

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Кедровая падь» за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

Комиссия

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 2019 г - 31 декабря 2019 г. Проверка проводилась в помещении администрации ТСЖ с 15 апреля 2020 г. по 23 апреля 2020 г. С 23 апреля 2020 года производилось оформление в письменном виде.

Введение

В соответствии со ст.150 ЖК РФ ревизионной комиссии была поставлена задача проверить состояние дел в ТСЖ сделать заключение о финансовой деятельности ТСЖ, смете доходов/расходов на соответствующий год товарищества, отчет о финансовой деятельности, размерах обязательных платежей и взносов, проверить юридическое оформление документов за 2019 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 на первом этаже дома.

Отчетная часть

1. Выполнение ТСЖ годового плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома (МКД).
2. Исполнение сметы расходов-доходов.
3. Обязательные платежи и взносы.
4. Фонды.
5. Финансовая деятельность ТСЖ.
6. Заключение.

В течение 2019 года правлением рассматривались следующие вопросы:

- Обсуждение и выполнение ремонта мест общего пользования;
- О капитальном ремонте фасада;
- О сдаче в аренду общего имущества;
- О неплатежах собственниками помещений;
- О подготовке финансового отчета по деятельности ТСЖ за 2019 год;
- О тарифах на 2020 год;
- О планируемых расходах на 2020 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. Выполнении ТСЖ годового плана на содержание и текущий ремонт МКД

Работы, выполненные за счет средств текущего ремонта.

Расходы	Сумма, руб.
Текущий ремонт системы отопления	12 461.00
Текущий ремонт систем холодного, горячего водоснабжения и канализации (замена горизонтальных стояков 13 этаж)	141 364.86
Ремонт лифтового оборудования. (ремонт двигателя, замена направляющих дверей, ремонт направляющих одного лифта.)	170 608.00
Текущий ремонт электрооборудования (лампочки, автоматы, счетчики и т.п.)	9 479.75
Благоустройство (триммер, приобретение эмали)	27 243.20
Текущий ремонт систем дымоудаления и пожарной сигнализации (замена датчиков)	26 000.00
Экспертиза пожарных гидрантов (2 раза в год)	45 300.00
Косметический ремонт холла (покупка керамогранита, услуги резки и укладки)	398 467.67
Ремонт фасада (гранитная плитка)	74 856.57
Непредвиденные расходы. В том числе:	69 948.42
Окраска МОП (металлических ограждений по периметру дома)	11 972.42
Украшения к новому году (Олени, елка, игрушки)	19 200.00
Ограждение площадки для сбора ТБО	28 776.00
Ремонт фурнитуры окон в холле (Замена фурнитуры окна консьержей, ремонт 2 окон)	10 000.00
ИТОГО:	975 729.47

Содержание и текущий ремонт МКД в 2019 г.

Статья расходов	Планировалось, руб.	Фактически потрачено, руб.
Содержание МОП	5 705 627.04	5 716 061.47
Текущий ремонт	960 000.00	975 729.47

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

2. Исполнение сметы расходов-доходов.

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 2019 год решением общего собрания ТСЖ от 10 июля 2019 г. был утвержден размеры платы для собственников помещений на содержание общего имущества и текущий ремонт – **33,88 руб. за м²**).

Взнос на капитальный ремонт установлен в соответствии с Постановлением Правительства Хабаровского края от 13 июня 2018 года №214-пр "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Хабаровского края, на 2019 год" – **7,76 руб. с 1 м²** площади помещения.

На основании предоставленных документов и информации ревизоры ТСЖ подготовили отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Кедровая падь» в период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. Полученные данные об исполнении сметы указанного периода обобщены в табличной форме.

Доход ТСЖ за 2019 г.

Наименование контрагента	Сумма дохода, руб.
АО "Рэдком Интернет"	15 000.00
АО "Транс Теле Ком"	12 000.00
ФГКУ УВО ВНГ России по Хабаровскому краю в Хабаровске	60 000.00
МУП г. Хабаровска "Стрела"	12 000.00
ООО "Торговый дом чистая вода", ИП Ордынский	30 000.00
ООО "Евро Стиль ДВ"	50 000.00
ООО "Полином"	24 000.00
Салон красоты	6 000.00
АО "Универсальная лизинговая компания" (Детский центр)	84 000.00
Аренда мусорокамер	90 000.00
Пеня (с неплатильщиков)	89 455.36
ИТОГО:	472 455.36
Налог УСНО	70 868.30
Доход 2019 год ИТОГО:	401587.06

Средства от доходов в полном объеме идут на уменьшение обязательного платежа по содержанию жилого дома.

Анализ сметы расходов-доходов ТСЖ «Кедровая падь» за 2019 г.

Расходы на содержание и текущий ремонт	Плановые расходы, руб.	Фактические расходы, руб.	Отклонение от плана, руб.
Услуги по управлению и содержанию общего имущества. ООО "Хабстройкомплекс"	3 963 695.40	3 963 695.40	0.00
Вознаграждение председателю правления ТСЖ	350 193.24	311 282.80	-38 910.44
Вознаграждение членам правления и ревизионной комиссии	136 186.20	116 731.00	-19 455.20
Обслуживание лифтов ООО "Сити- Лифт"	345 600.00	344 571.43	-1 028.57
Освидетельствование лифтов ООО "ИТК "Диагностика и контроль"	29 208.00	29 233.92	25.92
Страхование лифтов ПАО СК "РОСГОССТРАХ"	900.00	900.00	0.00
Услуги связи и почты	14 400.00	12 326.60	-2 073.40
Электроэнергия, ХВС и ГВС ОДН	144 000.00	235 323.81	91 323.81
Аварийная служба ООО "Жилищная инициатива"	60 000.00	58 228.38	-1 771.62
Оплата услуг банков обслуживающих ТСЖ	205 200.00	215 265.25	10 065.25
Обслуживание домофона ИП Бочко А. В.	88 560.00	88 560.00	0.00
Страхование ответственности ТСЖ ПАО СК "РОСГОССТРАХ"	20 000.04	20 000.00	-0.04
Обслуживание АИТП И общедомовых приборов учета тепла ЗАО "Термия"	163 848.00	148 147.00	-15 701.00
Обслуживание пожарной сигнализации МОП ООО "ГРАНД-АВТОМАТИКА"	60 000.00	60 000.00	0.00
Дератизация ООО "Алькад Восток"	6 516.00	6 511.20	-4.80
Обслуживание ТП-3082 ОАО "Горэлектросеть"	81 320.16	81 320.16	0.00
Обслуживание ГИС ЖКХ	12 000.00	0.00	-12 000.00
Обслуживание видеонаблюдения	24 000.00	0.00	-24 000.00
Юридические расходы	-	14 965.52	14 965.52
Оргтехника (МФУ)	-	8 999.00	8 999.00
Содержание жилья ИТОГО:	5 705 627.04	5 716 061.47	10 434.43
Текущий ремонт общего имущества МКД ИТОГО:	960 000.00	975 729.47	15 729.47
Доходы ТСЖ от сдачи в аренду частей МОП и пеня ИТОГО:	420 000.00	401587.06	18412.94

Таким образом, детальный анализ статей доходов – расходов показал, что все суммы обоснованы и необходимы для обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию жилищного фонда, утвержденных планом на 2019 год.

3. Обязательные платежи и взносы

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2019 год экономически оправданны. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 10 июля 2019 г. и смете ТСЖ, позволили покрыть необходимые расходы ТСЖ. Не целевого использования обязательных платежей и взносов ревизором не выявлено.

4. Фонды

Восстановление и ремонт общего имущества

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 и текущий ремонт.

Фонд восстановление и ремонт общего имущества 2019 г.

Остаток на 01.01.2019 г.	977439,68
Накоплено средств на текущий ремонт за 2019 год	960 000,00
Использовано средств на текущий ремонт МКД	975 729,47
Остаток на 01.01.2020г.	961 710,21

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.

Фонд капитального ремонта 2019 г.

Наименование	Сумма, руб.
Остаток на 01.01.2019 г.	4 525 258.25
Поступление	1 435 443.62
В том числе проценты по счету	17 366.62
Расходы в том числе:	3 268 507.00
– ООО "Новый дом", оплата за разработку проекта капитального ремонта верхней части фасада здания	250 000.00
– ООО "Стройэксперт", аванс 30 % кап. ремонт. фасада	719 382.00
– ООО "Стройэксперт", оплата на приобретение материалов	2 299 125.00
Остаток на 01.01.2020г.	2 692 194.87

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

5. Финансовая-хозяйственная деятельность 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 10.07.2019 г. В течение 2019 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 2019 г., в том числе поступления от собственников жилых помещений в виде платы за содержание жилого помещения и внереализационные доходы.

Расчетный счет ТСЖ

Расчетный счет ТСЖ «Кедровая пады» - 40702810870000102473 в ОАО «Дальневосточный Банк» Хабаровский Хабаровск.

Движение средств на расчетном счете ТСЖ за 2019 г.

Наименование	Сумма, руб.
Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2019	981 664.84
Поступления:	
Оплата за жилищно-коммунальные услуги	15 699 002.07
Доходы от сдачи в МОП	472 455.36
Возврат ошибочного платежа	288 610.00
Итого поступило:	16 460 067.43
Расходы:	
Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур)	14 340 831.15
Перечислено на спец. счет ТСЖ по капитальному ремонту	1 418 077.00
Выплата вознаграждения правлению	270 000.00
Выдача под авансовый отчет	100 000.00
Государственная пошлина	8 000.00
Комиссия банка	213 459.02
Налоги в бюджет	251 138.80
Итого расходы:	16 601 505.97
Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2020	840 226.30

Банковские документы оформлены в соответствии с действующими правилами проведения расчетов. Все операции по движению денежных средств по расчетному счёту 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.

Переходящая задолженность на 2020 г.

Поставщик услуги	Наименование услуги	Сумма, руб.
ООО «Гранд Автоматика»	Обслуживание системы пожаротушения	12800,00
МУП г. Хабаровска Водоканал"	за водоснабжение ноябрь, декабрь	452593,14
ОАО «Хабаровская горэлектросеть»	Обслуживание электрических сетей	6776,68
ООО «Зенит ДВ»	Вывоз ТКО за декабрь	52500,00
ООО «Сити лифт»	Обслуживание лифтового оборудования декабрь	28800,00
Хабаровскэнерго	Электроэнергия декабрь	239 015,57
Хабаровскэнерго	Отопление , ГВС декабрь	698031,44
ИТОГО:		1490516,83

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

Дебиторская задолженность ТСЖ «Кедровая падь»

Общая величина просроченной дебиторской задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги на:

- **01.01.2019 г. – 1916236,53 руб.**
- **01.01.2020 г. – 1631466,62 руб.**

Ревизионной комиссией дана положительная оценка деятельности правления ТСЖ, направленной на проведение мероприятий по взысканию задолженностей с неплательщиков.

6. Заключение

В 2019 году расходование денежных средств ТСЖ осуществлялось в соответствии со сметой.

Проверкой установлено отсутствие в 2019 году нецелевого использования средств жильцов дома. На основе анализа поступления денежных средств и фактических затрат 2019 года, а также учитывая средний размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, ревизионная комиссия 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 2020 г.

Выводы ревизионной комиссии:

1. Основная задача ТСЖ – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2019 году – была выполнена.
2. Финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Кедровая падь» за 2019 год признать удовлетворительной.

Настоящее заключение составлено и подписано в двух подлинных экземплярах на 9 листах каждый, один из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а второй- остается в материалах ревизионной комиссии.

Дата: 22 апреля 2020 г.