

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ» за 2018 год

Председатель ревизионной комиссии: **Кисляков Ю.В.**

Дата начала ревизии: 11 февраля 2019 года

Дата окончания ревизии: 27 февраля 2019 года

г. Москва

Оглавление

1. Вводная часть.....	1
1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.....	1
1.2 Используемые материалы.....	1
1.3 Методика ревизии.....	2
1.4 Условия проведения ревизии.....	2
1.5 Цели и задачи проверки.....	2
1.6 Объекты ревизии.....	3
1.7 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:.....	3
2. Результаты ревизии.....	4
2.1 Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ.....	4
2.2 Судебные производства.....	4
2.3 Ведение бухгалтерского учета.....	5
2.4 Ведение кадрового учета.....	5
2.5 Анализ финансово-хозяйственной деятельности.....	6
2.6. Исполнение финансового плана.....	16
2.7. Анализ отчета.....	16
3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.....	16

Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «ТСЖ «НАШ ДОМ» (далее — **ТСЖ**), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018г. (далее — отчетный период), с целью объективной, независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2018 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии Кисляковым Ю.В.

Ревизия проведена с 11 февраля 2019 года по 27 февраля 2019 года включительно.

1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты с работниками **ТСЖ**;
- должностные инструкции
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;

- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- материалы по судебным искам;
- прочие необходимые документы.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде .
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

1.3 Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах, имеющих у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющим в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющим по их внутреннему убеждению, основанному на независимом, всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

1.4 Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ

1.5 Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, а также для оплаты содержания квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности **ТСЖ** на соответствие законодательству РФ.

5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей **ТСЖ**.

1.6 Объекты ревизии

1. Деятельность правления **ТСЖ**.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
6. Анализ годового отчета

1.7 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 01.01. 2018г. по 31 декабря 2018г.

Председатель правления: Печерин Юрий Михайлович.

Члены правления

1. Субботина Ольга Ивановна
2. Самохина Татьяна Михайловна
3. Приходько Борис Федорович.
4. Скворцов Игорь Юрьевич
5. Стрельников Игорь Викторович
6. Селиверстов Роман Владимирович

Состав ревизионной комиссии:

Кисляков Юрий Васильевич – председатель ревизионной комиссии,

Механтьев Валерий Викторович - член ревизионной комиссии.

Основание: решение общего собрания ТСЖ от 20.04.2017г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе возложена на Главного бухгалтера Звереву Елену Павловну.

2. Результаты ревизии

2.1 Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ

По состоянию на дату проведения ревизии, Устав ТСЖ соответствует ЖК РФ.

Ревизионная комиссия рекомендует:

Правлению ТСЖ на своем заседании рассмотреть вопрос о необходимости внесения в Устав ТСЖ изменений связанных с изменениями ЖК РФ от 29.12.2004г. №188-ФЗ (редакция от 31.12.2017г.)

2.2 Судебные производства

В 2018 году ТСЖ принимало участие в следующих судебных производствах

Таблица № 1

Судебные дела о взыскании задолженности за 2018 год			
суд.уч.	гос.пошлина	Итоговая сумма взыскания с учетом пени и гос. пошлины и долга за ЖКУ	Поступление денежных средств
Бутырский районный суд	2 034,00	42 908,77	Исковые требования удовлетворены в полном объеме, долг по решению суда должником оплачен
Мосгорсуд	2 034,00	42 908,77	Дело рассматривалось на стадии апелляции, решение первой инстанции оставлено в силе

В течение 2018г. в досудебном порядке были подготовлены и направлены предупреждения о задолженности за ЖКУ собственникам – должникам на сумму 506500,43 руб. в том числе:

Адрес должника	Период направления	Сумма долга
Хач. 12/3-322	30.10.2018	18294,33
Хач. 12/3-101	30.10.2018	23202,07
Хач. 12/3-225	15.08.2018	14728,06
Хач. 12/3-192	15.05.2018	20327,91
Хач. 12/3-139	15.08.2018	24969,87
Хач. 12/3-89	15.08.2018	36249,52
Хач. 12/3-268	15.05.2018	12111,82
Хач. 12/3-267	15.05.2018	21932,76
Хач. 12/3-257	15.05.2018	23931,82
Хач. 12/3-248	15.05.2018	25188,81
Хач. 12/3-173	15.05.2018	15682,65
Хач. 12/3-22	15.05.2018	18660,15
Хач. 12/3-289	20.02.2018	32627,87
Хач. 12/3-244	20.02.2018	14251,99
Хач. 12/3-204	20.02.2018	43208,54
Хач. 12/3-183	20.02.2018	64334,59
Хач. 12/3-37	20.02.2018	40948,61
Хач. 12/3-8	20.02.2018	30490,21
Хач. 12/3-26	20.02.2018	25358,85

Список должников имеющих задолженность по оплате за ЖКУ более 2 х месяцев на 31.12.2018

№кв-р	Ф.И.О.	Сумма долга (руб.)	Период задолженности (м-ц)
32	Бесфамильная Светлана Вячеславовна	28 715,08	3
37	Ефимов Александр Викторович	32 870,72	3
89	Романтеева Юлия Александровна	22 127,84	3
101	Федечкина Татьяна Владимировна	21 973,62	3
114	Плескевич Елена Борисовна	45 376,76	7
192	Цугаев Руслан Хумаидович	15 787,34	3
204	Пиховкина Софья Вадимовна	82 352,66	11
244	Быстров Игорь Степанович	14 950,11	3
248	Усеинова Екатерина Вячеславовна	28 230,63	3
258	Ингильдеев Ильдар Шамилович	44 683,63	5
288	Захарова Наталья Васильевна	75 871,21	40
289	Бейлина Виктория Вячеславовна	18 815,76	4
322	Чеботарев Дмитрий Александрович	39 864,77	6
		471 620,13	

Общее количество должников (с задолженностью более 2-х месяцев) в 2018г., по сравнению с 2017г. (14 чел.), уменьшилось и составило 13 человек. Суммарная задолженность снизилась на 86 756,56 руб. и составила 471 620,13 руб. по сравнению с 558 376,69 руб. в 2017г.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Затраты на юридическую поддержку составили 248 276, руб. (оплата юристу).
2. Документы по судебным делам разнесены по участникам процессов и хранятся в отдельных папках.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Правлению ТСЖ принять меры по взысканию просроченной задолженности с собственников, имеющих задолженность 3-и и более месяцев.

2.3 Ведение бухгалтерского учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (уведомление ФНС №15 по г. Москва б/н от 20.04.2007 г).

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение (программа 1С и ПО «Домовладелец»).

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Ведение кадрового учета

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

Согласно штатному расписанию в ТСЖ числятся 12 сотрудников. С 6-ю сотрудниками заключены трудовые договоры, а с 6-ю – договоры подряда.

В соответствии с действующим законодательством, по всем выплатам проведены начисления и перечисления в ПФР и ФСС. Задолженности перед ПФР и ФСС на конец 2018 года ТСЖ не имеет.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.

2.4 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

2.5.1. Информация по тарифам

Сводная ведомость тарифов применяемых для расчетов в ТСЖ в 2018г. приведена в Таблице №3

Таблица №3

№.№	Наименование статьи	Ед. измерения	с 01.01.2018	с 01.07.2018
1.1	Содержание и ремонт жилых помещений – для жителей на первых этажах дома	Руб/кв.м	23,65	23,65
1.1.2	Содержание и ремонт жилых помещений – для жителей на вторых и последующих этажах дома	Руб/кв.м	27,14	27,14
1.2	Отопление	Руб/Гкал	2199,24	2279,95
1.3	Горячее водоснабжение	Руб/куб.м	180,55	188,53
1.4	Холодное водоснабжение	Руб/куб.м	35,40	38,06
1.5	Водоотведение	Руб/куб.м	25,12	27,01

Начисления за предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений и членам ТСЖ соответствуют тарифам, установленным и введенным в действие Постановлением Правительства г. Москвы № 848-ПП от 13.12.2016г., а также Приказами ДЭПиР г.Москвы: № 425-ТР от 15.12.2017г., № 428-ТР от 15.12.2017г., № 426-ТР от 15.12.2017г., № 427-ТР от 15.12.2017г.

2.5.2. Информация по начислениям

Сводная ведомость начислений собственникам помещений и членам ТСЖ и поступлений на счет ТСЖ приведена в Таблице № 4

Таблица 4

СВОДНО:	Долг перед ТСЖ на начало 2018г. (руб.)	Начислено собственникам (руб.)	Получено на счет ТСЖ (руб.)	Долг перед ТСЖ на конец 2018 г. (руб.)
ГКУ ГЦЖС	294 093,10	2 195 164,04	2 295 069,26	194 187,88
Городские льготы по опл. ЖКУ ГЦЖС	254 400,63	1 722 526,95	1 827 906,06	149 021,52
Капремонт льготы по опл. ЖКУ ГЦЖС	39 692,47	472 637,09	467 163,20	45 166,36
Жильцы ТСЖ	2 065 733,54	25 985 619,01	25 746 661,61	2 304 690,94
Капитальный ремонт	515 690,70	4 472 363,71	4 437 948,74	550 105,67
Квартплата. Коммунальные услуги	1 550 042,84	21 452 489,12	21 262 412,34	1740 119,62
Квартплата. ПЕНИ		60 766,18	46 300,53	14 465,65
Итого	2 359 826,64	28 180 783,05	28 041 730,87	2 498 878,82

Размер задолженности собственников и членов ТСЖ по оплате составил:

- на 01.01.2018 - 2 065 733,54руб. (в том числе 1 550 042,84руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также 515 690,70руб. за капитальный ремонт).
- на 31.12.2018 - 2 304 690,94руб. (в том числе 1 740 119,62руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также 550 105,67 руб. за капитальный ремонт).

Задолженность собственников перед ТСЖ по оплате ЖКУ на конец 2018 года 2 304 690,94 руб. состоит из задолженности за декабрь (1 529 467,87 руб.) и долга прошлых периодов (775 223,07 руб.).

Заключение ревизионной комиссии:

1. Размер общей просроченной задолженности собственников и членов ТСЖ за 2018 год увеличился на 238 957,4 руб. (в том числе по квартплате и оплате за коммунальные услуги на 190 076,78 руб. и по оплате за капитальный ремонт на 34 414,97 руб.)
2. Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме.
3. В 2018г. задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ по перечислению денежных средств за жителей, имеющих льготы, уменьшилась на 99 905,22 руб. и на 31.12.2018г. составила 194 187,88 руб. против 294 093,10 руб. на начало 2018г. Задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ (194 187,88 руб.) погашена в феврале 2019г.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. С целью повышения дисциплины оплаты за ЖКУ собственниками и членами ТСЖ ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ продолжить практику взыскания пени.
2. Правлению ТСЖ рассмотреть на своем заседании причину роста задолженности собственников по оплате услуг за квартплату, коммунальные услуги и за капитальный ремонт и принять меры по снижению указанной задолженности.
3. Правлению ТСЖ продолжить практику взыскания задолженности через суд.

2.5.3. Информация по фонду капитального ремонта

Отчет по фонду капитального ремонта (оплата) за 2018 год

Таблица № 5.1 (форма КР-О)

Период /виды поступлений (оплата)	Остаток фонда капремонта на начало периода (остаток спец счета)	Оплата взносов по фонду капремонта	Оплата расходов из фонда капремонта	Остаток фонда капремонта на конец периода (остаток спец счета)
Остаток на начало года	5 578 940,83	Х	Х	Х
Итого 1 квартал	5 578 940,83	1 090 009,68	2 100,00	6 666 850,51
Итого 2 квартал	6 666 850,51	1 208 224,84	2 507 868,33	5 367 207,02
Итого полугодие	Х	2 298 234,52	2 509 968,33	Х
Итого 3 квартал	5 367 207,02	1 464 811,21	223 752,31	6 608 265,92
Итого 9 месяцев	Х	3 763 045,73	2 733 720,64	Х
Итого 4 квартал	6 608 265,92	1 380 570,75	591 625,70	7 397 210,97
Всего год	Х	5 143 616,48	3 325 346,34	7 397 210,97

Отчет по фонду капитального ремонта (начисления) за 2018 год

Таблица № 5.2.

(форма КР-Н)

Период /виды поступлений (начислений)	Остаток фонда капремонта на начало периода	Начисления по фонду капремонта	Начисление расходов из фонда капремонта	Остаток фонда капремонта на конец периода
Остаток на начало года	6 134 324,20	X	X	X
Итого 1 квартал	6 134 324,20	1 238 646,25	2 100,00	7 370 870,45
Итого 2 квартал	7 370 870,45	1 238 799,30	2 507 868,33	6 101 801,42
Итого полугодие	X	2 477 445,55	2 509 968,33	X
Итого 3 квартал	6 101 801,42	1 467 665,14	233 752,31	7 335 714,25
Итого 9 месяцев	X	3 945 110,69	2 743 720,64	X
Итого 4 квартал	7 335 714,25	1 238 394,65	581 625,70	7 992 483,20
Всего год	X	5 183 505,34	3 325 346,34*)	7 992 483,20

Таблица № 5.2.1.

Расшифровка работ по капитальному ремонту *)	Стоимость работ
1.Ремонт фасада здания в том числе:	1 555 578,00
2.Комиссия банка	5 660,00
3.Материал для кап.ремонта фасада	239 440,01
4.Ремонт лифтового оборудования в том числе:	49 884,4
5.Капремонт лестниц черного хода	313 774,70
6.Замена задвижки трубопровода ХВ	79 754,44
7.Замена загрузочных клапанов мусоропроводов	146 300,00
8.Герметизация межпанельных швов	654 205,00
9.Работы по освещению автостоянки и дворовой территории	139 299,27
10.Работы по ремонту узла учета тепла КМ-5	19 899,52
11.Система видеонаблюдения	121 551,00
Всего:	3 325 346,34

Заключение ревизионной комиссии:

Общая сумма начисленных денежных средств по фонду капитального ремонта в 2018г. составила 5 183 505,34 руб. (в том числе 238 504,54 руб. -%% за остаток средств на счете капитального ремонта).

Поступило в фонд капитального ремонта 5 143 616,48 руб.

На 31.12. 2018г. фонд капитального ремонта ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ» составил : 7 992 483,20 руб.

Фактически получено денежных средств в фонд капитального ремонта по состоянию на 31.12.2018г. 7 397 210,97 руб. (недополучено 595 272,23 руб., в том числе 39 888,86 руб. в 2018г. и 555 383,37 руб. в предыдущие период 2015-2017г.г.)

Рекомендации ревизионной комиссии:

При начислении по фонду капитального ремонта не включать в начисления сумму %% , начисляемых банком на остаток денежных средств по счету капитального ремонта.

2.5.4. Информация по договорам на обслуживание

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание составила 27 096 416,84 руб. Детальная информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена в Таблице № 5.3

Таблица № 5.3.

№ п/п	Вид обслуживания	Сумма (руб.)
1	Ресурсоснабжающие организации	11 257 090,99
2	Работы по содержанию и ремонту дома	8 050 608,66
3	Ремонтные работы по дому	3 325 346,34
4	Обслуживание запирающих устройств	200 400,00
5	Обслуживание системы автоматического открывания ворот	108 000,00
6	Содержание КПП	1 864 078,20
7	Содержание земельного участка	846 745,68
8	Общедомовая антенна	606 817,89
9	Прочие	837 329,08
10	Итого	27 096 416,84

Расшифровка п. 1 таблицы 5 приведена в таблице 5.3.1.

Расшифровка п. 2 таблицы 5 приведена в таблице 5.3.2.

Расшифровка п. 3 таблицы 5 приведена в таблице 5.2.3.

Расшифровка п. 6 таблицы 5 приведена в таблице 5.3.4.

Расшифровка п. 7 таблицы 5 приведена в таблице 5.3.5.

Расшифровка п. 9 таблицы 5 приведена в таблице 5.3.6.

Таблица 5.3.1

	КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	11 257 090,99
МОЭК	Горячая вода	3 781 231,42
МОЭК	Отопление	6 008 770,94
МОСВОДОСБЫТ	ХВС и ВО	1 467 088,63

Таблица 5.3.2

2.1	Содержание и ремонт	8 050 608,66
2.1.1	Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования МКД	832 706,78
	Уборка мусорокамер - зарплата уборщиков (2 чел)	612 638,00
	Страховые взносы и налоги	123 752,88
	Расходные материалы для уборки	14 316,64
	Замена ковриков в подъздах	81 999,26
2.1.2	Работы по содержанию и ППР помещений общего пользования	608 780,63
	Уборка подъездов - зарплата уборщиц (2 чел)	496 550,00
	Страховые взносы и налоги	100 302,60
	Расходные материалы для уборки	11 928,03
	Материалы для ППР МОП	
2.1.3	Работы по содержанию и ППР внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования	2 246 072,46
	Инженер энергетик, управляющий	689 658,00
	Инженер по коммуникациям	427 588,00
	Слесарь-сантехник	551 724,00

	Плотник	189 658,00
	Страховые взносы и налоги	375 442,86
	Материалы и инструменты	12 001,60
	Подготовка дома к осенне-зимнему периоду	
2.1.4	Работы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования	797 379,72
	ООО "Техкомплект" - техн облс лифтов	792 879,72
	Страховая компания (страх лифты)	4 500,00
2.1.5	Работы по содержанию и ППР, систем противопожарной безопасности	240 000,00
	ООО "ВЕКТОР ПЛЮС" - ТО сист. пож. защ.	240 000,00
	Расходы на электроэнергию, потребленную на дежурное освещение мест общего пользования и работу лифтов	777 341,78
2.1.6	ОАО "Мосэнергосбыт"	633 337,03
	ТО системы учета энергоресурсов ООО "ГОРЭНЕРГОСЕРВИС"	95 407,20
	Материалы для освещения МОП и прочие расходы	48 597,55
	Работы по управлению, содержанию общего имущества МКД	2 548 327,29
	Вознаграждение Председателю правления	827 581,00
	Главный бухгалтер	689 655,00
2.1.7	Кадровик-делопроизводитель	137 934,00
	Паспортистка	155 172,00
	Юрист	248 276,00
	Страховые взносы и налоги	340 297,89
	Программное обеспечение и сопровождение	71 762,00
	Канцтовары и обслуживание оргтехники	38 355,90
	Услуги связи и почтовые расходы	39 293,5

Таблица 5.3.4

6	6. СОДЕРЖАНИЕ КПП	
6.1	электрошокер для охраны	3 078.20
6.2	Система безопасности	60 000.00
6.3	Содержание КПП	1 806 000.00

Таблица 5.3.5

7	7. СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
7.1	Взнос за аренду участка	520 756.60
7.2	Бензин АИ-95	422.88
7.3	Новогодняя иллюминация и украшения	7 144.94
7.4	Обустройство освещения дворовой территории	118 221.27
7.5	Мосэнергосбыт освещение территории	190 125.15
7.6	Обустройство спортивной площадки	10 074.84

Таблица 5.3.6.

9	Прочие дополнительные расходы	837 329,08 (руб.)
9.1	Банковское обслуживание и % банка	109 286,79
9.2	Компенсация за использование транспортных средств	60 000,00
9.3	Прочие непредвиденные расходы	43 369,00
9.4	Благоустройство подъездов дополнит.	43 044,56
9.5	Ремонт лифтового холла 2 этажа 5-го подъезда	5 837,00
9.6	Ремонт лифтового холла 5 этажа 5 подъезда	20 178,41

9.7	Ремонт лифтового холла 9 этажа 3-го подъезда	20 000,00
9.8	Ремонт подъезда №6 этаж 12 лифт.холл	27 632,78
9.9	Юридическое сопровождение	33 000,00
9.10	Видеокамеры для домофона	10 000,00
9.11	Новогодний праздник в ТСЖ	10 000,00
9.12	Штрафы ГЖИ.	94 000,00
9.13	Монтаж системы видеонаблюдения	50 000,00
9.14	Спецодежда	14 980,00
9.15	Материалы для ППР МОП	27 781,06
9.16	Материалы и инструменты для ППР вн.дом.коммуникаций	4 115,30
9.17	Подготовка дома к осенне-зимнему периоду	15 000,00
9.18	Устранение дефекта в коммуникациях	23 834,00
9.19	Замена прибора учета эл.эн.	31 600,00
9.20	Доп-е выплаты по зарплате за доп. Работы по дому + страх взносы	168 630,22
9.21	Книги, журналы	300,00
9.22	Услуги связи	16 839,05
9.23	Прочие расходы	7 900,91

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений с утверждением на заседании Правления ТСЖ.
2. Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.
3. Работы по ремонту внутридомовых инженерных систем проводить за счет средств фонда капитального ремонта.

2.5.5. Анализ данных по начислению и оплате коммунальных ресурсов (горячая и холодная вода, отопление, водоотведение).

В таблице № 6 приведены данные по размеру начисленных собственникам и полученных от собственников сумм за коммунальные ресурсы, а также стоимость коммунальных услуг оплаченных поставщикам.

Таблица №6

Ресурсоснабжающая организация	Начислено (руб.)	Получено всего (руб.)	Оплачено поставщикам (руб.)	Разница (получено-оплачено)
МОЭК (отопление)	6 306 413,46	6 265 869,98	6 008 770,94	257 099,04
МОЭК (ГВС)	3 305 679,57	3 236 023,85	3 781 231,42	- 545 207,57
Мосводоканал (ХВС)	945 083,23	948 239,47	540 637,09	407 602,38
Мосводоканал (водоотведение)	1 166 972,13	1 166 975,08	926 451,54	240 523,54
Итого:	11 724 148,39	11 617 108,38	11 257 090,99	360 017,39

Заключение ревизионной комиссии:

Правлению ТСЖ проанализировать суммы начислений и оплаты по ГВС с целью приведения в соответствие суммы начисления за ГВС и фактически получаемого объема данного ресурса.

2.5.6. Анализ доходов и расходов

В 2018 году было получено от собственников, городского бюджета и дополнительного дохода ТСЖ 28 442 672,78 руб., из них 5 143 616,48 руб. поступило на капитальный ремонт(в том числе: 4 437 948,74 руб. от собственников, 467 163,20 руб. льготы по капитальному ремонту от ГЦЖС и 238 504,54 -%% банка), 23 299 056,63 руб. поступило на содержание, ремонт МКД и за коммунальные услуги .

Израсходовано 27 096 416,84 , в том числе 3 325 346,34 руб. на проведение работ по капитальному ремонту дома, 23 771 070,50 руб. на содержание, ремонт МКД и на оплату коммунальных услуг.

Подробные сведения по статьям доходов и расходов представлены в Таблице № 7 (основанная на ОСВ по банковским счетам с разбивкой по статьям дохода и расхода.)

Таблица № 7

Статьи движения денежных средств	Сальдо на начало периода	Доход	Расход	Сальдо на конец периода
Капитальный ремонт	5 578 940.83	5 143 616.48	3 325 346.34	7 397 210.97
Капитальный ремонт**		4 905 111.94	3 325 346.34	
% банка по капремонту		238 504.54		
СОДЕРЖАНИЕ МКД и КУ*	3 096 773.82	23 090 318.40	22 933 741.42	2 624 759.62
Содержание и ремонт жилого фонда*		8 012 657.32	8 050 608.66	
МОЭК (отопление)		6 265 869.98	6 008 770.94	
МОЭК (ГВС)		3 236 023.85	3 781 231.42	
Мосводоканал (ХВС)		948 239.47	540 637.09	
Мосводоканал (водоотведение)		1 166 975.08	926 451.54	
Обслуживание запирающих устройств		197 968.79	200 400.00	
Обслуживание системы автоматического открывания ворот		98 887.35	108 000.00	
Содержание КПП		1 810 658.63	1 864 078.20	
Содержание земельного участка		691 425.49	846 745.68	
Общедомовая антенна		661 612.44	606 817.89	
Прочие***		208 737.90	837 329.08	
Итого	8 675 714,65	28 442 672,78	27 096 416.84	10 021 970.59
КБ "Алма Банк" (АО) (расчетный счет)	52 516,40	71 089,06	104 083,50	19 521,96
КБ "Алма Банк" (АО) (кап.ремонт)	13 924,43	10 791,35		24 715,78
ПАО СБЕРБАНК (расчетный счет)	3 044 257,42	23 236 012,08	23 675 031,84	2 605 237,66
Капремонт СБЕРБАНК РОССИИ ОАО	5 565 016,40	5 132 825,13	3 325 346,34	7 372 495,19
Итого	8 675 714,65	28 442 672,78	27 096 416,84	10 021 970,59

В таблице 7.1. даны расходы в разрезе поставщиков (без расходов произведенных по авансовым отчетам и средств на оплату труда.)

Расходы по поставщикам:

Таблица № 7.1

Поставщики	Вид работ	Оплачено	долг
	Ресурсоснабжающие организации		
МОСВОДОСБЫТ	хвс и водоотведение	1 467 088.63	200 178.48
МОЭК отопл	отопление	6 008 770.94	1 117 020.40
МОЭК гвс	ГВС	3 781 231.42	393 209.19
	Содержание и ремонт жилого фонда		
1С-Рарус ИТС	ИТС техно для 1с	15 092.00	
ВымпелКом	усл связи	16 839.05	1 138.97
ГОРЭНЕРГОСЕРВИС	АСКУЭ	95 400.00	
ВЕКТОР ПЛЮС	ТО системы пож. защиты ТК Сервис	240 000.00	
ИП Тычинкин А.И.	коврики в подъездах	81 999.26	9 064.56
Легпромсофт	обслуж программы домовладелец	49 456.00	
МГТС	усл связи	36 000.00	
МОСЭНЕРГОСБЫТ	электроэнергия для МОП	633 337.03	63 222.43
МЦФЭР-пресс	пресса	6 204.00	
НТУ	обучение пож.безоп.	3 000.00	
Прогресс	ремонт оргтехники	4 782.00	
РЕСО-Гарантия	страховка лифтов	4 500.00	
РИД "Качум-пресс"	пресса	10 200.00	
Ростелеком	усл связи	1 364.61	
РСИЦ	за домен (организация сайта)	890.00	
СофтЛайн Интернет Трейд	антивирус	1 314.00	
Твой офис	кресло офисное	6 520.00	
ТЕПЛОЭНЕРГОСЕРВИС	госповерка и ремонт прибора учета тепла	28 867.52	
ТЕХКОМПЛЕКТ	лифт	792 879.72	
Технолюкс-Н	спецодежда	14 980.00	
Формула ИТ	Услуги сопровождения программы 1С 8	5 900.00	
ЦВ ЭП	Электронная подпись	4 500.00	
Электросвет	электролампы	69 675.55	
Наутилус Вижен	адвокаты	30 000.00	
ВЕКТОР ПЛЮС	Обслуживание запирающих устройств	200 400.00	
ВЕКТОР ПЛЮС	Системы автоматического открывания ворот	108 000.00	
	Содержание КПП		
Вымпел-Гранит	КПП	1 806 000.00	
ДЕЛЬТА-МОСКВА 3	Трев. кнопка КПП	55 000.00	
	Содержание земельного участка		
МОСЭНЕРГОСБЫТ	электроэнергия	190 125.15	

ИП Савельева Татьяна Юрьевна	цветы в кашпо	5 200.02	
РУЗСТРОЙ	Торфосмесь сод.зем.уч.	12 750.02	
ТЕХСТРОЙ	Мраморный щебень для участка	9 700.00	
УФК (ДГИ)	аренда зем.уч.	520 756.60	
Электросвет	для освещения двор.террит.	90 000.00	
Ростелеком Макрорегиональный Филиал "Москва"	Антенa	606 817.89	110 192.64
	Капремонт		
ИП Аникович А.А.	Ремонт фасада	293 578.00	
ИП Васильев А.В.	ремонт фасада	590 000.00	
ИП Козлов А.И.	ремонт фасада	672 000.00	
ИП Васильев А.В.	Ремонт фасада герметизация	573 300.00	
РусСнаб	Клапана для мусоропров. КР	146 300.00	
Трубник	КР Задвижка стальную с электроприводом	79 754.44	
ИП Аникович А.А.	Капремонт лестниц черного хода	288 320.00	
ВЕКТОР ПЛЮС	Система видеонаблюдения	121 551.00	
ТЕХКОМПЛЕКТ	КР Лифт замена канатоведущего шкива и катушки тормоза	36 585.80	
ТЕХКОМПЛЕКТ	Лифт работы по замене каната ОС	13 298.60	
Технолюкс-Н	Освещение автостоянки и дворовой территории	28 221.27	
Электросвет	Освещение автостоянки и дворовой территории	111 078.00	
ТЕПЛОЭНЕРГОСЕРВИС	ремонт узла учета тепла	19 899.52	
Итого		19 989 428.04	1 894 026.67

2.6. Исполнение финансового плана

Остатки денежных средств на расчетных счетах ТСЖ в банках на 31.12.2018г. составляют 10 021 970,59 руб.

Задолженность ТСЖ перед поставщиками на 31.12.2018г. составляет 1 894 026,67 руб. , что на 330 472,43 руб. больше задолженности, которая была у ТСЖ на 31.12.2017г. Увеличение задолженности связано, в том числе, с повышением тарифов на обслуживание с июля 2018г.

Задолженность собственников перед ТСЖ на 31.12.2018г. составляет 2 304 690.94 руб., долг ГЦЖС по льготам перед ТСЖ - 194 187.88 руб.

Вывод: по состоянию на 31.12.2018г. ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ» является полностью платежеспособной организацией.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Правлению ТСЖ разработать и утвердить план финансово-хозяйственной деятельности на 2019 г.

2.7. Анализ отчета

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ» за 2018г.
2. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ», направленную на выполнение уставных целей ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ»
3. В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссии всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено. Отчет полностью достоверный.
4. Нецелевого использования средств не выявлено.

3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации и Уставу ТСЖ.
2. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные в действие Постановлением Правительства г. Москвы № 848-ПП от 13.12.2016г., а также Приказами ДЭПиР г.Москвы: № 425-ТР от 15.12.2017г. , № 428-ТР от 15.12.2017г., № 426-ТР от 15.12.2017г., № 427-ТР от 15.12.2017г.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
4. Ревизионная комиссия считает, что представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2018 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2018 г.
5. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
6. Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на наличие списка замечаний и рекомендаций Правлению ТСЖ по результатам ревизии, изложенных в отчете и доступных для ознакомления со стороны членов Товарищества без ограничений в помещении ТСЖ.
7. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана удовлетворительной. Вместе с тем, в случае необходимости, Правлению ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.
8. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ в 2019г использовать средства фонда капитального ремонта , находящиеся на специальном счете ТСЖ в Сбербанке РФ, для финансирования работ по ремонту фундамента дома, а также по ремонту лифтового оборудования.
9. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2018 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.
10. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на (16) шестнадцати листах каждый, два из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления

членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:

Кисляков Ю.В.