43190,00** рублей;
- вывоз крупногабаритного мусора -**14560** рублей

**Итого на работы по благоустройству-735553,51 рублей.**

### **Ремонт кровли:**

- ремонт кровли 6 подъезда (тек.ремонт) - **68000,00** рублей;
- ремонт козырьков балконов по заявлениям(тек.ремонт) – **70310,73** руб.

**Итого на ремонт кровель -138310,73 рублей.**

### **Ремонт систем отопления, водоснабжения и канализации:**

- сварочные работы, замена вентиля(тек.ремонт) – **28741,70** рублей;
- замена теплоизоляции в подвале 1 и 2 подъезды(тек.ремонт) -**120806,75** рублей;
- ремонт ливневой канализации 5 подъезд(тек.ремонт) - **18200** рублей;

**Итого на ремонт систем -167748,45 рублей.**

**Ремонт электрооборудования мест общего пользования:**

- частичная замена светильников в 4 и 6 п. на светодиодные(тек.ремонт) - **50000,00** рублей;
- полная замена проводки в подвале 1 и 2 п. с установкой светильников(тек.ремонт) -**45703,00** рублей
- ремонт ВРУ (замена рубильников, трансформаторов тока, ревизия) (тек.ремонт) – **78785,72** рублей
- ремонт межэтажных щитов (замена автоматов) (тек.ремонт) -**17421,80** рублей.

**Итого на ремонт электрооборудования МОП -191910,52 рублей.**

Всего было запланировано расходов на текущий и капитальный ремонт **2842** тыс. рублей,

израсходовано - **2675,5** тыс. руб.

На содержание общего имущества начислено – **4654812,69** рублей;

Получено дополнительных доходов от сдачи в аренду МОП - **280319,11** рублей;

Израсходовано на содержание общего имущества - **4935131,80** рублей;

Работы по содержанию и ремонту производились в полном соответствии с постановлением правительства № 491 от 13.08.2006г. «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме

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

## **2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2015 год.**

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия подготовила отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Геолог» в период с 01.01.2015 по 31.12.2015 . Полученные ревизорами данные об исполнении сметы указанного периода обобщены в табличной форме .

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1. Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
2. Плату за коммунальные услуги.

Платежи по 1-му пункту осуществляются на основании сметы, утвержденной общим собранием ТСЖ. Плата за коммунальные платежи – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

На 2015 год решением общего собрания ТСЖ от 05.06.2015 г. были утверждены размеры платы для собственников жилых помещений на содержание общего имущества и текущий – 33,57 рублей за квадратный метр. ( в том числе: содержание жилья – 28,72 руб/м2, текущий ремонт – 4,85 руб/м2.

Отчисления на капитальный ремонт в соответствии с Постановлением Правительства Хабаровского края в размере минимального возможного взноса на капитальный ремонт.

**Проведенный анализ выполнения сметы расходов ТСЖ «ГЕОЛОГ» за 12 месяцев 2015 года показал следующее:**

## Сумма целевых начислений на техническое содержание мест общего пользования за 2015 год:

№	Статья расходов	План в год (руб.)	фактически	Отклонение
1	Услуги по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома договор с ООО "Хабстройкомплекс" (организация обслуживающая соседний дом: Лермонтова, 52)	3 279 048,00	3 279 048,00	0,00
2	Вознаграждение членам правления и ревизору ТСЖ 1000 руб/мес- 3 чел.; председ.правл. 2000 руб/мес. ( на руки)	91 586,19	98 772,11	-7 185,92
3	Ежегодная обязательная экспертная поверка, освидетельствование лифтов ООО "Диагностика и контроль" (допуск к эксплуатации)	38 997,90	38 997,90	0,00
4	Ежегодное обязательное страхование ОПО (лифтов)	10 000,00	10 000,00	0,00
5	Обслуживание лифтов ООО "Хаблифтсервис" ( работа механиков по ремонту, аварийное обслуживание, эвакуация и т.д.)	287 856,00	290 996,95	-3 140,95
6	Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов МУП "Спецавтохозяйство" ( 4-5 контейнеров в день )	476 689,25	476 689,29	-0,04
7	Услуги связи и почты (телефон, переписка ТСЖ)	12 000,00	12 000,00	0,00
8	Аварийная служба (ООО "Жилищная инициатива" Бригада сантехников и электриков с 17-00 до 08-00 в будние дни, в праздники и выходные - круглосуточно)	42 000,00	42 000,00	0,00
9	Оплата услуг РКЦ ( паспортный стол, прием жильцов по вопросам прописки )	68 400,00	58 618,44	9 781,56
10	Комиссия почты России и Банков по приему платежей за техническое обслуживание и коммунальные услуги. Ведение расчетного счета , банк клиент	222 000,00	238 581,70	-16 581,70
11	Ежегодная обязательная дератизация ( травля крыс, мышей в подвале ) .	9 500,00	9 500,00	0,00
12	Техническое и аварийно-диспетчерское обслуживание ВДГО (внутридомовое газовое оборудование)	95 000,00	119 328,41	-24 328,41
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 т.п. Оплачиваются из экономии по ком. услугам.	0,00		0,00
15	Домофон	105 300,00	105 300,00	0,00
16	Страхование ответственности ТСЖ перед собственниками	13 200,00	13 200,00	0,00
17	Обслуживание домовой телевизионной распределительной сети	145 440,00	145 862,00	-422,00
	<i>Доходы от сдачи в аренду мест общего пользования ( части подвала, крыши, колясочные, лифтерка, стены и т.д.)</i>	<i>-204 000,00</i>	<i>-238 910,18</i>	
	<i>Отчисления на текущий ремонт</i>	<i>792 000,00</i>	<i>765 590,34</i>	
<b>Итого :</b>		<b>4 911 242,38</b>	<b>4 953 120,01</b>	

Сальдо расходов на содержание на 01.01.2015 года (остаток) 1,00 руб.

Начислено средств на содержание жилья (без текущего ремонта) – 4 935 120,01 руб.

В том числе доходы от сдачи в аренду МОП (мусорокамеры, размещение интернет-оборудования – 238910,58 руб.

Использовано за 2015 год на нужды ТСЖ по содержанию дома - 4953119,01 руб.

Итого средств на 01.01.2016 г. – 0,00 руб.

### **Доходы от коммерческой деятельности:**

Наименование арендатора	Сумма всего
ДатаЛайн"	12 000,00
ЗАО"Компания ТрансТелеКом"	12 000,00
Муминов Суюнмурод Абдумуталибо	26 000,00
ООО"Торговый дом"Чистая вода"	30 000,00
Ростелеком ОАО	22 500,00
Рэдком-Интернет	22 000,00
ИП Даньшина	153 458,70
Пеня	2 162,41
Проценты банка	751,69
Агентское вознаграждение за начисление коммунальных услуг (1 раз в год 1 рубль с 1 квартиры)	198,00
Итого	281 070,80
Налог УСНО	42 160,62
Доходы за минусом налогообложения	238 910,18

*Таким образом, детальный анализ статей доходов-расходов показал, что все они обоснованны и необходимы для обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию жилищного фонда, утвержденные планом на 2015 год .*

### **3. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ.**

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2015 год экономически оправданны. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 05 июня 2015 г. и смете ТСЖ, позволяет покрывать самые необходимые расходы ТСЖ.

Не целевого использования обязательных платежей и взносов ревизионная комиссия не выявила.

#### **- О сформированных фондах.**

В ТСЖ осуществлен контроль за начислением и расходованием из фонда на восстановление и ремонт общего имущества. Учет расходов ведется в разрезе затрат.

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

### **ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ**

**Остаток сформированного фонда на кап. ремонт на 01.01.2015 г. – 1 303 647,34 руб.**

Сформировано фонда

– 1 439 406,34 руб.

В том числе:

- за счет целевых отчислений на тек. ремонт

- 765590,34 руб.

- средства по экономии по коммунальным платежам - 673 816 руб.

Использовано средств на текущий ремонт - 2 141 055,07 руб.

**Остаток сформированного фонда текущий ремонт на 01.01.2016 г. – 601 998,61 руб.**

## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Фонд капитального ремонта формируется на основании постановления Правительства Хабаровского края № 333-пр от 20 сентября 2014 года по минимальной ставке 5,81 руб/м<sup>2</sup> для домов оборудованными внутридомовыми инженерными системами, предназначенными для предоставления коммунальных услуг по отоплению, горячему водоснабжению, холодному водоснабжению, водоотведению, оснащенный лифтовым оборудованием.

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

*Остаток на 01 января 2015 г – отсутствует*

*Поступило на счет (оплачено в фонд капитального ремонта) – 1027167,57 руб.*

*Поступило на счет (оплачено в фонд капитального ремонта напрямую жильцами) – 70740,91 руб.*

*Проценты по счету – 751,69 руб.*

*Итого: 1 098 660,17 руб.*

*Оплачено поставщикам – 656 583,62 руб.*

*Комиссия банка – 1450,796 руб.*

***Итого: 658034,38 руб.***

***Остаток денежных средств на 01 января 2016 года – 440 625,79 руб.***

***По начислению фонда:***

***Остаток (сформировано фонда) на 01 января 2015 года - 260 822 руб.***

***Начислено за 2015 год - 934023,08 руб.***

***Использовано средств - 516 463,76 руб.***

***Остаток на 01 января 2016 года – 678381,32 руб.***

## О финансовой деятельности ТСЖ.

Для целей проверки, была произведена сплошная выборка всех представленных документов по движению средств на расчетном счете, авансовых отчетов ТСЖ, счетов-фактур поставщиков, кассовых документов за рассматриваемый период.

**По состоянию на 31 декабря 2015 года средства (Активы) ТСЖ состоят:**

- √ Расчетный счет ТСЖ - 519957,06 руб.
  - √ Спецсчет по капитальному ремонту - 440625,79 руб.
  - √ Материалы – 15430 руб.
  - √ Касса – 21176 руб.
  - √ Задолженность жильцов, офисов за жилищно – коммунальные услуги – 1873285,06 руб.
  - √ Расчеты с подотчетными лицами – 26850,82 руб.
  - √ Целевое финансирование – 3392,32 руб.
- ИТОГО активов: 2900717,05 руб.

*Источниками активов являются :*

- √ Задолженность перед поставщиками - 1239927,91 руб.
  - √ Задолженность по платежам в бюджет – 72 456,72 руб.
  - √ Задолженность в пенсионный фонд – 48 890,19 руб. (взносы за декабрь со сроком оплаты 15 января 2015 г).
  - √ Доходы будущих периодов – 68891,34 руб.
  - √ Расчеты с покупателями и заказчиками – 53802,24 руб.
  - √ Остаток взносов на целевое финансировании и фонд ТСЖ по капитальному ремонту – 1 416 049,27 руб.
  - √ Заработная плата не выданная – 699,38 руб.
- Итого пассивов: 2 865 807,82 руб.

Некоторые статьи были рассмотрены более подробно:

### **51 счет.**

*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 01.01.2015 г.: 904939,63 руб.

**Получено:**

- оплата за жилищно-коммунальные услуги – 15486959,82 руб.

- доходы от сдачи в МОП –163286,14 руб.

- сдано на расчетный счет – 145500 руб.

*Итого: 15 795 745,96 руб.*

**Использовано:**

- Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур) – 14 731 637,13

- Перечислено на спецсчет капремонта ТСЖ – 1 027 167,57 руб.

- Оплачено поставщикам – 14731637,13 руб.

- Отчисления на обязательное социальное страхование – 28365,85 руб.

- Платежи в бюджет – 27737,04 руб.

- Перечислено вознаграждения правлению - 119000 руб.

- Перечислено (выдано) подотчет – 9690 руб.

- Комиссия банка – 237130,94 руб.

*Итого: 16 180 720,53 руб.*

*Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2016 г.: +519957,06 руб.*

**Кредиторская задолженность:**

**Счет 60**

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.

Кредиторская задолженность состоит:

Субконто	Сальдо на конец периода (руб.)	
МУП г.Хабаровска Водоканал"	за водоснабжение декабрь остаток	225703,66
ООО Хабстройкомплекс	Техническое обслуживание и услуги по содержанию жилья	342765
ИП Бочко	за ТО домофонов	8775
Стрела	за обслуживание телевизионных антенн	422,30
РКЦ	за услуги по паспортному обслуживанию за декабрь	-11,66
Хабаровскэнерго" Э	электроэнергия декабрь	161266,19
Хабаровскэнерго" Т	отопление , ГВС декабрь	652750,95

Иных 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 01/01/2016 г. – 1873285,06 руб. К лицам, уклоняющимся от уплаты за жилищно-коммунальные услуги в течении 2015 года были приняты меры: неоднократно уведомлялись по телефону и заказными письмами. С декабря 2015 года начали начислять пени по несвоевременной оплате. Членам правления необходимо активизировать работу по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

## **Заключение о смете ТСЖ на содержание и управление общим имуществом ТСЖ на 2015 год.**

На 2015 год повышение ставок на техническое обслуживание и ремонт не планируется .

Заключение: Проанализировав существующую финансовую и хозяйственную деятельность ТСЖ «ГЕОЛОГ» ревизионная комиссия пришла к следующим выводам.

Платежеспособность и финансовая устойчивость предприятия находятся, в целом, на приемлемом уровне. Предприятие имеет удовлетворительный уровень доходности, отмечается положительная тенденция работы ТСЖ.

По результатам проверки, ревизионная комиссия подтверждает целевое использование средств полученных ТСЖ.

За 2014 г. финансовое состояние товарищества можно характеризовать как прочное, а работу Правления в области решения финансовых вопросов охарактеризовать как положительную. Создан значительный оборотный капитал для финансирования нужд дома на перспективу. Собранные резервы, заложенные в квартплату, находятся на расчетном счете ТСЖ. Сомнительных операций, связанных с использованием данных средств ревизионной комиссией не установлено. Соответственно, выбранную правлением ТСЖ стратегию можно считать состоятельной.

Настоящее заключение составлено и подписано в трех подлинных экземплярах на 14 листах каждый, один из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а оставшиеся два – остаются в материалах ревизионной комиссии.

Подпись: \_\_\_\_\_