



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ревизионной комиссии по результатам
проверки годовой бухгалтерской
(финансовой) отчетности ТСЖ «Кедровая
падь» за период
с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.

Введение

- Комиссия избранная в 2018 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 2018 г. – 31 декабря 2018 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 5 мая 2019 г. по 15 мая 2019 г.
- 17 мая 2019 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. Для проведения настоящей проверки были представлены протоколы Правления, первичные бухгалтерские и налоговые документы, документы по движению по расчетному счету, кассовые документы, договора и счета за проверяемый период, данные по счетам 26,50,51,68,69,70,71,76,86,96.... Получены у должностных лиц разъяснения в устной форме по вопросам, возникшим в ходе проверки.

Раскрытие информации производится в сети Интернет: <http://k-pad.kvado.ru/> и на информационных стендах, расположенных в первых этажах дома.

Отчетная часть

1. О выполнении ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома (МКД) за 2018 год.
2. Рассмотрение исполнения сметы расходов–доходов за 2018 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 2019 год.

В течение 2018 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 2018 год;
- О тарифах на 2019 год;
- О планируемых расходах на 2019 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 2018 года в ТСЖ были запланированы и произведены ремонтные работы:

За счет средств текущего ремонта:

- текущий ремонт двух насосных станций марки «willo» с заменой подшипников и сальников в шести насосах, заменой основного дисплея в одной станции;
- текущий ремонт лифтов, согласно предписания Ростехнадзора и ежегодного освидетельствования –Замена КВШ (канатоповодящего шкива) и тяговых канатов длиной 700 метров и др.
- ремонт фасада (замена разбитой фасадной плитки)
 - ремонт детской площадки (замена всех элементов);
- ремонт системы дымоудаление , противопожарного водовода.
- ремонт оборудования АИТП (теплового пункта)
- ремонт систем канализации, водопровода, отопления и другое.

Статья расходов	Планировалось	Фактически потрачено
Содержание МОП	5 834 958.84	5 718384,81
Текущий ремонт	756000	949850,07

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

2. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов за 2018 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 2018 год решением общего собрания ТСЖ от 15 июня 2018 г. был утвержден размер 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 2018 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 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Полученные ревизором данные об исполнении сметы указанного периода обобщены в табличной форме .

Проведенный анализ выполнения сметы расходов ТСЖ «Кедровая падь» за 12 месяцев 2018 года показал следующее:

	Расходы на содержание и текущий ремонт	план расходы год, руб	факт расходы год.руб.	отклонение
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	265 272.00	265 268.92	-3.08
3	Вознаграждение членам правления и ревизионной комиссии	99 480.00	99 475.86	-4.14
4	Обслуживание лифтов ООО "Сити- Лифт"	345 600.00	345 600.00	0.00
5	Освидетельствование лифтов ООО "ИТК "Диагностика и контроль"	29 208.00	32 822.28	3 614.28
6	Страхование лифтов ООО СК "Гелиос"	2 004.00	1 500.00	-504.00
7	Вывоз и утилизация мусора ООО "Зенит-ДВ"	640 800.00	656 445.00	15 645.00
8	Услуги связи и почты	10 800.00	16 113.09	5 313.09
9	Электроэнергия, ХВС и ГВС ОДН	165 600.00	0.00	-165 600.00

10	Аварийная служба ООО "Жилищная инициатива"	47 471.40	47 471.40	0.00
11	Оплата услуг обслуживающих банков ТСЖ	204 000.00	206 479.49	2 479.49
12	Обслуживание домофона ИП Бочко А. В.	88 560.00	88 560.00	0.00
13	Страхование ответственности ТСЖ	22 008.00	22 000.00	-8.00
14	Обслуживание АИТП И общедомовых приборов учета тепла ЗАО "Термия"	163 848.00	163 847.00	-1.00
15	Обслуживание пожарной сигнализации МОП ООО "ГРАНД-АВТОМАТИКА"	60 000.00	35 000.00	25 000.00
16	Юридические услуги	0.00	56 499.49	56 499.49
16	Дератизация ООО "Алькад Восток"	6 516.00	6 511.20	-4.80
17	Обслуживание ТП-3082 ОАО "Горэлектросеть"	79 951.08	79 951.08	0.00
18	Обслуживание ГИС ЖКХ	18 000.00	9 000.00	-9 000.00
	Текущий ремонт общего имущества МКД	756 000.00	756 000.00	0.00
	ИТОГО РАСХОДОВ	6 590 958.84	6 474 384.81	-116 574.03
	ДОХОДЫ ТСЖ от сдачи в аренду частей МОП и пеня	366 000.00	380 493.98	14493.98

Доход

Наименование контрагента	Сумма дохода
АО "Транс Теле Ком"	9 000.00
ФГКУ ЧВО ВНГ России по Хабаровскому краю в Хабаровске	60 000.00
МУП г.Хабаровска "Стрела"	12 000.00
ООО "Торговый дом чистая вода", ИП Ордынский	27 500.00
ООО "Экосфера"	20 000.00
ООО "Полином"	6 680.00
ЗАО Рэдком - Интернет	18 000.00
Салон красоты	5 650.00
Детский центр "Универсальная лизинговая компания"	84 000.00
Аренда мусорокамер	90 000.00
Пеня	114 809.98
Всего:	447 639.98

Налог УСНО	67 146.00
Доход	380 493.98

Справочно другие доходы:

<i>Получено в судебном порядке</i>	<i>98 077.00</i>
<i>Проценты по капремонту</i>	<i>39 481.58</i>

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 2018 год.

3. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ.

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2018 год экономически оправданы. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 15 июня 2018 г. и смете ТСЖ, позволили покрыть 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
Текущий ремонт системы отопления	30 000.00	9 000.00
Текущий ремонт систем холодного, горячего водоснабжения и канализации	30 000.00	114689,8
Замена КВШ (канатоведущего шкива) и тяговых канатов на лифте № В7NF0185	108 700.00	178 385.00
Текущий ремонт фасада (замена разбитой плитки)	15 000.00	31 167.71
Текущий ремонт электрооборудования (лампочки, автоматы, счетчики и	20 000.00	11 523.00

т.п.)		
Благоустройство	20 000.00	54 972.77
Текущий ремонт насосных станций 6 насосов (замена подшипников, сальников, профилактика, замена основного дисплея на одной станции)	107 000.00	101 700.00
Экспертиза пожарных гидрантов (2 раза в год)	45 300.00	69345,20
Косметический ремонт подъезда (выборочно)	180 000.00	111 022.87
Непредвиденные расходы, в том числе:	200 000.00	268043.72
тек. ремонт детской площадки		110 204.00
ограждение запасного выхода		43 000.00
передача сетей холодного водоснабжения		53 519.72
Ремонт АИТП		61320.00
Итого:	756 000.00	949 850.07

Остаток фонда на 01.01.2018 г.	1 171 289,75
Сформировано средств на тек. ремонт за 2018 год	756000,00
Использовано средств на текущий ремонт МКД	949850,07
Остаток фонда на 01.01.2019г.	977439,68

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 01.01.2018г. – 3 102 572,67 руб.

Поступило на спец.счет – 1 422 685,58 руб. (в том числе проценты по счету – 39,481.58 руб.)

Расходы – нет.

Остаток на 01.01.2019г. – 4 525 258,25 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 15.06.2018 г.

В течение 2018 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 2018 года средства (Активы) ТСЖ состоят:

Наименование	Сумма (руб)
Материалы	446
Расчетный счет	981 665
Спецсчет капитального ремонта	4 525 258
Дебиторская задолженность за жилищно – коммунальные услуг	4 022 077,82
Платежи в бюджет (налоги)	50703,07
Итого:	9 580 149.89

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 01.01.2018	295 320.58
Поступления:	
оплата за жилищно-коммунальные услуги	15 397 827.51
доходы от сдачи в МОП	447 639.98
взыскано по исполнительному листу	37 077.00
возврат ошибочного платежа	100 125.00
Итого поступило:	15 982 669.49
Расходы:	
Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур)	13 113 255.96
Перечислено на спец.счет ТСЖ по капитальному ремонту	1 383 204.00
Выплата вознаграждения правлению	297 000.00
Возврат ошибочно поступивших средств	7 068.91
Выдача под авансовый отчет	8 836.00
Государственная пошлина	2 680.00
Комиссия банка	203 078.38
Налоги в бюджет	281 201.98
Итого расходы:	15 296 325.23
Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2019	981 664.84

Банковские документы (платежные поручения, денежные чеки) оформляются в соответствии с действующими правилами проведения расчетов. Все операции по движению денежных средств по расчетному счету подтверждены документами и соответствуют выпискам банка.

Кредиторская задолженность ТСЖ «Кедровая падь»:

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.

МУП г.Хабаровска Водоканал"	за водоснабжение декабрь остаток	177 311,21
ООО Хабстройкомплекс	Техническое обслуживание и содержанию жилья	298 790.62
ООО «Зенит ДВ»	Вывоз ТБО	53 250.00
ЗАО «Термия»	Обслуживание системы учета тепла	18 099.16
Хабаровскэнерго"Э	электроэнергия декабрь	195 776.92
Хабаровскэнерго"Т	отопление , ГВС декабрь	723 760.30

Расходование денежных средств на оплату поставщикам и заказчикам производится без нарушений.

Дебиторская задолженность:

Общая величина просроченной дебиторской задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги на 01.01.2019 г. - 1916236,53руб. (на 01.01.2018 г. - 3742699,18 рублей.)

Ревизионной комиссией дана положительная 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 2019 год.

В 2018 году расходование денежных средств ТСЖ осуществлялось в соответствии со сметой.

Проверкой ревизором установлено отсутствие в 2018 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 2018 года, а также учитывая средний размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, повышение отчислений во внебюджетные фонды 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 2019 г.

Выводы ревизионной комиссии:

1. Основная задача ТСЖ – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2018 году – была выполнена.
2. Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Кедровая падь» за 2018 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.описи

