ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
о финансово-хозяйственной деятельности ТСН (ТСЖ) «Успенская 6»
за 2017-2018 гг и размерах обязательных платежей и взносов

Московская область, г. Красногорск 20 мая 2019 года

Ревизионная комиссия ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» (далее – ТСН, ТСЖ) в составе:
Председателя - Л.И. Черновой, членов комиссии И.В. Гончарук, Т.С. Стебуновой, О.И. Спиридоновой, Т.Н. Роговой, избранная общим собранием собственников помещений (Протокол № 1 от 06.09.2017г., дата проведения собрания: 06.09.2017г.),
провела плановую проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» за отчетные периоды с 01.01.2017 года по 31.12.2017 г. и с 01.01.2018 года по 31.12.2018 г..

При проверке комиссия руководствовалась следующими нормативными документам: ст. 150 ЖК РФ, Устав ТСН (ТСЖ) «Успенская 6», Положение о Ревизионной комиссии ТСН (ТСЖ) «Успенская 6».

Цели и задачи проверки: независимая и объективная оценка деятельности ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» за указанный период, составление заключения об исполнении сметы доходов и расходов, размерах обязательных платежей.

Ревизионной комиссией проведена проверка по следующим направлениям:

1. проверка системы управления и контроля ТСН;
2. проверка системы документооборота и делопроизводства на соответствие требованиям Федерального законодательства и нормативно-правовым актам правительства Московской области;
3. проверка бухгалтерского учета и отчетности ТСН;
4. проверка операций по расчетному счету, кассе;
5. проверка начислений платы за жилищно-коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений на соответствие утвержденным тарифам;
6. проверка первичных документов на соответствие отражению в отчетности взаиморасчеты с поставщиками коммунальных услуг, исполнителями по договорам подряда, оказания возмездных услуг и пр.;
7. проверка расходов на оплату труда;
8. дебиторская и кредиторская задолженности;
9. наличие либо отсутствие нарушений/недочетов в ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСН (ТСЖ) «Успенская 6»;
10. исполнение сметы доходов и расходов ТСН.

Для проведения проверки у Правления ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» были истребованы следующие документы:

- банковские выписки с приложением платежных документов;
- документация, касающаяся хозяйственной деятельности ТСЖ, в т.ч.: договоры с РСО и подрядными организациями, первичная бухгалтерская документация по приобретению товарно-материальных ценностей, работ и услуг,
- акты сверки с контрагентами ТСЖ;
- документация по заработной плате ТСЖ;

- авансовые отчеты;
- протоколы заседаний Правления за рассматриваемый период;
- смета доходов и расходов на 2017-2018 г.;
- отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2017-2018 г.

Ревизионной комиссии было оказано содействие в проведении проверки, предоставлены все необходимые документы, рабочее место.

Все документы по запросу представлены.

В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕРКИ УСТАНОВЛЕНО:

1. Проверка системы управления и контроля ТСН.

В рассматриваемом периоде функции Председателя правления ТСН исполняла Тиссен Наталья Ивановна. Она же обладала единоличным правом первой подписи в ТСН (ТСЖ) «Успенская 6». Обязанности Главного бухгалтера исполняла Сологуб Наталья Германовна.

Всего за 2017 год было проведено **14** заседаний Правления, что подтверждается соответствующими Протоколами заседаний, на которых рассматривались вопросы, касающиеся деятельности Товарищества по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в том числе:

- Рассмотрение необходимости осуществления ремонтных работ на лифтах. Подписание договора на осуществление ремонтных работ на лифтах в 1-м и 2-м подъездах.
- Включение расходов на общедомовые нужды (ОДН) по нормативам в плату за содержание и ремонт в составе первоначального тарифа либо сверху, согласно законодательству, путем суммирования к тарифу МКД коммунальных услуг на ОДН по нормативу.
- Применение согласно законодательству повышающего коэффициента 1,5 к нормативу по ГВС/ХВС при отсутствии или нежелании установки ИПУ.
- Перезаключение нового договора с Теплосетью, приведение в соответствие существующего. Корректировка начислений Теплосети за горячее водоснабжение в адрес ТСЖ в части компонента на тепловую энергию за 2016 г. и все последующие начисления производить с применением норматива на подогрев воды для нужд ГВС установленного законодательством.
- Пересчёт платы за отопление для населения по итогам 8-ми месяцев 2017г в сторону уменьшения единовременно по 29,14 руб. за кв.м. площади
- Установление тарифа на отопление в размере 25,90 руб за кв.м. площади с сентября 2017г в связи с заключением, согласно требований законодательства, нового договора с Теплосетью на теплоснабжение и горячее водоснабжение.
- Применение с 01.01.2017г. в платежных документах для потребителей двухкомпонентного тарифа на ГВС в части фактической стоимости тепловой энергии на ГВС в соответствие с фактическими счетами, выставляемыми на ТСЖ от Теплосети за предшествующий период (месяц).
- Применение с 01.01.2017г. в платежных документах для потребителей тарифа для расчета размера платы по отоплению, рассчитанного по среднемесячному объему потребления за предыдущий год.
- Корректировка начислений потребителям за тепловую энергию и коммунальные услуги за период с 01.11.2015 по 31.12.2016.

- Утверждение предварительной повестки к общему годовому собранию членов ТСЖ и МКД.
- Рассмотрение необходимости восстановления корыт на чердаке и, в случае положительного решения, оплатить работу по ремонту корыт.
- Принять решение по энергосбережению.
- Утверждение повестки для общего собрания собственников помещений МКД.
- Утверждение повестки для отчетного собрания ТСН (ТСЖ) «Успенская 6».
- Утверждение даты проведения собрания по МКД (капремонт) и годового собрания по ТСН (ТСЖ) «Успенская 6».
- Утверждение проект сметы доходов и расходов ТСЖ на 2017-2018 г.
- Утверждение сметы на работы по капитальному ремонту лифтового оборудования.
- Утверждение сметы на работы по капитальному ремонту лифтового оборудования.
- Утверждение сметы на работы по капитальному ремонту части отмостки фундамента и входных групп дома.
- Утверждение сметы на работы по капитальному ремонту мягкой кровли.
- Утверждение сметы на работы по капитальному ремонту входной группы дома.
- Утверждение сметы на работы по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем водоснабжения с частичной заменой труб, кранов и т.п.
- Уборка дома.
- Вынесение на общее собрание МКД вопроса об участии в 2018 году в программе
- Гос. программа софинансирования текущего ремонта подъездов МКД «Мой подъезд».
- Приобретение манометров, термометров и 3х ходовых кранов.
- Покупка запорных кранов по ГВС и отоплению.
- Приобретение насосов и шлангов.
- Заключение договоров на аренду нежилых помещений.
- Заключение трудового договора с дворником и уборщицей.
- Решение вопроса по системе отопления в доме.
- Определение приоритетности по работам по дому.
- Приемка работ по проведению капитального ремонта части отмостки фундамента в нашем доме и подписание акта приемки.
- Обсуждение, согласование и подписание проекта полиса страхования гражданской ответственности управляющей компании вследствие недостатков работ (услуг) по управлению многоквартирными домами.

  И др вопросы.

Протоколы правильно оформлены, подписаны присутствующими на заседаниях членами Правления, сшиты.

Всего за 2018 год было проведено **18** заседаний Правления, что подтверждается соответствующими Протоколами заседаний, на которых рассматривались вопросы, касающиеся деятельности Товарищества по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в том числе:

- Сдача в аренду консьержной комнаты в подъезде №4.
- Произведение перерасчета и корректировки по итогам 2017 года.
- Принятие решения о проведении общего собрания собственников (ОСС) по ремонту подъездов.

- Утверждение повестки ОСС.
- Утверждение перечня работ.
- Определение ФИО счетной комиссии для включения в Бюллетень и Протокол.
- Назначение ответственного за документы к ОСС.
- Утверждение бюллетеня для Общего собрания собственников по ремонту подъездов на 2018-2019гг.
- Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества МКД на 2019-2020 год.
- Утверждение сметы ТСЖ на 2019 год.
- Обсуждение и утверждение даты и времени проведения годового общего собрания собственников помещений МКД и годового общего собрания членов ТСЖ.
- Утверждение повестки для общего собрания собственников помещений МКД.
- Утверждение повестки для годового общего собрания членов ТСН (ТСЖ) «Успенская 6».
- Заключение договора подряда на выполнение работ по ремонту пластиковых окон на техническом этаже.
- Заключение договора на выполнение строительно-монтажных работ для выполнения ремонта в подъезде № 3.
- Заключение договора аренды нежилого помещения (вахтерской в подъезде №2).
- Заключение договора аренды нежилого помещения (вахтерской в подъезде №5).
- Результат проверки ТСЖ Государственной жилищной инспекцией по заявлению члена Правления ТСЖ Сысенко М.Ю. (помещение вахтерской подъезда № 1): оплата Председателем ТСЖ Н.И. Тиссен штрафа (Основание: Извещение о взыскании штрафных санкций от 08.11.2018г.) за несанкционированное хранение в помещении вахтерской подъезда № 1 членом правления ТСЖ М. Сысенко личных бытовых вещей, старой мебели и автомобильных покрышек и наличие вышеуказанных вещей на момент проверки ГЖИ, не смотря на Предписание от ТСЖ убрать личные вещи из помещения вахтерской № 1, отправленного М. Сысенко 05.10.2018г телеграммой с заверенным текстом.
- Заключение договора страхования гражданской ответственности с СПАО «Ингосстрах».
- Заключение договора аренды нежилого помещения (вахтерской в подъезде №1).
- Отказ от заключения представленного ТСЖ администрацией договора с Мособлеирц на выставление квитанций на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.
- Заключение Договора с ООО "Рузский региональный оператор" на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с оплатой не по нормативу, что крайне невыгодно собственникам, а по фактическому вывозу мусора.

  И др вопросы.

Протоколы правильно оформлены, подписаны присутствующими на заседаниях членами Правления, сшиты.

2. Проверка системы документооборота и делопроизводства, иной документации на соответствие требованиям Федерального законодательства и нормативно-

правовым актам правительства Московской области.
В ходе проверки отмечено, что система документооборота и делопроизводства ведется удовлетворительно:

- ведется учет входящей и исходящей документации;
- пополняется архив бухгалтерской документации: в том числе банковские выписки хранятся с приложением платежных документов, ведется журнал бухгалтерской документации, касающейся хозяйственной деятельности ТСЖ;
- реализована практика ежедневного фиксирования работы, проведенной в ТСЖ, в целях контроля и оценки эффективности труда;
- ведется и обновляется реестр собственников;
- ведется и обновляется реестр членов ТСЖ;
- заявления о приеме в члены ТСЖ соответствуют реестру.

3. Проверка бухгалтерского учета и отчетности ТСЖ.
Анализ ведения бухгалтерского учета и отчетности ТСЖ оценивается положительно.
Расчеты с дебиторами и кредиторами производятся в рабочем, штатном режиме.
Своевременно выставляются квитанции, проводится прием населения.
Сохранность всей документации обеспечена на должном уровне, ведется архив всей бухгалтерской документации.
Ведется бухгалтерский документальный архив, который включает в себя следующие документы:

- банковские выписки с приложением платежных документов
- кадровая документация
- документация, касающаяся хозяйственной деятельности ТСЖ
- документация по заработной плате ТСЖ
- авансовые отчеты

4. Проверка операций по расчетному счету, кассе.
Расходы, произведенные Правлением ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» в 2017 году, отражены в отчёте об исполнении сметы доходов-расходов за 2017 год, в полном объёме.
Размер фонда капитального ремонта ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» на специальном счете по состоянию на 31.12.2017г. составил 4 685 234,09 рублей.
Остаток денежных средств на расчётном счете ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» на 31.12.2017г. составил 1 114 294,47 рублей.

Расходы, произведенные Правлением ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» в 2018 году, отражены в отчёте об исполнении сметы доходов-расходов за 2018 год, в полном объёме.
Размер фонда капитального ремонта ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» на специальном счете по состоянию на 31.12.2018г. составил 7 637 257,23 рублей.
Остаток денежных средств на расчётном счете ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» на 31.12.2018г. составил 292 866,80 рублей.

5. Проверка начислений платы за жилищно-коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений на соответствие утвержденным тарифам.
В 2017-2018 г. ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» производило начисления за жилищно-коммунальные услуги для собственников жилых помещений по следующим тарифам:

5.1. Обязательные платежи (взносы) за содержание и ремонт общего имущества (размер платы за жилые и нежилые помещения) - 36,24 руб. в

месяц за один кв.м. общей площади помещения, что соответствует представленным ревизионной комиссией документам и Протоколу годового общего собрания членов ТСЖ № 1 от 06.09.2017г.

5.2. Платежи за коммунальные услуги - согласно нормативно-правовым актам, утвержденным уполномоченными органами власти.

В 2017-2018 г. ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» производило начисления за жилищно-коммунальные услуги для сторонних организаций (по квартире, находящейся в собственности муниципального образования).

6. Проверка первичных документов на соответствие отражению в отчетности взаиморасчетов с поставщиками коммунальных услуг, исполнителями по договорам подряда, оказания возмездных услуг и пр.

ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» на основании полномочий, утвержденных Протоколом общего собрания собственников помещений в МКД от 06.07.2016 №1, получает доход от сторонних организаций при осуществлении следующих видов хозяйственной деятельности: размещение оборудования провайдеров, размещение сторонних информационных стендов в лифтах и на фасадах, сдача в аренду консьержных комнат.

За 2017 год доход от осуществления вышеуказанных видов деятельности составил 955,9 тыс. рублей, в том числе:

размещение оборудования провайдеров – 444,0 тыс. руб.
размещение сторонних инф. стендов – 243,5 тыс. руб.
сдача в аренду консьержных комнат – 202,0 тыс. руб.

За 2018 год доход от осуществления вышеуказанных видов деятельности составил 1049,6 тыс. рублей, в том числе:

размещение оборудования провайдеров – 462,0 тыс. руб.
размещение сторонних инф. стендов – 133,5 тыс. руб.
сдача в аренду консьержных комнат – 347,0 тыс. руб.

7. Проверка расходов на оплату труда. Расходы на оплату труда произведены в пределах плановых назначений.

8. Дебиторская и кредиторская задолженности.

Размер дебиторской задолженности ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» на 31.12.2017г. – 3102 тыс. рублей.

Размер кредиторской задолженности ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» на 31.12.2017г. – 1221 тыс. рублей.

Размер дебиторской задолженности ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» на 31.12.2018г. – 2739 тыс. рублей.

Размер кредиторской задолженности ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» на 31.12.2018г. – 880 тыс. рублей.

9. Наличие либо отсутствие нарушений/недочетов в ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСН (ТСЖ) «Успенская 6»:

9.1. Нецелевые затраты отсутствуют.

9.2. Размер тарифов соответствует установленным требованиям.

9.3. Факты отсутствия должной осмотрительности со стороны уполномоченных лиц при заключении договоров, сделок не выявлено, факты халатности либо бездействия должностных лиц не выявлено, осуществление должностными лицами каких-либо действий, принятия иных решений не

соответствующих целям, планам и интересам ТСН не выявлено.

10. В соответствие с заключением от 15 мая 2019 года Ревизионной комиссии об исполнении сметы доходов и расходов ТСН на 2017-2018 г, утверждённой протоколом годового общего собрания членов ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» № 1 от 06.09.2017 г.:

10.1. Годовой план на 2017 год по обязательным платежам на содержание и текущий ремонт (взносам) ТСЖ установлен в размере 8674,7 тыс. рублей.
- фактическая сумма собранных средств по обязательным платежам на содержание и текущий ремонт (взносам) ТСЖ составила 8741,5 тыс. рублей или 100,8 % от плановой суммы.

10.2. Годовой план на 2017 год по расходам ТСЖ установлен в размере 8628,334 тыс. руб. (8674,774 тыс. рублей за вычетом плановой суммы по налогу по УСН за 2017 год в размере 46,440 тыс. рублей).
- фактические расходы ТСЖ составили 8824,23 тыс. рублей или 102,3 % от плановой суммы.

10.3. Дефицит средств по состоянию 31.12.2017 года составил 82,7 тыс. рублей и полностью покрыт за счет профицита по прочим доходам.

10.4. Годовой план на 2018 год по по обязательным платежам на содержание и текущий ремонт (взносам) ТСЖ установлен в размере 8674,7 тыс. рублей.
- фактическая сумма собранных средств по обязательным платежам на содержание и текущий ремонт (взносам) ТСЖ составила 8749,59 тыс. рублей или 100,9% от плановой суммы.

10.5. Годовой план на 2018 год по расходам ТСЖ установлен в размере 8628,334 тыс. руб. (8674,7 тыс. рублей за вычетом плановой суммы по налогу по УСН за 2018 год в размере46,440 тыс. рублей).
- фактические расходы ТСЖ составили 10087,49 тыс. рублей или 116,28% от плановой суммы.

10.6. Дефицит средств по состоянию 31.12.2018 года составил 1 337,907 тыс. рублей и полностью покрыт за счет профицита по прочим доходам.

10.7. Все расходы, произведенные ТСЖ в 2017-2018 годы, являются целевыми.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

«Финансово-хозяйственная деятельность ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» за 2017 и 2018 годы, в том числе размер обязательных платежей и взносов, применяемых ТСН (ТСЖ) «Успенская 6», соответствует требованиям действующего законодательства, устава ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» и сметы ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» на 2017-2018 годы.
Фактов и обстоятельств, свидетельствующих о нарушениях/недочётах в финансово-хозяйственной деятельности ТСН и ухудшающих финансовое положение ТСН не выявлено.
Представленные Отчеты об исполнении сметы доходов и расходов ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» за 2017 год и за 2018 год являются *Приложением* к настоящему отчету и рекомендованы для утверждения их на Общем собрании членов ТСН в составе настоящего отчета о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ».

Рекомендации, выданные Правлению по улучшению деятельности ТСН:

1. В ходе работы над отчетом об исполнении сметы доходов и расходов ТСН

(ТСЖ) «Успенская 6» за 2017-2018 г, утверждённой протоколом общего собрания членов ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» № 1 от 06.09.2017 г., членами Ревизионной комиссии дана рекомендация внести корректировку в отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» за 2016 год:

- расходы на заработную плату председателя и управленческого персонала за декабрь 2016 года и начисленный налог по УСН за 2016 год исключить из отчета по смете за 2017 год и отразить в корректирующем отчете за 2016 год.

Отчет (корректирующий) об исполнении сметы доходов и расходов ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» за 2016 год был представлен Правлением ТСЖ 23 апреля 2019 г., на основании чего 24 апреля 2019г. были подготовлены Заключение Ревизионной комиссии об отчете (корректирующем) об исполнении сметы доходов и расходов ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» за 2016 год и внесены Изменения в Отчет от 19.04.2017г. Ревизионной комиссии о финансово-хозяйственной деятельности ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» за 2016 год и размерах обязательных платежей и взносов.

2. Уменьшать с 01.01.2019 года налог по УСН (6%) на сумму уплаченных страховых взносов, но не более 50 % суммы налога.
3. Списывать материалы требованием - накладной в момент поступления материалов.
4. Все запланированные расходы по смете отражать на счете 86.1.

Подписи:

Председатель Ревизионной комиссии

Члены Ревизионной комиссии