

ОТЧЕТ РЕВИЗОРА ТСЖ «АЛЬЯНС»

О ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2017 г.

г. Серпухов

«23» марта 2018г.

Ревизор Заворотнищева Ирина Ивановна провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Альянс» по итогам 2017года.

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 2017 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 исполняет 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 01.01.2017г. по 31.12.2017г.), (АО) «Россельхозбанк»

(взнос за капитальный ремонт за период с 01.01.2017г. по 31.12.2017г.)
(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 «Экотранспорт» (вывоз ТБО) (январь – октябрь 2017г.),
- д. МБУ «Комбинат благоустройства» (вывоз ТБО) (ноябрь, декабрь 2017г.),
- е. ООО «Серпухов-лифт» (аварийно-техническое обслуживание лифтов и лифтовых систем сигнализации и связи, круглосуточное диспетчерское обслуживание лифтов),
- ж. ООО «Юг-телеком» (телефонная связь)
- з. МОУ «Институт инженерной физики» (техническое обслуживание домофонов)
- и. МАУ «МФЦ» (паспортный стол) (октябрь-декабрь 2017г.)

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 2017 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 01.01.2017г. имелся остаток денежных средств в сумме 43 847,06 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 2017г. на расчетном счету собрано 3 934 912,03 рублей (в т.ч. 157 789,62 руб. капитализация банка).

В 2017 году из фонда капитального ремонта были оплачены следующие работы:

1. Ремонт кровли над 3м подъездом и козырьков над входами в 1, 2, 3 подъезд на сумму 672 513,19 руб.
2. Ремонт входных групп перед 1, 2, 3 подъездами с организацией водостока из ливневой канализации на сумму 219 369,60 руб.

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

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 «Экотранспорт» за вывоз ТБО (январь 2017-октябрь 2017).
- 5) Оплата по ежемесячным счетам МБУ «Комбинат благоустройства» за вывоз ТБО (ноябрь 2017, декабрь 2017).
- 6) Оплата по ежемесячным счетам ООО «Серпухов-лифт» за обеспечение аварийно-технического и диспетчерского обслуживания лифтового хозяйства ТСЖ.
- 7) 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 2017год 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 «Серпухов-лифт» (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 382 968,57 руб., планируемая – 382 917,00руб.

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 **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 01.01.2017г. по 31.12.2017г. составила **573 923,67 руб.**, планируемая – 621 801,00 руб.

5. По статье «Вывоз и утилизация ТБО» осуществляется по договору с МБУ «Экотранспорт» (за период январь – октябрь 2017г.) и МБУ «Комбинат Благоустройства» (за период ноябрь, декабрь 2017г.). 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 01.01.2017г. по 31.12.2017г. составила **314 743,48 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 01.01.2017г. по 31.12.2017г. составила **235 151,43 руб.** планируемая – 238 884,00 руб.

7. По статье «Зарплатный фонд», Выплачено з/пл, с учетом удержанного НДФЛ, по кассе **2 525 779,90 руб.**, что соответствует трудовым договорам заключенным ТСЖ, планируемая – 2 520 012,00 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 **1 018 034,84 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 01.01.2017г. по 31.12.2017г. составила **250 349,10 руб.** планируемая – 254 692,50 руб.

10. По статье «Прочие расходы: консультационные услуги, обучение сотрудников, обслуживание компьютерных программ, покупка орг.техники и др.» Сумма 42 975,23 руб., планируемая – 59 721,00 руб.

По состоянию на 01.01.2018г. имеется остаток денежных средств в сумме **202 918,53 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 четверо. В 2017 году систематически не платили за услуги ТСЖ по содержанию и ремонту технического обслуживания следующие собственники жилых помещений:

Ворман Л.Б. (кв. 09) (Общая сумма задолженности по всем услугам на 01.01.2018 года составляет 30 393,61 рубля)

Геворкян Л.А. (кв. 29) (Общая сумма задолженности по всем услугам на 01.01.2018 года составляет 627 774,20 рубля)

Калинников А.Ю. (кв. 48) (Общая сумма задолженности по всем услугам на 01.01.2018 года составляет 77 472,19 рубля)

Гвоздева О.Ю. (кв. 80) (Общая сумма задолженности по всем услугам на 01.01.2018 года составляет 164 096,66 рубля)

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

До собственников квартир № 09 Ворман Л.Б., кв. № 48 Калинникова А.Ю., № 80 Гвоздевой О.Ю. регулярно доводятся сведения о суммах их 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 2017 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, реставрация дороги на придомовой территории, переделка и ремонт входов в подъезды и облагораживание крыльца каждого из подъездов будем считать началом приятных изменений к лучшему. Особенно радует глаз и удобна в эксплуатации скамейка перед входом. Понятно, что переделывать "старое" гораздо сложнее, чем строить заново. С этой задачей правление справилось на **"ОТЛИЧНО"** с творческим подходом и экономными расходами (что очень редкое сочетание).

Но жителям хотелось бы большего. Желаю правлению не останавливаться на достигнутом! В связи с этим, хотелось бы оградить жителей и собственников машин и машиномест от посягательств недовоспитанных подростков и тем более преступников.

Предлагаю: 1. продумать возможность установки на калитку подземного паркинга магнитного замка.

2. продумать возможность перекрытия входа на территорию в ночное время (подростки и любители спиртного облюбовали детскую площадку на нашей территории для сборищ и тусовки).

Закрывать замки на всех калитках на ночь. Рядом с винным магазином так же сделать закрывающуюся на ночь калитку.

3. Мусор из соседнего дома вывозят около пяти утра, а этому предшествует громкое волочение мусорных контейнеров по асфальту. Скрежет будит деток и взрослых. Излишний шум по ночам является нарушением общественного порядка. В соответствии с законом РФ устанавливается штраф за данное нарушение. В Москве вечерний предел, когда нужно соблюдать тишину, начинается в 23:00 и заканчивается в 07:00. Московская область имеет другие пределы – с 22:00 до 08:00.

В ночное время шум выше 40 дБ является недопустимым. за несоблюдение вышеуказанных норм относительно шума после 23:00 предусматривается административная ответственность, то есть штраф. В столице штраф за шум в ночное время составляет:

1. Для обычных граждан от 1 000 до 2 000 рублей.
2. Для предприятий – от 40 000 до 80 000 рублей.
3. Для должностных лиц – от 4 000 до 8 000 рублей.

Предлагаю от жителей дома и ТСЖ обратиться в прокуратуру по поводу нарушения наших прав.

От всех жильцов дома не устану **благодарить** 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) .Не смотря на это, наши серые будни окрашиваются в яркие и оптимистические тона.

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 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:



/Заворотищева И.И./