

ОТЧЕТ
ревизионной комиссии о финансовой деятельности ТСЖ «Симферопольский 18»
и работе правления ТСЖ «Симферопольский 18»

г. Москва

«21» мая 2018 г.

Ревизионная комиссия в составе Джевлаха Николая Геннадиевича, Волкова Александра Юрьевича и Эшкинда Бориса Михайловича провела проверку финансовой деятельности ТСЖ за период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.

В соответствии со статьей 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 проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняли:

Колпаков Алексей Юрьевич в период с 01.01.2017 г по 31.12.2017 г..

Члены правления: Колпаков Алексей Юрьевич, Миронова Виктория Анатольевна, Полещук Артем Сергеевич, Блыщик Елена Ивановна, Кузнецов Игорь Евгеньевич, Савко Виктор Владимирович, Хачатрян Нарине Рудиковна (протокол общего собрания членов ТСЖ 5/1/2017 от 31 мая 2017 г.).

Обязанности управляющего ТСЖ исполнял:

Полянский Сергей Николаевич с 01.01.2016 по 31.12.2017г.

Обязанности главного инженера исполнял:

Сапрыкин Дмитрий Анатольевич с 23.01.2017 по 31.12.2017 года

Бухгалтерский учет с 01.01.2017 по 31.12.2017 велся ИП Загородских Елена Юрьевна.

Ревизионной комиссией были запрошены следующие документы:

- смета доходов и расходов;
- первичные документы (выписки банка, кассовые отчеты, авансовые отчеты);
- договора с поставщиками услуг, субподрядчиками, сторонними организациями;
- ведомости начисления зарплаты;
- ведомости начисления платежей жильцам;
- документы бухгалтерской отчетности (кассовая книга, выписки по счетам 50, 51 и 71);
- протоколы собраний правления и принятых на них решений.

Также при проверке были рассмотрены:

- порядок формирования поступлений;
- порядок расходования средств;
- кадровая документация.
- были выборочно проанализированы накладные и сметы

При проверке вышеуказанной документации было выявлено следующее:

- ведомость начислений платежей жильцам ведется в электронном виде;
- ведется реестр учета договоров
- акты выполненных работ оформлены надлежащим образом
- книга учета и регистрация входящей корреспонденции ведется
- ведется книга учета приема населения
- ведется журнал обращений и жалоб
- ведомости выдачи заработной платы оформлены надлежащим образом
- кассовые расходные ордера оформлены надлежащим образом;

За рассмотренный период было проведено 7 заседаний правления ТСЖ. На собраниях рассматривались следующие вопросы:

1. Косметический ремонт лифтовых холлов минус первого и минус второго этажей.
2. Замена керамогранитной плитки входных групп на прорезиненную плитку
3. Устранение протечек фасадного остекления
4. Замена лопнувших панелей вентилируемого фасада зданий
5. Устранение протечек кровли
6. Устранение провалов на детской площадке

7. Замена МАФов на детской площадке
8. Утепление и защита вентиляционных коробов в паркинге
9. Устранение протечек в паркинге
10. Установка дополнительных видеокамер
11. Проведение работ по благоустройству территории ЖК
12. Замена сантехнической дверей на первых этажах
13. Замена светильников в паркинге и лифтовых холлах на светодиодные
14. Установка датчиков движения для светильников
15. Реставрация уличных скамеек
16. Установка отливов на кровле
17. Замена электротехнических шкафов
18. Замена въездных ворот в паркинг
19. Замена стекол на фасаде
20. Реконструкция контейнерной площадки
21. Замена облицовочной плитки трех вентиляционных камер
22. Реконструкция забора
23. Перекладка тротуарной плитки и установка пандусов

В соответствии со статьей 154 ЖК РФ предусматриваются следующие ежемесячные платежи:

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

Платежи по первому пункту осуществляются на основании сметы, утвержденной общим собранием членов ТСЖ.

Платежи за коммунальные услуги – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

В рассматриваемом периоде начисление платежей жильцам производилось на основании смет доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме, утвержденных общим собранием членов ТСЖ (протоколы общего собрания членов ТСЖ от 31 мая 2017 года). В соответствии с утвержденными сметами тарифная ставка за содержание и ремонт с 01.01.2017 по 31.12.2017 составляла 51 рубль 20 копеек за квадратный метр.

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также расходование их отражено в таблице

№	Показатели	Рубли
1	Поступило от собственников жилых и нежилых помещений, собственникам м/мест, от сдачи имущества в аренду, в т.ч.: <ul style="list-style-type: none"> • за аренду помещений, хранение шин, агентское вознаграждение • Пени от жителей, % по счету и пр. 	31 700 353.08 1 357 596.04 160 611.86
2	Поступление от жителей на счет капитального ремонта и проценты по счет	5 445 368.90
3	Оплачено поставщикам, сотрудникам ТСЖ, залоги, пошлины, услуги банка	32 179 362.20

Остаток на основном расчетном счете составляет 831 669.33 рублей.
Остаток на счете капремонта составляет 12 437 835.33 рублей

Подробнее о поступлениях:

Начислено арендаторам за аренду помещений: 900 958, 28 рублей
Собрано за хранение шин: 256 450 рублей
Агентское вознаграждение: 200 187,76 рублей
Пени от жителей за коммуналку-74 162,66

Прочие (возврат гос. пошлины, возмещение из ФСС)- 86 449,20

Задолженность ТСЖ перед ресурсоснабжающими, подрядными организациями, по заработной плате, по отчислениям в социальные фонды – отсутствует.

Задолженность перед ТСЖ по оплате на конец года выглядит следующим образом:

	Комм.услуги	Капремонт	ИТОГО
Квартиры	4 163 168,91 Р	1 074 862,81 Р	5 238 031,72 Р
Машиноместа	519 053,93 Р	164 381,39 Р	683 435,32 Р
Нежилые	339 488,72 Р	32 093,18 Р	371 581,90 Р
Москва 2014-2017гг	728 059,49 Р	223 410,90 Р	951 470,39 Р
ИТОГО	5 749 771,05 Р	1 494 748,28 Р	7 244 519,33 Р

В результате проверки исполнения сметы на 2017 год выявлено следующее:

1. По ряду статей выявлена суммарная **экономия средств в размере 1 600 666.52 рублей**. Основными источниками экономии стали: «Страховка и техническое освидетельствование», «Зарплата», «Страховые взносы», «Обслуживание счетов», «Проведение расчетов по оценке пожарного риска».
2. По статье «Материалы для проведения текущего ремонта, текущий ремонт общедомового имущества, содержание придомовой территории» выявлен существенный **перерасход в размере 2 661 531 рублей**, который сложился из-за проведения работ по замене плитки на прорезиненную, ремонт лифтовых холлов -1 и -2 этажей, замена светильников входных групп и паркинга на светодиодные с установкой датчиков движения, мероприятия по озеленению и благоустройству придомовой территории.
3. **Общая задолженность перед ТСЖ выросла**
4. Дефицит бюджет был компенсирован из резервного фонда ТСЖ
5. Из-за завершения сроков исковой давности произошло списание долгов по оплате со стороны г.Москвы в размере 699 266.28 рублей. Данные списания компенсированы из резервного фонда.
6. Экономия электроэнергии в МОП после замены светильников составляет 50 000 – 60 000 рублей в месяц или 600 000 – 720 000 рублей в год
7. На замену материалы и работу по замене плитки на прорезиненную было потрачено 600 000 рублей
8. На монтаж светильников, датчиков движение вместо с материалами и устройствами потрачено 850 000 рублей
9. На ремонт лифтовых холлов -1 и -2 этажа потрачено 315 200 рублей
10. На устранение фасадных протечек и ремонт кровли (в т.ч. после урагана) потрачено 610 000 рублей
11. На озеленение территории и установку фонарей было потрачено 390 000 рублей
12. На проведение детских праздников потрачено 40 000 рублей

Хочется отдельно отметить выполнение прошлогодней приоритетной рекомендации ревизионной комиссии – а именно: **в судебном порядке решен вопрос о взыскании средств с Департамента образования г. Москвы на ремонт стилобатной части ЖК.**

По результатам проверки ревизионной комиссией финансовой деятельности ТСЖ «Симферопольский 18» предлагаем следующие рекомендации:

1. Расходы по содержанию и текущему ремонту осуществлять в соответствии с утвержденной общим собранием сметой в рамках действующего Устава ТСЖ без перерасхода по статьям.
2. Продолжить работу по взысканию задолженности с неплательщиков, добиться снижения задолженности
3. Рекомендуем Управляющему и Главному инженеру активнее отвечать на вопросы жильцов на интернет-форуме ТСЖ.
4. Рекомендуем председателю правления ТСЖ на ежегодном собрании предоставлять отчет о поступлении расходовании средств Резервного Фонда ТСЖ.

5. Рекомендуем либо увеличить статью «Материалы для проведения текущего ремонта, текущий ремонт общедомового имущества, содержание придомовой территории» за счет повышения платы со стороны жильцов, либо скорректировать планы по работам на 2018 год. Либо проработать вопрос использования средств со счета капитального ремонта.
6. Рекомендуем ввести еще одну статью сметы: «Проведение культурно-массовых мероприятий», т.к. в настоящий момент расходы на детские праздники и праздничные украшения проходят по статье «Материалы для проведения текущего ремонта, текущий ремонт общедомового имущества, содержание придомовой территории»
7. В целом признать работу Правления ТСЖ удовлетворительной.

Член ревизионной комиссии:
Член ревизионной комиссии:
Член ревизионной комиссии:

Н.Г. Джевлах
А.Ю. Волков
Б.М. Эшкинд