

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ТСЖ "МИР" за период

с 01.06.2017г. по 30.04.2018г.

Председатель ревизионной комиссии: **Король М.В.**

Член ревизионной комиссии: **Богату Е.В.**

Дата начала ревизии: 20 апреля 2018 года

Дата окончания ревизии: 23 августа 2018 года

г. Электросталь

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья "МИР" (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 июня 2017 г. по 30 апреля 2018г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии Король М.В.. и членом ревизионной комиссии Богату Е.В. (далее – ревизоры, проверяющие).

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 20 апреля 2018 года по 23 августа 2018 года по месту проживания ревизоров.

1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- Договора по оказанию услуг ТСЖ;
- 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.

1.3 Методика ревизии.

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

Для обоснования своих выводов проверяющими 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 проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

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.

Ревизионная комиссия проверяла на основании первичных документов (выписок банка, кассовых отчетов, авансовых отчетов) фактическое поступление денежных средств, а так же их расходование.

Некоторые документы были предоставлены с задержкой, в связи с тем, что бухгалтер ТСЖ Елистратова В.В. на тот момент времени еще оказывала и юридические услуги для ТСЖ.

(Справочно:

Дело № 2-929/2017 по иску Бредихиной Е.А. к ТСЖ «МИР» о взыскании ущерба, штрафа, морального вреда, а так же судебных издержек возникших в результате залива квартиры истца из-за самопроизвольного срыва крана, развоздушивания стояка отопления в квартире № 37;

Арбитражное дело № А41-44747/2018 по уплате задолженности ГУП МО «КС МО» (водоснабжение и водоотведение)).

1.5 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 01.06.2017 по 30.04.2018:

Федоров Е.С. – председатель ТСЖ

Ответственность за ведение бухгалтерского учета - Елистратова В.В. – бухгалтер ТСЖ

Состав правления Товарищества на отчетный период

Члены правления:

1. Андреева Татьяна Николаевна.
2. Егорова Инна Сергеевна.
3. Елесин Валентин Юрьевич.
4. Орешкина Лариса Михайловна.
5. Федоров Евгений Сергеевич.

Состав ревизионной комиссии:

1. Король Марина Владимировна - председатель ревизионной комиссии
2. Богату Елена Владимировна - член ревизионной комиссии.

2. Результаты ревизии

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы предоставлены в полном объеме, но не в срок.
2. Документы на бумажных носителях и в электронном виде частично содержат разночтения (чеки и акты выполненных работ).
3. Книга прихода и расхода. Необходимо вести все операции по оприходованию и денежных средств полученных в банке и поступивших в кассу ТСЖ и расходу данных средств.

2.1 Ведение бухгалтерского учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (уведомление ИФНС по г.Электросталь Московской области б/н от 29.12.2001 г).

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов.

2.2 Поступления денежных средств от жильцов ТСЖ «Мир» за период с 01.06.2017г. по 30.04.2018г.

	Сумма (руб.) С 01.06.2017г по 31.12.2017г	Сумма (руб.) С 01.01.2018г по 30.04.2018г	ВСЕГО Сумма (руб.)
Поступления от жильцов	1 604 688,69	879 643,98	2 484 332,67
Кап.ремонт от жильцов	218 203,97	105 449,54	323 653,51
Итого по разделу:	1 822 892,66	985 093,52	2 807 986,18

2.3 Сумма денежных средств на расчетных счетах ТСЖ «Мир»

за период с 2017г. по 30.04.2018г.

Расчетный счет	Остаток на конец 2017года Сумма (руб.)	Остаток на 01.05.2018года Сумма (руб.)
р/сч ... (для оплаты выставляемых счетов по договорам,услугам,физ.лицам)	719 141,57	733 404,71
р/сч ...(спец.счет д/приема платежей от платежного агента) -поступления от жильцов	0,28	5 509,25
р/сч ... (поступления на капитальный ремонт)	881 215,89	984 157,16
Итого по разделу:	1 600 357,74	1 723 071, 12

2.4 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

План и сметы финансово-хозяйственной деятельности на 2017г. и 2018г. отсутствуют, Согласно смете с 2015г., на содержание и текущий ремонт мест общего пользования и

обслуживающего персонала (тариф не изменялся), плановый расход по смете составляет 1 228 170,00руб. В 2017г. фактический расход составил 1 424 452,04руб.

Рекомендации ревизионной комиссии:

Правлению ТСЖ разработать и утвердить на общем Собрании Собственников смету доходов и расходов, чтобы вести финансово-хозяйственную деятельность согласно смете на 2018г. 4 квартал - 2019 г.

Правлению ТСЖ необходимо разработать и представить на общее Собрание Собственников план-график работ на 4 квартал 2018г. и на 2019г.

Правлению ТСЖ подписывать сметы предстоящих расходов до начала работ и вести контроль над ними.

Правлению ТСЖ проанализировать эффективность работы членов правления ТСЖ и перераспределить нагрузку с целью выполнения своих обязанностей качественно и в срок.

Правлению ТСЖ составить график заседаний на последующий период, так как работа правления должна быть регулярной и общей.

Членам Правления Товарищества внимательно изучить Жилищное Законодательство РФ и Устав ТСЖ «МИР» и приступить к выполнению обязанностей определенных ими. Члены Правления не желающие исполнять свои обязанности, должны выйти из состава Правления.

Информация по обслуживанию инфраструктуры дома.

Сводная таблица расходов ТСЖ «Мир» на период

с 01.06.2017г. по 30.04.2018г.

Вид затрат	Сумма (руб.) С 01.06.2017г по 31.12.2017г	Сумма (руб.) С 01.01.2018г по 30.04.2018г	ВСЕГО Сумма (руб.)
Ресурсоснабжающие организации			
Вода и водоотведение	150 202,89	77 794,59	227 997,48
Тепловая энергия	153 211,93	425 374,68	578 586,61
Электроэнергия	15 000,00	2 500,00	17 500,00
ТБО	69 489,47	34 744,74	104 234,21
Контейнер тбо содержание	7 591,65	-	7 591,65
ТО газ	14 200,00	-	14 200,00
Проверка дымоходов и вентиляции	4 000,00	-	4 000,00
Итого по разделу:	413 695,94	540 414,01	954 109,95
Оплата услуг			
Услуги председатель	-	-	-
Услуги бухгалтер	77 035,00	59 015,00	136 050,00
Услуги банка РКО	57 812,50	- 739,72	57 072,78
Страховые взносы	29 771,15	20 352,20	50 123,35
НДФЛ	14 949,74	8 819,20	23 768,94

Пеня,недоимка,штрафы,взыскания	2 180,99	-	2 180,99
Комиссия / Госпошлина /	15,00	-	15,00
Справки ЕГРП	960,00	-	960,00
Услуги МУП ЭЦУ	-	-	-
Услуги МФЦ Паспорт.обсл.	6 578,40	2 742,48	9 320,88
Услуги по созданию сайта http://www.tsj-mir.ru и технической поддержке	1 895,00	-	1 895,00
Услуги по уборке (подъезды, территория, подвал, окна, снег)	74 900,00	56 425,00	131 325,00
Судебные издержки / юр.услуги	27 000,00	7 500,00	34 500,00
Услуги по проведению рецензирования отчёта об оценке рыночной стоимости	10 500,00	-	10 500,00
НП МосГорУслуга	3 000,00	-	3 000,00
ООО "А - ЭКСПЕРТ"(судебная экспертиза)	50 000,00	-	50 000,00
Очистка стендов	3 000,00	4 000,00	7 000,00
Услуги (Подвал открытие / закрытие)	3 000,00	2 000,00	5 000,00
Составление Акта тех.спец.(краны развоз-душ.кв 37)	11 000,00	-	11 000,00
Итого по разделу:	373 597,78	160 114,16	533 711,94
Расходы по содержанию офиса ТСЖ			
Мобиль.связь	4 300,00	4 000,00	8 300,00
Канц.тов.,почта,трансп.расх.,	8 226,37	4 992,82	13 219,19
ООО "Бухсофт сервис" Онлайн: Бухгалтерия	5 250,00	3 938,00	9 188,00
Ремонт и Upgrade ноутбука	4 647,00	-	4 647,00
Вебинар ИП Валит Борис Михайлович("Как УО и ТСЖ заполнить перечень работ в ГИС ЖКХ")	3 800,00	-	3 800,00
ООО "ЦЕНТР ПОЛИГРАФИИ"	2 143,00	-	2 143,00
Прог.комп. ИПК СУПЕР МКД (ООО "ОВИ-ОНТ")	-	1 580,53	1 580,53
Покупка телефона	-	8 548,00	8 548,00
ООО "Интернет-служба для управляющих организаций"	16 800,00	2 900,00	19 700,00
ООО "МЦФЭР-Пресс"(управление МКД подписка на год)	9 082,00	-	9 082,00
ООО "БФ "БИЗНЕС- АКТИВ"	500,00	-	500,00
ООО "КРИПТО-ПРО" (лицензия на 1 место)	2 700,00	-	2 700,00
Маршрутизатор (интернет)	-	2 900,00	2 900,00
Полиграфические услуги	-	850,00	850,00
Итого по разделу:	57 448,37	29 709,35	87 157,72
Работы по текущему ремонту, благоустройству ТСЖ			
ООО "Европласт-Ламинация" (окна)	29 343,16	-	29 343,16
ООО "Вотерхейт" рем.работы	72 192,20	-	72 192,20
Прочистка канализац.колодцев	9 000,00	-	9 000,00
Экстренные работы (Запуск стояков отпления,устранение течи,устранение засора)	2 000,00	8 000,00	10 000,00
Кронирование, спил деревьев, погрузка	1 250,00		1 250,00
Разгрузочные работы (щебень, металлические трубы)	2 950,00	350,00	3 300,00

Изготовление и установка двери в подвал, изготовление решеток, ремонт входных дверей, покраска, перенос перельницы, установка щеток для чистки обуви, пепельниц, подставка светильников	135 291,30	-	135 291,30
Видеонаблюдение (ООО "ЗАЩИТА ТРЕЙД", ООО "ТЕХНО-ЭЛ")	-	151 073,02	151 073,02
Ремонтные работы (доводчики, замки, сантехник, ремонт в подъездах, в эл. щитовой, ремонт окон в подъезде)	2 748,00	1 500,00	4 248,00
Итого по разделу:	254 774,66	160 923,02	415 697,68
Работы по техническому обслуживанию			
Промывка и опрессовка отоп. Системы ООО Глобус	59 523,18	-	59 523,18
Поверка общ.дом. приборов учета	-	-	-
МОБТИ	10 000,00	20 000,00	30 000,00
ООО "Копимастер" (сканирование чертежей)	2 745,00	-	2 745,00
Разработке рабочей док-ции узла автоматического регулирования отпуска тепловой энергии	-	35 400,00	35 400,00
Подготовка договора на использование подвальных помещений и парковочных мест	5 000,00	-	5 000,00
Итого по разделу:	77 268,18	55 400,00	132 668,18
Раходы на хозяйственные нужды			
Хоз.нужды (антигололедный реагент)	-	2 840,00	2 840,00
Транспорт услуги	1 650,00	750,00	2 400,00
Замена элем.питания в тепловычислителе ВКТ7-04	-	-	-
Щетки уличные для обуви, пепельницы настенные стальные	14 100,00	-	14 100,00
Ящики "Darel Vox" с крышкой	2 988,00	-	2 988,00
Спецодежда, ковёр диэлектрический, включая доставку	5 460,50	-	5 460,50
ООО "НПВП "ЦЕССОР" (контейнер д/люмин.ламп)	4 500,00	-	4 500,00
ИП Петров Павел Юрьевич-печать табличек	4 000,00	-	4 000,00
Электрика/Люминисент.лампы-сбор, транспорт., утиль	26 181,03	8 350,00	34 531,03
ООО "ГРУППА КОМПАНИЙ ВВ-СТРОЙ"(щебень)	10 210,00	-	10 210,00
ООО "ТЕХНО-АС"(термометр контактный, зонд воздушный, чехол)	10 434,00	-	10 434,00
Украшения к Новому году	2 967,90	-	2 967,90
Ключи,замки	905,00	1 400,00	2 305,00
Хоз,нужды (сред-ва д/уборки, расходники)	4 808,46	12 266,46	17 074,92
Спецодежда для уборки	-	11 210,61	11 210,61
Итого по разделу:	88 204,89	40 971,23	125 021,96
Итого по всем разделам:	1 264 989,82	983 377,61	2 248 367,43

2.5 Сводная ведомость должников по коммунальным ресурсам ТСЖ «Мир» на отчетный период.

Согласно ФЗ «О защите персональных данных» от 27.07.2006 г. и статьям 23 и 24 Конституции России, мы считаем необходимым внести в отчет частичную информацию по должникам за коммунальные услуги. Невыполнение собственниками обязательств по договору с ТСЖ является прямым нарушением статьи 153 ЖК РФ и влечет за собой административную ответственность.

Должники на 01.01.2018г.		Задержка по месяцам
кв.6	91 784,32	28
кв.8	198 657,59	73
кв.16	21 351,16	7
кв.21	63 554,18	22
кв.22	152 487,78	38
кв.23	13 445,47	3
кв.29	60 331,09	18
кв.58	20 573,28	7
кв.78	36 748,20	9
Итого:	658 933,07	

Должники на 01.04.2018		Задержка по месяцам
кв.6	95 995,47	26
кв.8	207 456,36	76
кв.16	29 562,01	10
кв.21	71 971,70	25
кв.22	152 526,27	38
кв.23	23 873,41	6
кв.29	68 330,60	15
Итого:	649 715,82	

Рекомендации ревизионной комиссии:

При наличии постоянной задолженности жильцов по коммунальным платежам (более трёх месяцев) направлять неплательщикам претензионные письма, а так же ввести практику взыскания пени, с целью повышения платежной дисциплины.

Если же данные действия не приносят должного результата, то обращаться в гражданский суд с иском по принудительному взысканию долгов с жильцов. Рассмотреть вариант найма юриста по подрячному договору.

2.6 Исполнение финансового плана

Задолженности ТСЖ по услугам	
Наименование	Сумма (руб.)
Водоснабжение (на 30.06.2018)	78 577,79
Тепловая энергия (на 08.06.2018)	152 110,73
Мосэнерго	-
ТБО вывоз и размещение (на 30.06.2018)	11 581,58
Итого:	242 270,10
Задолженность за ЭЦУ (на 31.05.2018)	26 046,13

Заключение ревизионной комиссии:

На конец отчетного периода имеется задолженность по оплатам поставщикам услуг ресурсоснабжающих организаций.

3 Ведение кадрового учета

На отчетный период штатное расписание в ТСЖ отсутствует.

4 Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

- 1) Запрошенные документы предоставлены в полном объеме, за исключением плана работ и сметы доходов и расходов на 2017г и 2018г в связи их отсутствием.
- 2) Выявлена крайне некачественная работа Правления ТСЖ за отчетный период в финансово-хозяйственной деятельности в связи с тем, что большинство членов Правления самоустранились от своих обязанностей, переложив весь груз принятия решений и ответственности за них на Председателя и Бухгалтера ТСЖ.
- 3) Произведенные расходы не являются в полной мере обоснованными и рациональными.
- 4) Суммы затрат и необходимость проведения технических работ по видеонаблюдению, модернизации теплового узла, ремонту входных групп подъездов, заранее не согласовывались с Правлением и Собственниками помещений. Необходимо в обязательном порядке согласовывать предстоящие работы до начала работ.
- 5) Прояснить ситуацию с тарифом по водоотведению. До 18.11.2017г тариф составлял 16,51руб. с НДС. Выставляемые счета ГУП МО «КС МО» с 18.11.2017г. по февраль включительно 2018г. тариф составил 25,30руб. с НДС, с ссылкой на Распоряжение Комитета по ценам и тарифам МО от 07.11.2017г. № 241-Р. На официальном сайте Комитета по ценам и тарифам МО при расчете на калькуляторе по нашему городу тариф составляет 17,12руб с НДС за этот период. Необходимо от-

- править официальный запрос в Комитет по ценам и тарифам МО с целью выяснения актуального тарифа.
- 6) По результатам финансовой проверки авансовых отчетов
 - на конец 2017г. выявлена недостача в размере 1 410,79руб,
 - на 01.05.2018г. выявлен излишек в размере 2 880,42руб.
 - 7) Одним из в важных направлений деятельности Правления является разъяснительная работа с собственниками жилья, так как необходимо решать множество самых разнообразных вопросов и проблем. Но самой главной проблемой является сопротивление самих жильцов дома.
 - 8) Позиция граждан – собственников жилья в нашем доме далеко не всегда отличается конструктивностью и готовностью учитывать не только свои интересы, но и помнить о своих обязанностях. Критикуя решения общих собраний и выражая недовольство деятельностью Правления, собственники жилья в то же время либо не проявляют активности, не принимают участия в собраниях и обсуждениях текущих вопросов, либо сами вынуждают ТСЖ выполнять работы, за которые их же потом и осуждают.
 - 9) Работа ТСЖ по взысканию задолженности с неплательщиков, признана неудовлетворительной.
 - 10) Ревизионная комиссия предлагает Общему Собранию Собственников ТСЖ считать работу Председателя, Бухгалтера и членов Правления ТСЖ в 2017-2018 гг. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.
 - 11) Вновь избранной Ревизионной комиссии предлагаем принять к сведению вышеизложенные рекомендации для контроля исполнения своих обязанностей Правлением и Бухгалтера ТСЖ.
 - 12) Настоящий отчет составлен в трех подлинных экземплярах на (9) листах каждый, два из которых предназначены в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний экземпляр остается в материалах Ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:

Король М.В.

Член ревизионной комиссии:

Богату Е.В.

С результатами ревизионной проверки ознакомлены:

Председатель Правления ТСЖ

Федоров Е.С.

Бухгалтер

Елистратова В.В