

# ОТЧЕТ РЕВИЗОРА ТСЖ «АЛЬЯНС»

## О ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2018 г.

г. Серпухов

«14» апреля 2019г.

Ревизор Заворотичева Ирина Ивановна провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Альянс» по итогам 2018года.

Проверка предполагала изучение финансово- хозяйственной и другой документации ТСЖ, проведение анализа этих документов с целью предоставления членам ТСЖ наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ. Проверкой охвачен период с 01 января по 31 декабря 2018 года.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Ревизор предоставляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год, отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов, а так же отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Локтин Сергей Иванович (Протокол № 2 заседания правления ТСЖ "Альянс" от 06 апреля 2018г., Протокол № 2 заседания правления ТСЖ "Альянс" от 28 апреля 2018г.).

Состав членов правления, избран общими собраниями собственников помещений и членами ТСЖ:

- 1) Протокол № 2/2016 от 25.03.2016 г. на 2016-2018г.: Назаров Ф.Н., Кулаков М.Г, Агапов П. П., Локтин С. И., Ковалева В. Н.
- 2) Протокол б/н от 23.04.2018 г. на 2018-2020г.: Назаров Ф.Н., Кулаков М.Г, Агапов П. П., Локтин С. И., Ковалева В. Н.

При проведении проверки ревизором были запрошены и проверены следующие документы:

- 1) документы по обслуживанию товарищества в банках:
  - а) (ПАО) «Российский капитал» («текущий расчетный счет» (за период с 01.01.2018г. по 30.04.2018г.)),
  - б) (АО) «Россельхозбанк» («взнос за капитальный ремонт» за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г.),
  - в) (АО) «Россельхозбанк» («текущий расчетный счет» за период с 01.03.2018г. по 31.12.2018г.),
  - г) (АО) «Россельхозбанк» («Спец. счет» за период с 01.04.2018г. по 31.12.2018г.) (выписки по счетам с приложенными финансовыми документами);
- 2) кассовые документы (касса, платежные ведомости), авансовые отчеты подотчетных лиц с документами, подтверждающими необходимые хозяйственные расходы;
- 3) документы, определяющие расчеты и платежи за услуги, которые оказываются в многоквартирном доме предприятиями – контрагентами (счета, акты, счета-фактуры):
  - а. АО «Мосэнергосбыт-Серпухов» (электроснабжение),
  - б. МУП «Серпуховская теплосеть» (отопление, горячая вода: - Тепловая энергия),
  - в. МУП «Водоканал-Сервис» (холодное водоснабжение, водоотведение),
  - г. МБУ «Комбинат благоустройства» (вывоз ТБО),
  - д. ООО «ПромТехКипЛаб» (аварийно-техническое обслуживание лифтов и лифтовых систем сигнализации и связи, круглосуточное диспетчерское обслуживание лифтов)
  - е. ООО «Юг-телеком» (телефонная связь, интернет, тех.обслуживание видеонаблюдения)
  - ж. МОУ «Институт инженерной физики» (техническое обслуживание домофонов)
  - з. МАУ «МФЦ» (паспортный стол)
- 3.) договоры на установку и эксплуатацию объектов наружной рекламы и информации;
- 4.) договоры с операторами связи на размещение телекоммуникационного оборудования и кабелей связи (АО «ЭР-Телеком Холдинг», МОУ «Институт инженерной физики»)

5.) бухгалтерская (финансовая) отчетность, представленная ТСЖ «Альянс» по итогам 2018 года в налоговую инспекцию (Межрайонная ИФНС России № 11 по Московской области).

У ТСЖ «Альянс» (далее — ТСЖ) открыт с 30 мая 2012г. расчетный счет № 40703810000290000097 в отделении 1 Московского ГТУ банка России АКБ «Российский капитал» (ПАО) г. Москва, на котором по состоянию на 01.01.2018г. имелся остаток денежных средств в сумме 202918,53 рублей.

С марта 2018г. АКБ «Российский капитал» (ПАО) закрыт в г.Серпухове, ТСЖ «Альянс» (далее — ТСЖ) открыт с 15 марта 2018г. расчетный счет № 40703810063180000086 в ГУ банка России по ЦФО, в Московском РФ (АО) «Россельхозбанк», на котором по состоянию на 31.12.2019г. имелся остаток денежных средств в сумме 179 367,84 рублей.

С 31 марта 2014г. в банке АО «Россельхозбанк» открыт специальный счет по формированию фонда капитального ремонта в соответствии с Законом Московской области № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области».

В 2018 году из фонда капитального ремонта были оплачены следующие работы (по решению общего собрания собственников жилых и нежилых помещений от 10 сентября 2018г.):

1. Монтаж системы автоматической пожарной сигнализации, восстановление системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, восстановление системы водяного пожаротушения на сумму 1 710 321,58 руб.
2. Ремонт парапета 3го этажа, цоколя здания дома, террас над входами в гараж на сумму 1 618 456,62 руб.

С февраля 2018 года прекращено начисление в квитанциях собственников по услуге «Взнос на капитальный ремонт», по решению общего собрания собственников от 21.03.2014 года по применению минимального размера фонда капитального ремонта в размере 4 000 000,00 руб.

С сентября 2018г. после оплаты работ по капитальному ремонту начисление по услуге «Взнос на капитальный ремонт» было возобновлено.

По состоянию на 31 декабря 2018г. остаток на расчетном счету 1473415,26 рублей.

За указанный период произведена проверка документов, которые должны определять обоснованность и соответствие оплаты собственниками жилых и нежилых помещений коммунальных услуг, содержания и ремонта жилых и нежилых помещений, указываемых в счетах - квитанциях для оплаты, документам, которые ежемесячно выставляются для ТСЖ «Альянс» ресурсоснабжающими и оказывающими услуги.предприятиями, а именно:

- 1) Оплата услуги «Отопление» и «Горячая вода - Тепловая энергия» на соответствие комплекту документов «счет, акт сдачи-приемки услуг, счет-фактура», выставляемых ежемесячно для ТСЖ со стороны МУП «Серпуховская теплосеть»;
- 2) Оплата услуги «Электроэнергия» на соответствие комплекту документов «счет, акт сдачи-приемки услуг, счет-фактура», выставляемых ежемесячно для ТСЖ со стороны АО «Мосэнергосбыт-Серпухов»;
- 3) Оплата услуги «Вода холодная», «Водоотведение» на соответствие комплекту документов «счет, акт сдачи-приемки услуг, счет-фактура», выставляемых ежемесячно для ТСЖ со стороны МУП «Водоканал-Сервис»;
- 4) Оплата по ежемесячным счетам МБУ «Комбинат благоустройства» за вывоз ТБО.
- 5) Оплата по ежемесячным счетам ООО «ПромТехКипЛаб» за обеспечение аварийно-технического и диспетчерского обслуживания лифтового хозяйства ТСЖ.
- 6) МОУ «Институт инженерной физики» (техническое обслуживание домофонов)

**Фактические расходы, осуществленные товариществом, осуществлены в пределах утвержденной сметы.**

На основании анализа предоставленных документов установлено следующее:

На период с января по декабрь 2018 год применялась смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме в размере 34,00 рубля с квадратного метра.

**1. По статье «Аварийно-техническое обслуживание лифтов»:**

Заключен договор с ООО «ПромТехКипЛаб» (аварийно-техническое обслуживание лифтов и лифтовых систем сигнализации и связи, круглосуточное диспетчерское обслуживание лифтов).

Оплата производится с расчетного счета ТСЖ «Альянс» согласно выставленного счета и акта выполненных работ от поставщика услуги. Сумма, оплаченная по договору за техническое обслуживание составила 242 138,00 руб., планируемая – 382 917,00 руб.

**2. По статье «Освидетельствование лифтов»**

Освидетельствование лифтов проводит организация ООО «Экспертная организация РУСЬ». Оплата по договору составила 44 785,28 руб., планируемая – 45 669,00 руб.

**3. По статье «Страхование лифтов»**

Страхованием лифтов занимается организация «Росгосстрах». Оплата по выставленному счету составила 2 300,00 руб. планируемая – 3 513,00 руб.

Лифты относятся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома (МКД) и принадлежат им на праве общей долевой собственности. Эксплуатация лифтов сопряжена с выполнением собственниками ряда установленных законом требований, одно из которых — обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте — действует с 1 января 2013 г., на основании изложенного страхование лифтов необходимо производить 1 раз в год.

**4. По статье «Электроэнергия» (освещение мест общего пользования, эксплуатация лифтового хозяйства)** осуществляется по договорам с АО «Мосэнергосбыт-Серпухов» № 90009142 от 01.10.2012г., № 90009042 от 01.10.2012г. Учет электроэнергии производится согласно показаниям общедомовых счетчиков, а так же по индивидуальным счетчикам за

электроэнергию. Сумма, оплаченная за период 01.01.2018г. по 31.12.2018г. составила **641 226,58 руб.**, планируемая – 623 557,56 руб.

**5. По статье «Вывоз и утилизация ТБО»** осуществляется по договору с МБУ «Комбинат Благоустройства». Оплата производится с расчетного счета ТСЖ «Альянс» согласно выставленного счета и акта выполненных работ от поставщика услуги. Сумма, оплаченная за период 01.01.2018г. по 31.12.2018г. составила **326 250,68 руб.** планируемая – 358 326,00 руб.

**6. По статье «Содержание ООО «МосОблЕирц», в т.ч. начисление квартплаты, паспортный стол.**

Заключен договор с ООО «МосОблЕирц», Оплата производится через ООО «МосОблЕирц». Сумма, оплаченная за период 01.01.2018г. по 31.12.2018г. составила **236 517,70 руб.** планируемая – 316 170,00 руб.

**7. По статье «Зарплатный фонд»,** Выплачено з/пл, с учетом удержанного НДФЛ, по кассе **2 746 609,50 руб.**, что соответствует трудовым договорам заключенным ТСЖ, планируемая – 2 688 012,00 руб.

**8. По статье «Налоги» (в т.ч. НДФЛ, отчисления ФОТ)** Расчет и отчисления на ОПС в Пенсионный фонд РФ производятся в соответствии с законодательством и составили **1 069 674,20 руб.** планируемая – 1 153 642,08руб.

**9. По статье «Хозяйственные расходы, в том числе: Закупка материалов, инструментов, канцтовары, хоз. инвентарь, средства сан.гигиены, почтовые и др. расходы** Сумма, оплаченная за период 01.01.2018г. по 31.12.2018г. составила **161 335,76 руб.** планируемая – 184 432,56 руб.

**10. По статье «Прочие расходы: интернет, видеонаблюдение»** Сумма 45 000,00 руб., планируемая – 45 000,00 руб.

**По состоянию на 01.01.2019г. имеется остаток денежных средств в сумме 179 367,84 рублей.**

#### **ВЫВОДЫ:**

1.Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизор пришла к выводу признать финансовую деятельность организации в проверяемом периоде удовлетворительной.



2. Нецелевого использования денежных средств не установлено. Основной причиной невыполнения плана по доходам является недисциплинированность некоторых собственников.

Задолженность перед поставщиками услуг на 31 декабря 2018г.:

ООО «Промтехкиплаг» (Аварийно-техническое обслуживание лифтов) - 140779 руб.

МБУ «Комбинат благоустройства» (Вывоз и утилизация ТБО (мусор)) – 32 075,32 руб.

МУП «Водоканал-сервис» (холодная вода, горячее в/с (носитель), водоотведение) – 5 239,57 руб.

МУП «Серпуховская теплосеть» (отопление, горячее в/с (энергия)) - 424 702,80 руб.

Основной причиной невыполнения плана по доходам является недисциплинированность некоторых собственников.

В 2018 году систематически не платили за услуги ТСЖ по содержанию и ремонту технического обслуживания следующие собственники жилых помещений:

Кв. 29 Общая сумма задолженности по всем услугам на 01.01.2019 года составляет 795 564,18 рублей,

Кв.80 Общая сумма задолженности по всем услугам на 01.01.2019 года составляет 291 707,86 рубль.

Некоторые собственники имели долги за 2-3 месяца, которые в течение квартала периодически гасились.

До собственников квартир кв. 29, кв. 80 регулярно доводятся сведения о суммах ее задолженности, как при устной беседе, так и в письменном виде.

В сентябре 2018г. были поданы 2 судебных приказа на должников кв. 29 и кв. 80.

От Службы судебных приставов в марте 2019г. получена сумма по должнику кв. 29 в сумме 674 779,63 руб. и по кв. 80 в сумме 17 741,85 руб.

К сожалению, в истекшем году некоторые собственники: кв. 48, кв. 59, кв. 55, кв. 76 несвоевременно оплачивали ежемесячные платежи за ЖКУ, что

отрицательно сказывалось на платежеспособности дома и осложнило исполнение плана работ в 2018 году.

Это лишний раз доказывает, что **наше благополучие зависит, в основном, от нас самих.**

От себя лично, как от жителя дома, **благодарю всех членов правления за активную работу! Главная цель правления, повышение качества проживания в доме, частично достигнута.**

Огромная просьба к собственникам кв. 43 и 47, производящих в данное время ремонт: Уважайте своих соседей! С пониманием относитесь к их желанию жить в чистоте! Соблюдайте законы, правила тишины! Берегите труд уборщиц! Одну ответственную работницу Ольгу Евгеньевну из-за вас мы уже потеряли. Она уволилась не найдя понимания с вашими ремонтниками.

Уже прошло некоторое время после ремонта холла первого этажа во втором подъезде. Но каждый раз, проходя мимо, люди завидуют созданному уюту. Интерьер создан своими силами и средствами Василенко Е.Г. и В.Г. и Дудницкой Г.А. Давайте все брать с них пример! Начнем отдавать частичку себя окружающим! И мир вокруг нас станет намного гармоничней. Давайте создадим в своем любимом дворе "оазис". У нас есть профессионалы, желающие заняться ландшафтным дизайном. Поддержим их замечательную идею материально и внесем каждый свою лепту в создание уютного гнездышка и райского уголка вокруг дома!

Пользуясь случаем (принятого правлением ТСЖ решения о сносе устаревшей морально и на законодательном уровне детской площадки), давайте подумаем все вместе как использовать этот козырный участок. Конечно, есть необходимость немного увеличить парковочные места для машин. Но и об озеленении нельзя забывать. Предлагайте свои идеи в "ТСЖ"! Лучшая и реалистичная будет воплощена в жизнь! Ну а детки наши маленькие с удовольствием поиграют на современной детской площадке совсем рядом в парке "со львами".

К сожалению, нам достался дом с множеством недоделок, с плохими окнами, из дешевых материалов, без действующей пожарной сигнализации, с неправильно работающей отопительной системой. Многие из этих недостатков



мы уже исправили. Отопительная система и пожарная сигнализация работают исправно. Каждый для себя решил проблему со сменой окон. Ремонт крыши, парапета 3-его этажа, цоколя здания и подъездов провели. Но вот про верхние этажи забыли. Использованный для отделки силикатный кирпич разрушается стремительно. В результате, лоджия промерзает зимой и изнутри покрывается плесенью и грибком. Необходимо герметизировать разрушенные участки не только на доступной высоте, возможно, при помощи строительных альпинистов. Просьба, председателю и правлению рассмотреть эту проблему!

Настоящий отчет (на 9 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается у ревизора.

**Ревизор:**



**/Заворотичева И.И./**