



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Введение

- Комиссия избранная в 2016 году общим собранием членов ТСЖ в составе: Мамонтовой О.В. и Жуковой В.В. в соответствии со ст. 150 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) и п. 8.3 Устава ТСЖ «Кедровая падь» провела проверку финансовой документации ТСЖ «Кедровая падь» за период с 01 января 2017 г. – 31 декабря 2017 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 05 апреля 2017 г. по 14 апреля 2017 г.
- 14 апреля 2017 года производилось оформление в письменном виде.

Вступление

В соответствии со ст.150 ЖК РФ у ревизионной комиссии 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.

Раскрытие информации производится в сети Интернет: <http://k-pad.kvado.ru/> и на [информационном стенде, расположенном на первом этаже дома.](#)

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 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» .

1. О выполнении годового плана на содержание и текущий ремонт МКД

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

За счет средств текущего ремонта:

- текущий ремонт кровли – герметизация примыканий кровли к машинному помещению лифтов, замена материала краспана нижнего слоя на рифленое железо, герметизация вент.шахт пентхауса.
- текущий ремонт лифтов, согласно предписания Ростехнадзора – замена подшипников отводного блока, монтаж поручня, информационные вывески на лифт
- ремонт покрытия друсчатки вокруг дома.
- ремонт контейнерной площадки, замена бака.
- ремонт детской площадки.
- ремонт пожарных гидрантов , противопожарного водовода.

С декабря 2017 года заключен постоянный договор на обслуживание ТП с ОАО «Горэлектросеть».

Статья расходов	Планировалось	Фактически потрачено
Содержание МОП	5642454,09	5774014,31
Текущий ремонт	840000	592339,86

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 05 июня 2017 г. был утвержден размеры платы для собственников помещений на содержание общего имущества и текущий ремонт- 33,79 рублей за квадратный метр. /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 «Кедровая падь» 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 «Кедровая падь» за 12 месяцев 2017 года показал следующее:

	Расходы на содержание текущий ремонт	в год (руб.)	факт (руб.год)	разница (руб)
1	Услуги по управлению и содержанию общего имущества (ООО "Хабстройкомплекс")	3 585 840.36	3 585 840.00	-0.36
2	Вознаграждение председателю правления ТСЖ (16000 рублей на руки)	287 337.87	287 455.20	117.33
3	Вознаграждение членам правления и ревизионной комиссии (6 человек по 1 тысяче в месяц)	107 751.84	107 751.72	-0.12
4	Обслуживание лифтов "Сити- Лифт" (4 лифта) и диспетчеризация	345 600.00	345 342.85	-257.15
5	Освидетельствование лифтов (обязательная ежегодная проверка лифтов независимыми экспертами)	29 206.78	29 206.78	0.00
6	Страхование лифтов (обязательное)	2 000.00	2 000.00	0.00
7	Вывоз мусора (5 контейнеров в день)	497 204.37	533 775.00	36 570.63
8	Юрист (ведение дел в судах по передаче наружных сетей, задолженности по коммунальным платежам, по договору, по мере необходимости)	0.00	74 827.60	74 827.60

9	Услуги связи и почты (телефон, отправка заказных писем)	10 800.00	10 713.78	-86.22
10	Электроэнергия, ХВС и ГВС ОДН (освещение лестничных клеток, коридоров, чердака, подвала, работа четырех насосных станций и двух тепловых пунктов)	168 000.00	143 737.00	-24 263.00
11	Аварийная служба (работа оперативной бригады сантехников и электриков в ночное время, выходные и праздничные дни)	45 645.60	45 645.60	0.00
12	Оплата услуг обслуживающих банков ТСЖ (комиссия за прием платежей, обслуживание расчетного счета ТСЖ)	230 000.00	200 953.58	-29 046.42
13	Обслуживание домофона	88 560.00	88 560.00	0.00
14	Страхование ответственности ТСЖ	13 200.00	13 200.00	0.00
15	Обслуживание общедомовых приборов учета тепла.	164 796.00	193 017.00	28 221.00
16	Обслуживание пожарной сигнализации МОП (мест общего пользования) и пожарных гидрантов.	60 000.00	0.00	-60 000.00
17	Дератизация (санитарная обработка от грызунов)	6 511.27	6 511.20	-0.07
18	Обслуживание ГИС ЖКХ (1500 руб. в месяц)	0.00	9 500.00	9 500.00
19	Штраф Комитет по Тарифам и ценам (занижение стоимости ГВС)	0.00	50 000.00	50 000.00
20	Благоустройство холл - коврики , новогоднее украшение	0.00	36 377.00	36 377.00
21	Вывоз снега	0.00	9 600.00	9 600.00
Итого:		5 642 454.09	5 774 014.31	131 560.22
ДОХОДЫ ТСЖ от сдачи в аренду частей МОП и пеня		255 000.00	352 807.24	97 807.24

Доходы от коммерческой деятельности:

Наименование контрагента	Сумма дохода
АО "Транс Теле Ком"	15 000.00
ФГКУ ЧВО ВНГ России по Хабаровскому краю в Хабаровске	60 000.00
МУП г.Хабаровска "Стрела"	10 000.00
ООО "Торговый дом чистая вода"	35 000.00
ООО "Экосфера"	10 000.00
ООО "Гарантия строй"	6 000.00
ПАО "Ростелеком"	7 710.00
ЗАО Рэдком -	18 000.00

Интернет	
Салон красоты	4 600.00
Детский центр "Универсальная лизинговая компания"	84 000.00
Аренда мусорокамер	89 090.00
Агентское вознаграждение	178.00
Пеня	75 489.00
ИТОГО:	415 067.00
Налог УСНО	62 260.05
Доход	352 806.95

Таким образом, детальный анализ статей доходов- расходов показал, что все они обоснованы 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 оправданы. 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.

4. О сформированных фондах ТСЖ «Кедровая падь».

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

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

Текущий ремонт:

Расходы	План	Факт (руб)
---------	------	------------

	(руб)	
Текущий ремонт системы отопления	35 000,00	27 828.85
Текущий ремонт систем холодного, горячего водоснабжения и канализации	30 000,00	21 115.17
Текущий ремонт кровли (герметизация примыканий кровли к машинному помещению, с заменой краспана нижнего слоя на рифленое железо, герметизация вент. шахт)	200 000,00	200 471.20
Текущий ремонт фасада (замена разбитой плитки)	15 000,00	2 000.00
Текущий ремонт электрооборудования	15 000,00	7 900.00
Благоустройство территории (озеленение)	10 000,00	27 901.70
Ремонт тамбуров и балконов с 11 по 22 этаж	220 000,00	5 552.59
Экспертиза пожарных гидрантов (2 раза в год)	45 000,00	45 300.00
Непредвиденные расходы	270 000,00	254 270.35
*** ремонт лифтов согласно предписания		68 405.00
*** ремонт видеонаблюдения		24 626.00
*** тек ремонт брусчатки		136 629.85
*** ремонт контейнерной площадки, контейнер для мусора		10 447.00
*** ремонт детской площадки		7 757.68
*** ТО электросетей МУП "Горсвет"		6 404.82
Итого:	840000	592340,86

Остаток фонда на 01.01.2017 г.	920802,47
Сформировано средств на тек. ремонт за 2017 год	842828,14
Использовано средств на текущий ремонт МКД	592340,86
Остаток фонда на 01.01.2018г.	1 171 289,75

Фонд капитального ремонта:

Для накопления средств на нужды капитального ремонта в ТСЖ «Кедровая падь» открыт специальный счет 40705810570000003963 в ОАО «Дальневосточный Банк» Хабаровский Хабаровск.

Средства со специального счета могут использоваться только на определенные, установленные жилищным кодексом РФ цели с предоставлением в банк подтверждающих их целевое использование документов.

Остаток на 01.01.2017г. – 1867584,69 руб.

Поступило на спец.счет – 1369987,98 руб.

Оплачено 30% аванс за услуги ООО «Новый дом» согласно решения общего собрания – 135000 руб.

Остаток на 01.01.2018г. – 3 102 572,67 руб.

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

5. 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 05.06.2017 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

По состоянию на 31 декабря 2017 года средства (Активы) ТСЖ состоят:

Наименование	Сумма (руб)
Материалы	446
Расчетный счет	295 321
Спецсчет капитального ремонта	3 102 573
Дебиторская задолженность жильцов, офисов за жилищно – коммунальные услуги	4 030 777
Платежи в бюджет (госпошлина)	11 199
Итого:	7 440 316

РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ ТСЖ «КЕДРОВАЯ ПАДЬ»

Расчетный счет ТСЖ «Кедровая падь» – 40702810870000102473 в

ОАО «Дальневосточный Банк» Хабаровский Хабаровск.

Совокупная величина расходования средств за рассматриваемый период составила (расчетный счет ТСЖ):

Наименование	Сумма (рубли)
Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2017	380 748
Поступления:	
оплата за жилищно-коммунальные услуги	14 407 925
доходы от сдачи в МОП	161 710
возврат платежей	4 359
Итого поступило:	14 573 994
Расходы:	
Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур)	12 563 421
Перечислено на спец.счет ТСЖ по капитальному ремонту	1 344 478
Выплата вознаграждения правлению	290 000
Штраф ТСЖ (Комитет по тарифам и ценам Правительства края)	50 000
Налог на доходы физических лиц, единый налог УСНО, ПФ, госпошлина	411 522
Итого расходы:	14 659 421
Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2018	295 321

Кредиторская задолженность ТСЖ «Кадровая лодка»:

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.

(рубли)

МУП г.Хабаровска
Водоканал"

за водоснабжение декабрь
остаток

56955

ООО Хабстройкомплекс ООО «Зенит ДВ»	Техническое обслуживание и содержанию жилья Вывоз ТБО	298791 45510
ООО «Сити Лифт»	Обслуживание лифтового оборудования за декабрь	37865
ЗАО «Термия»	Обслуживание системы учета тепла	25430
ДЭК Хабаровск	электроэнергия декабрь	344017
АО «ДГК»	отопление , ГВС декабрь	629940

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. – 3742699,18 руб.

В течение года велась активная претензионная работа.

Ревизионной комиссией 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.

6. 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 «Кедровая падь» 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 «Кедровая падь» 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 «Кедровая падь» за 2017 год признать удовлетворительной.

Настоящее заключение составлено и подписано в двух подлинных экземплярах на 11 листах каждый, один из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а второй – остается в материалах ревизионной комиссии.