

Товарищество собственников жилья «Кедровая падь»



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.**

12 апреля 2017 г.

г.Хабаровск

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 2016 г – 31 декабря 2016 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 04 апреля 2017 г. по 12 апреля 2017 г.
- 12 апреля 2017 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 2016 год. В своей работе комиссия использовала только документальные источники информации.
- 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-rad.kvado.ru/> и на информационных стенде, расположенном на первом этаже дома.

Отчетная часть.

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

2 Рассмотрение исполнения сметы доходов-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 2017 год.

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

- Заседания Правления в 2016 году проводились на регулярной основе. Всего за год было проведено 5 заседаний Правления. Решения принимались большинством голосов членов Правления, принимающих участие в заседании. Каждый член правления имеет один голос, председатель правления не имеет решающего голоса в случае равенства голосов членов Правления.

Правлением ТСЖ рассматривались следующие вопросы:

- * подготовке дома к отопительному сезону;
- * проведение очередного собрания собственников помещений;
- * проведение годового собрания членов ТСЖ и его подготовке;
- * о тарифах на 2017г.;
- * проведение субботника по благоустройству прилегающей территории;
- * рассмотрение и утверждение предварительного перечня на ремонт мест общего пользования в доме.
- * утверждение плана мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности в ТСЖ.
- * о использовании средств фонда капитального ремонта .
- * избрание председателя ТСЖ.

По итогам составлялись протоколы заседаний Правления.

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

За 2016 год были проведены следующие работы по текущему ремонту некоторые из них:

- Внепланово ФГБОУ ДВГУПС проведены работы по исследованию технического состояния вентилируемого фасада. Сумма затрат 187000 руб.
- Ремонт швов над окнами кв.163в, утепление вентиляционной шахты в месте входа шахты на технический этаж, устройство отлива на крыше балкона кв.161а, ремонт фасадной панели с заменой стороны парадного входа со стороны 9 этажа. Сумма 67950 руб.
- Работы по озеленению. Приобретены и высажены сосна и три куста пузыреплодника - 24010 руб.
- Проведена гидроизоляция козырька балкона - 20000 руб.
- Замена регулятора давления - 8350 руб.
- Ремонт тамбуров и балконов до 11 этажа и мелкий ремонт МОП - 260473,76 руб.
- Замена входных пластиковых дверей - 99514,32 руб.
- Проведена обязательная экспертиза технического состояния системы внутреннего противопожарного водопровода в здании - 43500 руб.

статья расходов	План (руб)	Факт (руб)
содержание жилья	5398215,31	5145311,85
ремонт жилья	842239,29	876548,67
капитальный ремонт	0	0

Таким образом, план по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в основном выполнен.

2

Рассмотрение исполнения сметы доходов-расходов.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия подготовила отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Кедровая падь» 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 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 2016 год решением общего собрания ТСЖ от 24.05.2016 г. были утверждены размеры платы для собственников жилых помещений – 29,23 рублей за квадратный метр. Кроме того в соответствии с решением общего собрания жильцов 4,56 рубля с квадратного метра в фонд текущего ремонта.

Переходящий остаток на 01.01.2016 год (перерасход) – 73935,68 руб.

По данным бухгалтерского учета начислено взносов на содержание жилья всего : 5389430,65 руб.

Получено дополнительных доходов: 434459,18 рублей (за минусом налога УСНО).

Итого: 5 823 889,83 руб.

Расходы ТСЖ (документально подтвержденные) – 5579771,29 рублей
Экономия по статье содержание жилья отнесена в резервный фонд - 151130,58 руб.

Переходящий остаток на 01.01.2017 год – 19052,28 руб.

Анализ доходов-расходов ТСЖ "Кедровая падь" на содержание мест общего пользования 2016 год

Расходы на содержание:		: месяц (руб) в год (руб.)		факт
1	Услуги по управлению и содержанию общего имущества (ООО "Хабстройкомплекс")	298 820.08	3 585 840.96	3 585 840.00
2	Вознаграждение председателю правления ТСЖ (16000 рублей на руки)	23 944.82	287 337.87	287 337.96
3	Вознаграждение членам правления и ревизионной комиссии (6 человек по 1 тысяче в месяц)	8 979.32	71 834.51	107 751.72
4	Обслуживание лифтов "Отис- лифт" (4 лифта) и дисперечизация	34 051.61	408 619.32	408 619.32
5	Освидетельствование лифтов (обязательная ежегодная проверка лифтов независимыми экспертами)	2 433.28	29 199.32	29 206.78
6	Страхование лифтов (обязательное)	166.67	2 000.00	2 000.00
7	Вывоз мусора (5 контейнеров в день)	45 750.00	549 000.00	522 900.00
8	Юрист (ведение дел в судах по передаче наружных сетей, задолженности по коммунальным платежам, незаконным перепланировкам по договору,	4 166.67	50 000.00	13 000.00
9	Услуги связи и почты (телефон, отправка заказных писем, регистрация ГИС ЖЖХ)	800.00	9 600.00	14 776.87
10	Электроэнергия, ХВС и ГВС МОП (освещение лестничных клеток, коридоров, чердака, подвала, работа четырех насосных станций и двух	16 000.00	192 000.00	223 898.95
11	Аварийная служба (работа оперативной бригады сантехников и электриков в ночное время, выходные и праздничные дни)	3 675.50	44 106.00	43 889.50
12	Оплата услуг обслуживающих банков ТСЖ (комиссия за прием платежей , обслуживание расчетного счета ТСЖ)	17 166.67	206 000.00	207 253.64
13	Обслуживание домофона	7 380.00	88 560.00	88 560.00
14	Перерасход по антенне, зеркало в холл			24 536.29
15	Страхование ответственности ТСЖ	1 100.00	13 200.00	13 200.00
16	Обслуживание пожарной сигнализации МОП (мест общего пользования) и пожарных гидрантов.	5 000.00	60 000.00	
17	Дератизация (санитарная обработка от грызунов)	583.33	7 000.00	7 000.00
ИТОГО РАСХОДОВ		470 017.94	5 640 215.31	5 579 771.03
18	Доходы от сдачи в аренду МОП	20 166.67	242 000.00	434 459.18
Обязательные платежи на содержание		449 851.28	5 398 215.31	5 145 311.85

Доходы от коммерческой деятельности:	
Наименование	Сумма
АО "Компания ТрансТелеКом"	6 000.00
Управление в неведомственной охраны по г. Хабаровску	60 000.00
И П Мушта Павел Леонидович	27 500.00
МР Дальний Восток"	3 000.00
ООО "Евро Стиль ДВ "	120 000.00
ООО "Торговый дом "Чистая вода	26 785.89
ООО "Экосфера"	60 000.00
Рэдком-Интернет	16 500.00
Пени	65 257.12
Аренда мусорокамеры	90 700.00
Проценты по счету капремонта	35 207.13
Агентское вознаграждение ТСЖ по начислению комм.платежей	178.00
ИТОГО:	511 128.14
Налог УСНО	76669.221
Доход ТСЖ	434458.919

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 2016 год отчисления не позволили полностью окупить необходимые расходы, необходимо или сокращать расходы или увеличивать платеж на содержание общего имущества.

3

О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ. О сформированных фондах.

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2016 год экономически оправданы. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 24 мая 2016 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 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
Текущий ремонт системы отопления (замена теплоизоляции)	94 000.00	46784.50
Текущий ремонт систем холодного, горячего водоснабжения и канализации	30 000.00	66613.95
Текущий ремонт кровли на козырьках кв. 155, 160, 161а, 163в.	120 000.00	58780.00
Текущий ремонт фасада (замена разбитой плитки, ограждение)	35 000.00	34874.00
Текущий ремонт электрооборудования	25 000.00	30578.59
Благоустройство территории (озеленение, ремонт детской площадки)	22 000.00	29510.39
Замена входных пластиковых дверей	99 514.32	99514.32
Ремонт тамбуров и балконов до 11 этажа, мелкий ремонт МОП	240 000.00	260473.76
Установка домофонных замков на запасной выход	10 000.00	10000.00
Ограждение мусорной площадки	25 000.00	0.00
Экспертиза пожарных гидрантов (2 раза в год)	47 500.00	45300.00
Непредвиденные расходы, а именно:	94 224.97	
Чипы, пружины, щет. покрытие, новогодние украшения	0.00	6869.16
Обследование тех состояния фасада	0.00	187250.00
Итого:	842 239.29	876548.67

Остаток средств на 01.01.2016 г. - 802447,00 руб.

Начислено средств - 991904,14 руб .

Использовано на текущий ремонт - 876548,67руб.

Остаток на 01.01.2017 г. - 920802,47 руб.

Фонд капитального ремонта:

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.

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 01.01.2016г.- 751838,73 руб.
Перечислено ТСЖ на спец.счет - 1155745,96 руб.
Остаток на 01.01.2017г. - 1867584,69 руб.

4

Финансовая деятельность 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 - 380748,31 руб.
- √ Касса - 0,00 руб.
- √ Счет капитального ремонта - 1867584,69 руб.
- √ Материалы – 882,50 руб.
- √ Задолженность жильцов, офисов за жилищно – коммунальные услуги – 2945522,76руб.
- √ Платежи в бюджет – 29028,14 руб.
- √ Задолженность арендаторов – 138831,91руб.
- √ Расчеты с подотчетными лицами – 0 руб.
- ИТОГО активов: 5362598,31 руб.

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):

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2016 г.: 399833,74 руб.

Получено:

- оплата за жилищно-коммунальные услуги – 15 276 295,41 руб.
- доходы от сдачи в МОП –319785,89 руб.
- проценты банка по расчетному счету - 120 руб.
- Итого: 15 596 201,30 руб.

Использовано:

- Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур) – 13 850 682,77 руб.
- Перечислено на спецсчет ТСЖ по капитальному ремонту – 1080658,83 руб.
- Налог на доходы физических лиц, единый налог УСНО, ПФ, госпошлина – 62761,82 руб
- Выплата зарплаты - 224785,00 руб.
- Государственная пошлина - 22077 руб.

- Налог УСНО - 53256,90 руб.
 - Комиссия банка – 205329,26 руб.
 - Взносы в пенсионный фонд - 115735,15 руб.
- Итого: 15615286,73 руб.

Остаток денежных средств на р/с ТСЖ на 01.01.2017 г. 380 748,31руб.

Кредиторская задолженность:

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 отличными от представленных в данных договорах тарифам.

Просроченная задолженность отсутствует.

В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета. Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

Кредиторская задолженность в основном состоит:

ООО «Зенит Дальний Восток»	вывоз ТБО за декабрь 2016	45900,00
Жилищная инициатива	Аварийная служба декабрь	7157,04
МУП Водоканал	Водоснабжение за декабрь	45906,40
ООО «Термия»	Обслуживание теплового узла	32998,16
ДВГУПС	за исследование состояния фасада здания	87250,00
МУП Стрела	кабельное ТВ	21838,39
ОАО Дальневосточная энергетическая компания	За электроснабжение декабрь	104053,22
ОАО Дальневосточная генерирующая компания	За тепловую энергию за декабрь	643100,91
ООО "Хабстройкомплекс"	За услуги по содержанию и управлению за ноябрь , декабрь	463277,62

Иных фактов списания средств с расчетного счета кроме погашения задолженности и текущего финансирования заключенных договоров на обслуживание проверкой не установлено.

Дебиторская задолженность за жилищно-коммунальные услуги:

Общая величина просроченной дебиторской задолженности жильцов по оплате за коммунальные услуги : 2945522,76 руб.

К лицам, уклоняющимся от уплаты за жилищно-коммунальные услуги в течении 2016 года были приняты меры: неоднократно уведомлялись по телефону и заказными письмами, производились отключения электроэнергии, поданы иски в суд. С 01 января 2016 года с вступлением в силу 307-ФЗ , начисляются пени.

Отсутствие средств, не поступивших от собственников, затрудняет и всегда будет затруднять работу Правления по выполнению запланированных работ, будет наносить ущерб всем остальным добросовестным плательщикам из-за рисков несвоевременной оплаты поставщикам коммунальных ресурсов, другим поставщикам услуг. В случае несвоевременной оплаты последние вправе начислять пеню, оплата которой ляжет на плечи всех собственников.

Недополученная сумма утвержденных взносов и платежей компенсируется за счет средств из других статей прихода и может учитываться при начислении взносов на следующий год как «сумма выпадающих доходов». При дальнейшем уклонении некоторыми собственниками от своевременной оплаты, действующий размер взноса может стать недостаточным для покрытия необходимых расходов по смете, и как следствие, приведет к увеличению суммы взноса в последующий период для всех собственников.

Рекомендации: Собственникам жилых и нежилых помещений своевременно исполнять обязанности по внесению утвержденных взносов и обязательных платежей.

5

Заключение о смете ТСЖ на содержание и управление общим имуществом ТСЖ на 2017 год.

На 2017 год не планируется повышение ставок на содержание и текущий ремонт и составит 33,79 руб. с 1 кв.м. общей площади. Смета на 2017 год сформирована исходя из фактических расходов за 2016 год с учетом изменения в ЖК РФ вступивших в силу в 2017 году.

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

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 14 листах, один из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и собственников помещений), а второй – остается в материалах ревизионной комиссии.

Подписи членов комиссии:
