

ОТЧЕТ РЕВИЗОРА ТСЖ «АЛЬЯНС»

О ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2016 г.

г. Серпухов

«25» апреля 2017г.

Ревизор Заворотищева Ирина Ивановна провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Альянс» по итогам 2016года.

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 2016 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 2016 г.).

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.

При проведении проверки ревизором были запрошены и проверены следующие документы:

1) документы по обслуживанию товарищества в банках (ПАО) «Российский капитал» (за период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г.), (АО) «Россельхозбанк»

- (взносы за капитальный ремонт за период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г.)
(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:
- а. АО «Мосэнергосбыт-Серпухов» (электроснабжение),
 - б. МУП «Серпуховская теплосеть» (отопление, горячая вода: - Тепловая энергия),
 - в. МУП «Водоканал-Сервис» (холодное водоснабжение, водоотведение),
 - г. МУП «Экотранспорт» (вывоз ТБО),
 - д. ООО «ЖКХ-Сервис» (с 01.01.2016г. до 31.03.2016г.) (аварийно-техническое обслуживание лифтов и лифтовых систем сигнализации и связи, круглосуточное диспетчерское обслуживание лифтов),
 - е. ООО «Серпухов-лифт» (с 01.04.2016г. до 31.12.2016г.) (аварийно-техническое обслуживание лифтов и лифтовых систем сигнализации и связи, круглосуточное диспетчерское обслуживание лифтов),
 - ж. ООО «Юг-телеком» (телефонная связь)
3. МОУ «Институт инженерной физики» (техническое обслуживание домофонов)
- 3.) договоры на установку и эксплуатацию объектов наружной рекламы и информации;
- 4.) договоры с операторами связи на размещение телекоммуникационного оборудования и кабелей связи (ООО «Интерпроект» до 30.06.2016г., МОУ «Институт инженерной физики»)
- 5.) бухгалтерская (финансовая) отчетность, представленная ТСЖ «Альянс» по итогам 2016 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 01.01.2016г. имеется остаток денежных средств в сумме 137 514,25 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». По состоянию на 31 декабря 2016г. на расчетном счету собрано 3 306 126,11 рублей (в т.ч. 98298,30 руб. капитализация банка).

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 МУП «Экотранспорт» за вывоз ТБО.
- 5) Оплата по ежемесячным счетам ООО «ЖКХ-Сервис» (с 01.01.2016 по 31.03.2016г.) за обеспечение аварийно-технического и диспетчерского обслуживания лифтового хозяйства ТСЖ.
- 6) Оплата по ежемесячным счетам ООО «Серпухов-лифт» (с 01.04.2016г. до 31.12.2016г.) за обеспечение аварийно-технического и диспетчерского обслуживания лифтового хозяйства ТСЖ.

л) 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 2016 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 «ЖКХ-Сервис» (с 01.01.2015г. до 31.03.2016г.) (аварийно-техническое обслуживание лифтов и лифтовых систем сигнализации и связи, круглосуточное диспетчерское обслуживание лифтов).

Заключен договор с ООО «Серпухов-лифт» (с 01.04.2016г. до 31.12.2016г.) (аварийно-техническое обслуживание лифтов и лифтовых систем сигнализации и связи, круглосуточное диспетчерское обслуживание лифтов).

Оплата производится через МУП «РКЦ ЖКХ» согласно 3х-стороннего договора, счетам и актам выполненных работ от поставщика услуги. Сумма, оплаченная по договору за техническое обслуживание составила **370 597,82 руб.**, планируемая – 382 917,00 руб.

2. По статье «Освидетельствование лифтов»

Освидетельствование лифтов проводит организация ООО «Экспертная организация РУСЬ». Оплата по договору составила **43 364,30 руб.**, планируемая – 43 912,00 руб.

3. По статье «Страхование лифтов»

Страхованием лифтов занимается организация «Росгосстрах». Оплата по выставленному счету составила **3 000,00 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 01.01.2016г. по 31.12.2016г. составила **634 878,62 руб.**, планируемая – 621 801,00 руб.
5. По статье «Вывоз и утилизация ТБО» осуществляется по договору с МУП «Экотранспорт» № 173 от 15.02.2013г. Оплата производится через МУП «РКЦ ЖКХ» согласно 3х-стороннего договора № 361 от 26.07.2012г. и счетам и актам выполненных работ от поставщика услуги. Сумма, оплаченная за период 01.01.2016г. по 31.12.2016г. составила **285 997,65 руб.** планируемая – 317 926,50 руб.
6. По статье «Содержание МУП «РКЦ ЖКХ», в т.ч. начисление квартплаты, паспортный стол.
Заключен договор с МУП «РКЦ ЖКХ» № 356 от 01.07.2012г. Оплата производится через МУП «РКЦ ЖКХ». Сумма, оплаченная за период 01.01.2016г. по 31.12.2016г. составила **229 084,41 руб.** планируемая – 238 884,00 руб.
7. По статье «Зарплатный фонд», Выплачено з/пл, с учетом удержанного НДФЛ, по кассе **2 516 543,00 руб.**, что соответствует трудовым договорам заключенным ТСЖ. планируемая – 2 469 639,00 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 **1 072 260,53 руб.** планируемая – 1 220 767,50 руб.
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

01.01.2016г. по 31.12.2016г. составила **270 166,35 руб.** планируемая – 221 319,00 руб.

10. Приобретено в 2016г.: щетка для подметальной машины, мусорные контейнеры, вышка-тура для общестроительных работ на сумму 74 142,02 руб.

11. По статье «Прочие расходы: консультационные услуги, обучение сотрудников, обслуживание компьютерных программ, покупка орг.техники и др.» Сумма **60 812,88 руб.**, планируемая – 59 721,00 руб.

По состоянию на 31.12.2016г. имеется остаток денежных средств в сумме **43 847,06 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.

Злостных неплательщиков всего трое. В 2016 году систематически не платили за услуги ТСЖ по содержанию и ремонту технического обслуживания следующие собственники жилых и нежилых помещений:

Ворман Л.Б. (кв. 09) (Общая сумма задолженности по всем услугам на 01.01.2017 года составляет 35 946,34 рубля)

Геворкян Л.А. (кв. 29) (Общая сумма задолженности по всем услугам на 01.01.2017 года составляет 468 638,16 рубля)

Калинников А.Ю. (кв. 48) (Общая сумма задолженности по всем услугам на 01.01.2017 года составляет 83 921,91 рубля)

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

До собственника квартиры № 09 Ворман Л.Б. регулярно доводятся сведения о суммах ее задолженности, как при устной беседе, так и в письменном виде.

К сожалению, в истекшем году многие собственники несвоевременно оплачивали ежемесячные платежи за ЖКУ, что отрицательно сказывалось на платежеспособности дома и осложнило исполнение плана работ в 2016 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.** Облицовку керамической плиткой стен в лифтовых холлах можно считать началом приятных изменений к лучшему. Но жителям хотелось бы большего. Желаю правлению не останавливаться на достигнутом!

В плачевном состоянии находятся входы в подъезды здания. Если демонтировать крыльцо и сделать новое (меньших размеров - не выступающее за пределы навесов), эта конструкция не будет так быстро разрушаться.

От всех жильцов дома **благодарю** наших соседей: **Назарову Елену Васильевну, Василенко Елену Григорьевну и Агапову Екатерину Ивановну** за организацию клумб перед подъездом. Вопреки отсутствию солнечного света (из-за неудачного расположения относительно южной стороны - клумбы весь световой день находятся в тени дома) они как **волшебницы** заставляют неплодородную почву **улыбаться цветами**.

В идеале, хотелось бы большего озеленения двора посадкой деревьев (лип) по примеру соседнего обновленного сквера.

Пожелание правлению и работникам ТСЖ: не забывать проводить уборку гаражных мест на цокольном этаже.

Настоящий отчет (на 7 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается у ревизора.

Ревизор:



/Заворотищева И.И./