

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ТСЖ «Сокол-1» ЗА ПЕРИОД С 01.04.2018г. ПО 31.03.2019г.

г. Химки

«30»мая 2019г.

Ревизионная комиссия в составе: председателя Сапрыкиной Л.В. и члена ревизионной комиссии Крысенковой С.К. провела выборочным методом ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Сокол-1» за период с 1 апреля 2018г. по 31 марта 2019г.

Член ревизионной комиссии Ахметшина А.Р. не принимала участие в ревизии по уважительной причине (больничный лист).

Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ наиболее полной и объективной картины финансовых состояния Товарищества.

1. При проверке комиссия руководствовалась следующими нормативными документами:

- Гражданский кодекс РФ
- Жилищный кодекс РФ
- Постановление Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственниками пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» от 6 мая 2011 г. №354 (с изменениями и дополнениями)
- Постановление Правительства РФ от 14.12.2005 №761 (ред. От 16.03.2013) "О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг"
- Федеральный закон от 6 декабря 2011 г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с изменениями и дополнениями).
- Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области от 18.12.2015 г № 166-Р "Об установлении долгосрочных параметров регулирования и тарифов в сфере теплоснабжения на 2016-2018 годы, от 19.12.2018г. №369-Р «Об установлении долгосрочных параметров регулирования и тарифов в сфере теплоснабжения на 2019-2023 годы» :

Тарифы на теплоснабжение составляют:

с 01.07.2017 по 30.06. 2018 г – население – 2061,11 руб./Гкал с НДС)

с 01.07.2018 по 31.12.2018 г – население – 2 159,79 руб./Гкал с НДС)

с 01.01.2019-по 31.03.2019 г – население – 2 196,40руб./Гкал с НДС).

- Распоряжение от 18 декабря 2015 г. N 161-Р «Об установлении тарифов в сфере холодного водоснабжения и водоотведения для организаций водопроводно-канализационного хозяйства на 2016-2018 годы, от 19.12.2018г. №373-Р «Об установлении тарифов в сфере холодного водоснабжения и водоотведения для организаций водопроводно-канализационного хозяйства на 2019-2023 годы».
- Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области от 19.12.2018г. N 374-Р « Об установлении тарифов на горячую воду на 2019 год»
- Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области от 20.12.2018г. N 375-Р « Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненных к нему категориям потребителей Московской области на 2019 год».
- Постановление Правительства МО от 04.12.2018г. №905/43 "О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области на 2019год».

Тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества установлен в размере 31,0руб./кв. м на общем собрании членов ТСЖ.

2. Проверка была проведена по 2-м направлениям:

- 1 направление: проверка исполнения сметы с 01.04.2018г. по 31.03.2019г.

- 2 направление: проверка расходования средств для проведения капитального ремонта.

Для проведения проверки были затребованы следующие документы:

- Устав, смета на период с 01.04.18 по 31.03.19 по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома по адресу г. Химки, ул. М. Рубцовой, д.3, отчет Правления ТСЖ о фактическом исполнении сметы.
- Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2018-2019гг. (1 квартал)
- Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ;
- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенными в 2018-2019г;
- Договоры на содержание, текущие ремонты общего имущества;
- Сметы, акты на выполнение работ по текущим ремонтам;
- Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета за 2018-1квартал 2019г., оборотно-

сальдовые ведомости, карточки счетов учета, кассовые книги, выписки банка.

3. Ревизионной комиссией установлено:

3.1. Органы управления ТСЖ «Сокол-1»:

Председатель правления ТСЖ «Сокол-1» - Севостьянова Вера Валерьевна (Приказ №1 от 09.01.2018г. на основании протокола №1 заседания Правления ТСЖ «Сокол-1» от 09.01.2018г.).

Главный бухгалтер с 01.04.2018г. по 02.05.2018г. – Перенчук Ю.М., с 02.07.2018г. по 31.03.2019г. – Лукашенко Юлия Борисовна (приказ №5 от 02.07.2018г.)

3.2. За проверяемый период было проведено 25 заседаний членов правления ТСЖ. Все решения Правления приняты при наличии кворума (реестр и протоколы в наличии).

3.3. За указанный период было проведено одно общее собрание собственников помещений в форме очно - заочного голосования, протокол №1 от 25.06.2018г. Также проведено 1 одно общее собрание членов ТСЖ в форме очно - заочного голосования, протокол №1 от 25.06.2018г

3.4. Смета была составлена без дефицита бюджета.

Отчет по фактическому исполнению сметы, представленный правлением ТСЖ «Сокол-1» на содержание и ремонт общего имущества за период 01.04.18 по 31.03.2019 соответствует требованию законодательства РФ, проверен выборочно по отдельным видам расходных статей, по некоторым статьям наблюдается перерасход. Отчет составлен с учетом отрицательного сальдо с предыдущего года – 526, 30 тыс. руб. Благодаря выигранным судам, взысканиям задолженностей прошлых лет, экономии по отдельным статьям расходов в сумме 3 129, 85 тыс. руб. окончательное **положительное** сальдо сметы составляет **2 603, 55тыс. руб.**

3.5. По статье «Расходы на вывоз мусора» была утверждена сумма на год 1 512,50 тыс. руб., отнесено на расходы 1 648,05 тыс. руб., фактически перерасход составил 135, 55тыс. руб.

В проверяемом периоде были заключены договоры по вывозу мусора со следующими организациями:

- Договор на оказание услуг №В-12/2018/345 от 01.02.2018г. с ООО «Экологическая Сортировка»
- Договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами от 14.12.2018г. с ООО «Сергиево-Посадский региональный оператор» был заключен на 2019год (по решению Администрации г. Химки). За 1 квартал 2019года договор не действует в полном объеме, ТСЖ «Сокол-1» выставляет ежемесячно претензии в адрес ООО «Сергиево-Посадский региональный оператор», так как поставщик услуг не вывозит мусор, выставляет счета ежемесячно на сумму более 100 000 руб.

На момент написания акта действуют юридически 2 договора по вывозу мусора: с «Сергиево-Посадский региональный оператор», с ООО «Экологическая Сортировка», что недопустимо для собственников, так как влечет за собой финансовые риски (удвоение расходов на одну и ту же услугу - вывоз мусора). На 01.04. 2019г. кредиторская задолженность перед ООО «Сергиево-Посадский региональный оператор» составляет 332 582, 40руб. (3 месяца).

- Договор №К0197-17/03 о выполнении работ по вывозу мусора с ООО «Первый Экологический сервис» на сумму 60 000руб. в год (контейнер под батареек).

- Договор с ТСЖ «Сокол-2» от 01.04.2011года на вывоз ТБО ежемесячно 6 (шесть) контейнеров вместимостью 8 кубометров каждый. ТСЖ «Сокол-2» выставляет счета в адрес ТСЖ «Сокол-1» на основании предъявленных ему счетов по вывозу мусора (в том числе 6 контейнеров вместимостью 8 кубометров каждый, которые прописаны в указанном договоре) Имеется кредиторская задолженность перед ТСЖ «Сокол-2» за 1 квартал 2019г. в сумме **111 301, 45 руб.** (3 месяца).

3. 6. Капитальный ремонт

Средства на капремонт учитываются на специальном счете «Капитальный ремонт» в ПАО «Сбербанк России». Сальдо на 01.04.2018г. по специальному счету «Капитальный ремонт» составляло 7 229 366,21руб., поступило за проверяемый период (взносы собственников плюс проценты) 5 173 805,83 руб., израсходовано на капитальный ремонт 3 878 960, 50руб., сальдо на 01.04.2019г. составляет 8 524 211,564руб.

За проверяемый период были проведены работы капитального характера по 2 договорам на общую сумму 3 878 960,50руб.:

- ремонт кровли

- замена труб ГВС в подвале и на чердаке дома.

- ТСЖ «Сокол-1» заключил договор с ООО «ИнРегионГрупп» от 09.04.2018г. на сумму 23 859,00 руб. на техническое обследование покрытия кровли многоквартирного жилого дома, результатом которого стало заключение об обязательном проведении капитального ремонта кровли. На общем собрании собственников помещений (протокол №1 от 25.06.2018г.) собственниками было принято решение утвердить ремонт кровли в объеме 2 300 кв. м., предельно допустимая стоимость 2 050 000руб. Были проведены тендеры, рассмотрены коммерческие предложения. Был заключен договор №Р-1810/2018 от 01.08.2018г. на сумму 1 984 140,50руб. с ООО «МК-2017», работы выполнены в полном объеме, оплачены 100%, гарантия по ремонту кровли

составляет 5 лет. Срок окончания работ предусматривал по договору не более 60 календарных дней от начала выполнения работ. Акт о приемке выполненных работ за период с 01.08.2018 по 15.08.2018г. был подписан 2-мя сторонами 15.08.2018г., 2-ой акт за период с 16.08.2018г. по 22.10.2018года был подписан 22.10.2018г., т. е. срок проведения работ был увеличен на 22 календарных дня в связи с погодными условиями.

- На общем собрании собственников помещений (протокол №1 от 25.06.2018г.) собственниками было принято решение утвердить замену труб ГВС (горячего водоснабжения) в подвале и на чердаке дома, предельно допустимая стоимость по замене труб ГВС -1 950 000, 00руб. Были проведены тендеры, рассмотрены коммерческие предложения. По выбору тендерной комиссии был заключен договор подряда №28/08/2018 от 05.09.2018г. на сумму 1 724 975,93руб. с ЗАО НПФ «ИнфоТех», 03.12.2018г. заключено дополнительное соглашение №1 на увеличение стоимости договора на сумму 169 844,07 руб. Договором (п.2.6) было предусмотрено оформление дополнительного соглашения при выявлении дополнительного объема работ. Работы выполнены в полном объеме, оплачены 100%, гарантия по ремонту кровли составляет 5 лет. Срок проведения работ указан в приложении №2 (График производства работ) и предусматривал по договору 70 рабочих дней от поступления аванса на расчетный счет Подрядчика. Аванс поступил 07.09.2018г., работы согласно графика производства работ должны были быть выполнены до 13 декабря.

Акт о приемке выполненных работ за период с 01.10.2018 по 25.12.2018г. был подписан 2-мя сторонами 25.12.2018г., 2-ой акт за период с 01.10.2018г. по 26.10.2018года был подписан 26.12.2018г.

Целевое использование средств на капитальный ремонт документально подтверждается.

Замена труб ГВС (горячего водоснабжения) в подвале и на чердаке дома была проведена на основании жалоб жильцов на качество горячей воды, протечки труб, которые фиксировались в журнале диспетчерами и на основании служебной записки инженера Улимова А.В, в которой сообщалось о коррозионности труб и других недостатках системы ГВС и предлагалась замена труб ГВС в подвале и на чердаке.

Нецелевое расходование денежных средств не выявлено.

3.7. Формирование бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществлялась через программу 1С «Бухгалтерия»

8.3. Начисление коммунальных услуг, формирование платежных документов производится в программе «Домовладелец». ТСЖ «Сокол-1» применяет упрощенную систему налогообложения «доходы минус расходы».

3.8. Отчетность в ФНС и фонды предоставляется своевременно с использованием электронной системы связи 1С «Бухгалтерия» 8.3.

3.9. Задолженность собственников ТСЖ«Сокол-1» по состоянию на 01.04.2019 уменьшилась по сравнению с прошлым годом на **982,1 тыс. руб.** и составляет **5 657,5 тыс. руб.**

Рекомендации:

1. Продолжить работу по взысканию задолженности с жильцов д.3 ул. Марии Рубцовой.
2. Ознакомить с данным Отчетом членов ТСЖ«Сокол-1», разместив его на сайте.
3. При проведении капитального ремонта фиксировать (фотосъемка) объект капитального ремонта до и после проведения работ.
4. Для проведения капитального ремонта обследовать объект с составлением акта осмотра, иметь в обязательном порядке заключения, экспертизы компетентных органов (привлечение сторонних организаций).

Выводы:

Проанализировав выборочно показатели деятельности и организацию учета в ТСЖ «Сокол-1», ревизионная комиссия признает финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет на трех (3) листах составлен и подписан в 2 (двух) экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ, а один остается в материалах ревизионной комиссии.

Комиссия:

Председатель ревизионной комиссии _____ Сапрыкина Л.В.

Член ревизионной комиссии _____ Крысенкова С.К.