



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 2016 год.**

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 2016 года по 31 декабря 2016 года. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 15 марта 2017 г. по 22 марта 2017 г. С 22 – 23 марта 2017 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 2016 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 2016 год.
2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2016 год.
3. О размере обязательных платежей и взносов для всех собственников. О сформированных фондах.
4. О финансовой деятельности ТСЖ.
5. Заключение о смете ТСЖ на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (МКД) на 2017 год.

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2016 год.

В течение 2016 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 неплатежах собственниками помещений;
- О подготовке финансового отчета по деятельности ТСЖ за 2016 год;
- О тарифах на 2017 год;
- О планируемых расходах на 2017 год на текущий и капитальный ремонт;
- О подготовке и 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/> и на информационных стендах, расположенных на первых этажах во всех подъездах дома.

В течение 2016 года в ТСЖ были запланированы и произведены ремонтные работы:

Текущий и капитальный ремонт :

- замена кабин лифтов в 3,4 и 5 подъездах , лебедки в 4 подъезде;
- установлены двери входные 3,4 подъезд;
- установлены двери алюминиевые в тамбурах 2 и 3 подъезд;
- текущий ремонт 3 подъезда
- частично ремонт фасада и подпорной стенки 6 подъезд по предписанию Администрации города Хабаровска;
- текущий ремонт кровли 1 и 5 п. и машинных отделений 1 и 3 п.;
- ремонт и покраска малых форм на детской площадке.
- очищен подвал под 4 и 5 подъездами.

| статья расходов | планировалось | фактически затрачено |
|-----------------|-------------------|----------------------|
| Содержание | 4 947 949,17 руб. | 4 961 189,59 руб. |
| Тек. ремонт | 749 950,00 руб. | 838 145,41 руб. |
| Кап. ремонт | 771 902,05 руб. | 793 291,57 руб. |

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

2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2016 год.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия подготовила отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Геолог» в период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. 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 текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
2. Плату за коммунальные услуги.
3. Взнос на капитальный ремонт.

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

На 2016 год решением общего собрания ТСЖ от 25 мая 2016 г. был утвержден размеры платы для собственников жилых помещений на содержание общего имущества и текущий– 33,57 рублей за квадратный метр. (в том числе: содержание жилья – 28,53 руб/м2, текущий ремонт – 5,04 руб/м2).

Взнос на капитальный ремонт в соответствии с Постановлением Правительства Хабаровского края в размере минимального возможного взноса на капитальный ремонт в нашем регионе.

Проведенный анализ выполнения сметы расходов ТСЖ «ГЕОЛОГ» за 12 месяцев 2016 года показал следующее:

| | | | | |
|----|---|---------------------|---------------------|-------------------|
| 3 | освидетельствование лифтов ООО "Диагностика и контроль" (допуск к эксплуатации) | 38 997,90 | 38 994,85 | -3,05 |
| 4 | Ежегодное обязательное страхование ОПО (лифтов) | 3 000,00 | 3 000,00 | 0,00 |
| 5 | 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) | 484 954,04 | 490 098,50 | 5 144,46 |
| 7 | Услуги связи и почты (телефон, переписка ТСЖ) + проведение собрания , регистрация в ГИС ЖКХ | 12 000,00 | 22 760,00 | 10 760,00 |
| 8 | Бригада сантехников и электриков с 17-00 до 08-00 в будние дни, в праздники и выходные - круглосуточно) | 43 890,00 | 43 890,00 | 0,00 |
| 9 | Оплата услуг РКЦ (паспортный стол, прием жильцов по вопросам прописки) | 68 400,00 | 66 540,24 | -1 859,76 |
| 10 | за техническое обслуживание и коммунальные услуги. Ведение расчетного счета , банк клиент | 222 000,00 | 241 584,04 | 19 584,04 |
| 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 | 99 235,74 | 4 235,74 |
| 13 | "Гейзерстрой (ежегодное обязательное обследование) | 14 225,04 | 14 225,00 | -0,04 |
| 14 | Расходы на ОДН (общедомовые нужды): электричество, холодная, горячая вода и водоотведение . | 67 200,00 | 0,00 | -67 200,00 |
| 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 общедомовых приборов учета тепла | 58 896,00 | 66 000,00 | 7 104,00 |
| 18 | Очистка и вывоз снега, вывоз крупногабаритного мусора | 26 400,00 | 45 709,50 | 19 309,50 |
| 19 | Недобор по ТВ антенне | | 2 591,54 | 2 591,54 |
| | | 4 947 949,17 | 4 961 189,59 | |
| 20 | части подвала, крыши, колясочные, лифтерка, стены и | -291 600,00 | -334 053,22 | |
| | Текущий ремонт: | 822 000,00 | 822 000,00 | 0,00 |
| | Итого: | 5 478 349,17 | 5 451 727,91 | -26 621,26 |

Итого

:5 478 349.17 5 451 727.91 - 26 621.26

Сальдо расходов на содержание на 01.01.2016 года (остаток) - 0 рублей.
Начислено средств на содержание жилья (без текущего ремонта) – 4987810,86 рублей.

В том числе доходы от сдачи в аренду МОП (мусорокамеры, лифтерная, размещение интернет-оборудования, земля) и пеня – 334053,22 рублей.
Использовано за 2016 год на содержание дома - 4961189,60 рублей.
Итого средств на 01.01.2017 г. –26621,26 руб.

Доходы от коммерческой деятельности:

| Наименование арендатора | Сумма всего |
|--|-------------|
| ДатаЛайн" | 12 000,00 |
| ЗАО"Компания ТрансТелеКом" | 9 000,00 |
| Муминов Суюнмурод Абдумуталиб | 30 000,00 |
| ООО"Торговый дом"Чистая вода" | 38266,36 |
| Ростелеком ОАО | 13500, 00 |
| Рэдком-Интернет | 16000,00 |
| ИП Даньшина | 227438,43 |
| Пеня | 45518,66 |
| Проценты банка | 1082,34 |
| Агентское вознаграждение за начисление коммунальных услуг (1 раз в год 1 рубль с 1 квартиры) | 198,00 |
| Итого | 393003,79 |
| Налог УСНО | 58950,57 |
| Доходы за минусом налогообложения | 334053,22 |

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 2016 год.

3. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ.

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2016 год экономически оправданны. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 05 июня 2016 г. и смете ТСЖ, позволяет покрывать самые необходимые расходы ТСЖ.

Не целевого использования обязательных платежей и взносов ревизором не выявлено.

- 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, содержание и текущий ремонт, экономии по коммунальным платежам.

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

**Остаток сформированного резервного фонда на 01.01.2016 г.
– 600547,85 руб.**

Сформировано фонда за 2016 год – 838145,41руб.

В том числе:

- за счет целевых отчислений на тек. ремонт - 822000 руб.
- экономия по содержанию МКД -16145,41 руб.

Использовано средств на текущий ремонт - 865033,88 руб.

**Остаток сформированного резервного фонда на 01.01.2017 г.
– 573 659,38 руб.**

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Фонд капитального ремонта формируется на основании постановления Правительства Хабаровского края № 185-пр от 10 июля 2015 года по ставке 6,86 руб/м² 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 ТСЖ открыт специальный счет для формирования фонда капитального ремонта Счет № 40703810170000003925 в ОАО Сбербанк России ОАО "Сбербанк России"

Остаток на 01 января 2016 г – 440625,79 руб.

Поступило на счет (оплачено в фонд капитального ремонта) – 927555,20 руб.

Проценты банка по счету - 1082,34 руб.

Оплачено поставщику («Отис-лифт») – 651720,95 руб.

Остаток на 01 января 2017 года – 717542,38 руб.

По начислению фонда:

Остаток (сформировано фонда) на 01 января 2016 года -679832,08 руб.

Начислено за 2016 год - 1099523,09 руб.

Использовано средств («Отис-лифт») - 793291,57 руб.

Остаток на 01 января 2017 года – 986063,60 руб.

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

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 2016 года средства (Активы) ТСЖ состоят:

- √ Расчетный счет ТСЖ - 606363,38 руб.
 - √ Спецсчет по капитальному ремонту - 717542,38 руб.
 - √ Материалы – 986,71руб.
 - √ Касса – 44909,69 руб.
 - √ Задолженность жильцов, офисов за жилищно – коммунальные услуги – 2194669,61 руб.
 - √ Расчеты с подотчетными лицами – 0 руб.
- ИТОГО активов: 3564471,77 руб.

Источниками активов являются :

- √ Задолженность перед поставщиками -1018249,51 руб.
 - √ Задолженность по платежам в бюджет – 77077,98 руб.
 - √ Задолженность в пенсионный фонд – 29921,01 руб. (взносы за декабрь со сроком оплаты 15 января 2017 г.).
 - √ Доходы будущих периодов – 85327,66 руб.
 - √ Расчеты с покупателями и заказчиками – 76794,88 руб.
 - √ Остаток взносов на целевое финансировании и фонд ТСЖ по капитальному ремонту – 2276401,35 руб.
 - √ Заработная плата не выданная – 699,38 руб.
- Итого пассивов: 3564471,77 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 01.01.2016 г.: 519957,06 руб.

Получено:

- оплата за жилищно-коммунальные услуги – 15433543,45 руб.
- доходы от сдачи в МОП –346204,79 руб.
- возврат платежа по ошиб.реквизитам. – 273254 руб.

Итого: 16 053 002,24 руб.

Использовано:

- Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур) –14 634 278,11 руб.
- Перечислено на спецсчет капремонта – 927555,20 руб.
- Отчисления на обязательное социальное страхование – 50036,96руб.
- Платежи в бюджет – 17865,87 руб.
- Перечислено вознаграждения правлению - 119000 руб.
- Комиссия банка – 239022,78 руб.
- *Выплата вознаграждения правлению - 48000 руб.*

Итого: 15 966 595,92 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2017 г.: + 606 363,38 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 | 117570,40 |
| ООО Хабстройкомплекс | Техническое обслуживание и услуги по содержанию жилья | 31616,00 |
| ООО «Интерфейс - сервис» | обслуживание приборов учета | 12964,00 |
| ВТБ 24 (комиссия банка) | – (комиссия банка) | • 1062,23 |
| Жилищная инициатива | за услуги по паспортному обслуживанию | 3657,50 |
| Хабаровскэнерго" Э | электроэнергия декабрь | 139124,90 |
| Хабаровскэнерго" Т | отопление , ГВС декабрь | 731719,12 |

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 01.01.2017 г. – 2194669,61руб.К лицам, уклоняющимся от уплаты за жилищно-коммунальные услуги в течении 2016 года были приняты меры: неоднократно уведомлялись по телефону и заказными письмами. Поданы иски в суд на взыскание задолженности по 3 собственникам.

В 2017 ТСЖ начнет использовать новые возможности взыскания долгов судебным приказом. Подается только заявление в суд о долге, даже не требуется присутствия в суде, сразу издается судебный приказ и передается исполнительный лист судебным приставам.

Заключение о смете ТСЖ на содержание и управление общим имуществом ТСЖ на 2016 год.

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 2016 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 двух подлинных экземплярах на 7 листах каждый (13 страниц), один из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а второй – остается в материалах ревизионной комиссии.

Подпись: _____