

## ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о финансовой деятельности ТСЖ «Развилка-44» за 2016 год

п. Развилка

14.04.2017

Ревизионная комиссия ТСЖ «Развилка-44» в составе: Козлова А.А., Будревича Д.Г. провела выборочную проверку финансовой деятельности ТСЖ «Развилка-44» за период с 01.01.2016 по 31.12.2016.

В соответствии со статьей 147 Жилищного кодекса Российской Федерации, утвержденного Федеральным законом РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее - 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 и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления товарищества собственников жилья «Развилка-44» исполняла Соловьева Н.В. (протокол от 08.06.2015 № 68), обязанности главного бухгалтера - Рядинская Е.И.

Члены правления, избранные общим собранием собственников помещений:

Козлов А.Б. (протокол от 08.12.2014 № 35);

Пищухин В.М. (протокол от 08.12.2014 № 35);

Евликова Л.Н (протокол от 14.06.2014 № 33);

Гаврюш Н.А. (протокол от 14.06.2014 № 33);

Северенков В.В. (протокол от 14.06.2014 № 33);

Парфенова Н.М. (протокол от 14.06.2014 № 33);

Красников Д.С. (протокол от 21.01.2016 № 40).

В 2016 году проведено 8 заседаний правления, на которых рассматривались:

- возможность поощрения работников ТСЖ;
- оценка работы членов Правления;
- заявления арендаторов по текущим вопросам и проблемам;
- страхование гражданской ответственности;
- заполнение информационных баз ГИС ЖКХ и АИС ГЖИ;
- технические вопросы по работе лифтов и кабельного телевидения в доме;
- проблема затопления сточными водами квартир, расположенных на 1 этажах 6 и 7 подъездов, обсуждались возможности решения данной проблемы;
- заявление фонда «Жилище» о согласовании прокладки высоковольтного кабеля через земельный участок, в границах которого расположен многоквартирный дом 44 и который принадлежит на праве собственности собственникам квартир в доме.

На 2016 год решением общего собрания членов ТСЖ «Развилка-44» (протоколы от 21.01.2014 № 40) была утверждена смета доходов и расходов на содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме.

Годовой план поступлений (доходов) на 2016 год составлял 16 759 904 рублей. Фактически поступило 17 012 057 рублей, что составило 101,5% от плановой суммы. Поступление денежных средств отражено в таблице:

Наименование	План	Факт	%%
Плата за помещение и текущий ремонт	9 811 760	9 985 093	101,77
Плата за помещение и текущий ремонт, задолжники	300 000	0	0
Целевые взносы на капитальный ремонт, с учетом переходящего остатка	2 973 144	3 492 454	117,46
Арендная плата	2 875 000	2 904 529	101,03
Прочие доходы	800 000	690 165	86,27
ИТОГО:	16 759 904	17 072 241	101,86

В 2016 году общее долевое имущество собственников квартир в доме арендовалось следующими арендаторами:

Карандина Ю.Л., ИП Коняхина Т.В., ИП Лачинова Е.И., ИП Лебедева Т.В., ИП Ковальчук В.А., ООО «Зоотехнология», Логунова Е.В., ООО «Золотые Ручки», ООО «АльфаСан», ИП Асирян С.Л., ИП Михайлова О.В., ЗАО «Совхоз им. Ленина», ООО «ТЭК Развилка+», Волостнов В.В., ИП Носова Л.Г., Белокопытов И.И., ИП Рыков М.С., ИП Хачатрян А.Ю., ИП Микляев М.И., ООО «НФС Телеком», ЗАО «НПО РАУМ», ООО «Цифра Один».

Поступило от арендаторов 2 904 529 рублей:

ИНТЕРКООПБАНК	3 850
ИП Ковальчук В.А.	371 477
ИП Коняхина Т.В.	449 662
ИП Лачинова Е.И.	440 074
ИП Лебедева Т.В.	178 844
ИП Носова Л.Г.	101 190
ИП Фомина О.В.	7 784
ООО «ТЭК Развилка+»	133 552
ООО «Зоотехнология»	42 532
ООО «Золотые ручки»	25 000
Волостнов В.В.	24 758
ИП Микляев М.И.	18 256
ИП Хачатрян А.Ю.	25 000

ИП Рыков М.С.	137 500
Белокопытов И.И.	152 485
Логунова Е.В.	55 220
ООО «АльфаСан»	118 164
ИП Асирян С.Л.	462 280
ИП Михайлова О.В.	18 271
Карандина Ю.Л.	6 330
ЗАО «Совхоз им. Ленина»	6 500
ООО «НФС Телеком»	10 800
ЗАО «НПО РАУМ»	60 000
ООО «Цифра Один»	55 000

В 2016 году получен доход в виде процентов от размещения денежных средств, в сумме 289 264 рубля, в т.ч. 128 958 рублей – основной расчетный счет, 160 306 рублей – спецсчет фонда капитального ремонта.

Поступили на р/с Товарищества денежные средства:

в сумме 38 260 рублей – возврат судебных и расходов,

в сумме 3000 рублей – возврат ошибочно списанной комиссии банком,

в сумме 29 139 рублей – пени, в т.ч. 9 494 рубля - основной расчетный счет, 19 645 рублей – спецсчет фонда капитального ремонта,

в сумме 138 915 рублей – дополнительные услуги, оказываемые слесарем-сантехником и слесарем-электриком жителям дома,

в сумме 131 403 рубля – компенсация расходов по оплате коммунальных услуг арендаторами.

Также получен доход в виде ремонта на сумму 60 184 рубля.

Годовой план расходов на управление, содержание и текущий ремонт дома в 2016 году составлял 14 131 904 рубля, в том числе: управление домом – 8 601 196 рублей, содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества – 5 530 708 рублей. Фактически на управление, содержание и текущий ремонт дома израсходовано 13 158 718 рублей, в том числе: управление домом – 8 483 590 рублей, содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества – 4 675 128 рублей. Экономия денежных средств составила 973 186 рублей.

На текущий ремонт было выделено 450 000 рублей.

Фактически на текущий ремонт израсходовано 393 101 рубля, в т.ч.:

-установка окна в диспетчерской – 18 663 рубля,

-ремонт машинных отделений, покраска стен 1-х этажей, облицовка плиткой цоколей подъездов – 314 254 рубля,

-ремонт подвальных помещений – 60 184 рубля.

Капитальный ремонт дома в 2016 году не проводился. По состоянию на 31.12.2016 года на специальном счете фонда капитального ремонта дома находятся 3 492 453,89 рублей, за отчетный период поступило 2 518 858,20 рублей.

Данные приведены в таблице ниже:

№	Статья расходов	План	Факт	Разница
<b>1. Управление домом</b>				
1	Банковское обслуживание	40 000	37 725	2 275
2	ЕН УСН	100 000	97 263	2 737
3	Фонд оплаты труда штатных работников	5 582 567	5 582 567	0
4	Налоги с ФОТ	981 279	971 219	10 060
5	Фонд оплаты труда внештатных сотрудников	1 474 350	1 474 344	6
6	Оформление цифровой подписи для ведения ГИС ЖКХ	8 000	4 000	4 000
7	Канцтовары, оргтехника	90 000	87 814	2 186
8	Обучение персонала	50 000	23 632	26 368
9	Услуги юриста, судебные расходы	60 000	1 920	58 080
10	Услуги связи	65 000	65 000	0
11	Транспортные расходы	30 000	24 250	5 750
12	Почтовые расходы	5 000	3 160	1 840
13	Проведение новогоднего детского утренника	10 000	10 548	-548
14	Внесение информации в ГИС ЖКХ и АИС ГЖИ	30 000	30 000	0
15	Специальная оценка рабочих мест	10 000	10 000	0
16	Приобретение прав доступа к информационной базе «Справочная система управления МКД»	20 000	13 200	6 800
17	Программное обеспечение	45 000	46 948	-1 948
	<b>ИТОГО:</b>	<b>8 601 196</b>	<b>8 483 590</b>	<b>117 606</b>
<b>2. Содержание и обслуживание ОИ</b>				
1	Техническое и аварийно-техническое обслуживание лифтов, страхование лифтов, освидетельствование лифтов	1 274 724	1 279 843	-5 119
2	Пожарная безопасность	299 384	225 314	74 070
3	Охрана	558 516	0	558 516
4	Материалы и оборудование	580 000	566 448	13 552
5	Противогололедные средства	30 000	23 000	7 000
6	Ремонт садовой техники и электроинструментов	20 000	0	20 000
7	Ремонт и аттестация приборов	10 000	0	10 000
8	Уборка снега спец транспортом	10 000	7 000	3 000
9	Компенсация расходов собственников квартир в доме на обслуживание системы видеонаблюдения	30 000	0	30 000
10	Компенсация расходов собственников квартир в доме на обслуживание системы допуска на придомовую	66 000	66 000	0

	территорию			
11	Компенсация расходов собственников квартир в доме за услуги банка	110 000	107 147	2 853
12	Компенсация расходов собственников квартир в доме на оплату услуг ЧОП	1 301 484	1 337 000	-35 516
13	Благоустройство придомовой территории (посадка травы, цветов; установка ограждений (в т.ч. забора); окраска малых архитектурных форм; ямочный ремонт асфальтового покрытия; ремонт резинового покрытия; ремонт детских игровых форм)	405 000	519 431	-114 431
14	Мероприятия по энергоэффективности и энергосбережению	100 000	0	100 000
15	Дезинфекция и дератизация	25 000	0	25 000
16	Утилизация люминисцентных ламп	30 000	13 495	16 505
17	Анализ водопроводной воды	25 000	0	25 000
18	Замена телевизионного кабеля в подъездах дома	90 000	0	90 000
19	Установка устройств блокировки лифтов-контроля питания и движения УБЛ-КПД на лифтах в 5,6,7 подъездах	68 500	68 372	128
20	Замена канатоведущего шкива и канатов грузо-пассажирского лифта 6 подъезда	40 000	55 663	-15 663
21	Непредвиденные расходы	7 100	13 314	-6 214
	<b>ИТОГО:</b>	<b>5 080 708</b>	<b>4 282 027</b>	<b>798 681</b>
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>13 681 904</b>	<b>12 765 617</b>	<b>916 287</b>
<b>3.Ремонт общего имущества</b>				
1	Текущий общего имущества, в том числе ремонт отмостки, ремонт машинных отделений, замена окна в диспетчерской, косметический ремонт входных групп	400 000	393 101	6 899
2	Текущий ремонт инженерного оборудования	50 000	0	50 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>450 000</b>	<b>393 101</b>	<b>56 899</b>
<b>4.Формирование фондов</b>				
1	Фонд капитального ремонта	2 973 000	3 492 454	
2	Фонд материального поощрения	287 500	281 366	

С января 2016 года размер взноса на капитальный ремонт для собственников помещений в многоквартирном доме, утвержден Постановлением Правительства Московской области от 05.08.2015 № 650/26, составлял 8,30 рублей /кв.м.

Собственниками помещений в доме было принято решение фонд капитального ремонта МКД формировать на специальном счете дома открытом в АКБ «Банк Москвы» (в настоящее время Банк ВТБ (ПАО)) из целевых взносов собственников помещений в доме и процентов банка.

Уполномоченным лицом собственников помещений в доме - Председателем правления ТСЖ «Развилка-44» выбран способ начисления процентов банка на неснижаемый остаток. По заявлению Председателя правления ТСЖ ежемесячно неснижаемый остаток на счете меняется, соответственно меняется размер процентов банка.

Отчетный период	Планируемая сумма поступлений за отчетный период (без учета % банка), руб.	Фактическая сумма поступлений за отчетный период (с учетом % банка), руб.	Планируемая сумма поступлений на счет с начала формирования фонда капитального ремонта, руб.	Фактическая сумма поступлений на счет с начала формирования фонда капитального ремонта, руб.
1 квартал	688 826,48	622 901,21	3 907 170,27	3 292 489,10
2 квартал	522 035,97	556 313,44	4 429 206,24	3 848 802,54
3 квартал	522 035,97	638 152,83	4 951 242,21	4 568 794,76
4 квартал	522 035,97	701 490,72	5 473 278,18	5 333 623,37
ИТОГО:	2 254 934,39	2 518 858,20		

В соответствии с «Положением о премировании членов правления и актива ТСЖ» утвержденного решением общего собрания членов ТСЖ «Развилка-44» по итогам работы в 2016 году были премированы члены правления ТСЖ «Развилка-44» на общую сумму 139 358 рублей, члены ТСЖ «Развилка-44» на общую сумму 53 394 рубля (бонусы по оплате ЖКУ).

На основании первичных документов (выписок банка, кассовых отчетов, авансовых отчетов) ревизионная комиссия проверила фактическое поступление денежных средств, а так же их расходование в том числе:

- полноту прихода денежных средств, полученных в банке, и поступивших в кассу ТСЖ.

Проверка проводилась по данным кассовых отчетов, кассовой книги, бланков строгой отчетности, журналов-ордеров по счету 50 «Касса», главной книги.

Проверка операций по расчетному счету проводилась на предмет:

- законности и достоверности проведенных по расчетному счету операций;

- целесообразности произведенных хозяйственных операций и их отражение на счетах в банке (соответствие учредительным документам, специфике деятельности ТСЖ).

Проверка проводилась по данным выписок банка с приложенными к ним документами, журнала-ордера по счету 51 «Расчетный счет», главной книги.

При проверке расчетов с подотчетными лицами проверялось:

- наличие списка лиц, которым разрешено выдавать деньги на хозяйственные нужды;

- соответствие положениям нормативных актов порядка выдачи и расходования средств на хозяйственные нужды;

- соответствие положениям нормативных актов документального оформления расчетов с подотчетными лицами.

Проверены авансовые отчеты, журнал-ордер по счету 71 «расчеты с подотчетными лицами».

Кассовые операции велись с соблюдением:

- порядка ведения кассовых операций в Российской Федерации, утвержденного Решением Совета директоров Банка России от 22.09.1993 № 40;

- положения Банка России от 05.01.1998 № 14-П «О правилах организации наличного денежного обращения на территории Российской Федерации»;

- указания Банка России от 20.06.2007 № 1843-У «О предельном размере расчетов наличными деньгами и расходовании наличных денег, поступивших в кассу юридического лица или кассу индивидуального предпринимателя».

При проверке расходов на оплату труда рассматривались:

- документы по оформлению сотрудников при приеме и увольнении, как постоянных, так и совместителей;

- наличие и соблюдение штатного расписания, табелей учета рабочего времени;

- сумма начисленной заработной платы в целом по организации и соответствие ее утвержденной смете.

Для проверки использовались: приказы о приеме и увольнении работников, штатное расписание, ведомости начисления заработной платы, журнал-ордер по счету 70 «Расчеты по оплате труда», по счету 69 «Расчеты по внебюджетным фондам», журнал-ордер по счету 51 «Расчетный счет».

В 2016 году ТСЖ «Развилка-44» производило начисления за жилищные услуги и ремонт для собственников жилых помещений по тарифам, установленным Решением общего собрания членов ТСЖ (протокол от 21.01.2016 № 40).

№	Жилищные услуги	Ед. изм.	Тариф, руб. с НДС (18%)
1	Взносы на капитальный ремонт	м <sup>2</sup>	8,30
2	Плата за жилое помещение	м <sup>2</sup>	39,00

Плата за жилое помещение включает в себя статьи:

- плату за управление и материальное обеспечение (в том числе материалы и оборудование – 2,46 руб., управление, техническое обслуживание и эксплуатация общего долевого имущества – 29,93 руб.) – 32,39 руб.;

- плату за техническое обслуживание лифтов (в том числе системы диспетчеризации лифтов, аварийно-техническое обслуживание лифтов, освидетельствование лифтов, страхование) – 4,78 руб.;
- плату за техническое обслуживание автоматической системы пожарной сигнализации – 0,83 руб.
- взносы на текущий ремонт – 1 руб.

Плата за коммунальные услуги начислялась по тарифам, установленным Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 19.12.2014 № 48-Р, в ред. Распоряжения Комитета по ценам и тарифам Московской области от 19.06.2015 №69-Р; Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 19.12.2014 № 149-Р, в ред. Распоряжения Комитета по ценам и тарифам Московской области от 19.06.2015 № 69-Р, в ред. Распоряжения Комитета по ценам и тарифам Московской области от 06.07.2015 № 79-Р; Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 19.12.2014 № 155-Р, в ред. Распоряжения Комитета по ценам и тарифам Московской области от 04.06.2015 №61-Р; Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской от 15.12.2014 №141-Р, по нормативам, утвержденным Решением Совета депутатов Ленинского муниципального района Московской области от 17.12.2008 № 12/16.

В соответствии с пунктом 1 статьи 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

Норматив потребления на 1-го человека м<sup>3</sup> в месяц:

Холодное водоснабжение – 5,92;

Горячее водоснабжение – 3,2;

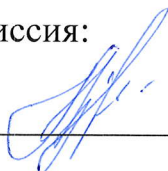
Водоотведение – 9,12.

Задолженность жителей по оплате жилищно-коммунальных услуг на 01.01.2017 составляла – 2 027 679 рублей, по взносам в фонд капитального ремонта – 181 301 рубль.

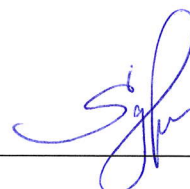
#### **Выводы:**

**Проанализировав показатели деятельности ТСЖ «Развилка-44», организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ «Развилка-44» в проверяемом периоде удовлетворительной. Настоящий отчет (на 8 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ, а один остается в ревизионной комиссии.**

Ревизионная комиссия:



А.А. Козлов



Д.Г. Будревич