

Отчет ревизионной комиссии

О проверке финансово-хозяйственной и административно-правовой деятельности ТСЖ «Олимп»

За период с 01 января 2017 года по 31 декабря 2017 года

Г.Москва

«10» апреля 2018г.

I Введение.

Ревизионная комиссия ТСЖ « Олимп » избранная общим собранием членов ТСЖ «Олимп», протокол от 28.11.2016г. в составе: членов ревизионной комиссии Кудрицкого А.В., Петровичева А.В., Малахова В.К. руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01 января 2017 года по 31 декабря 2017 года, с целью объективной проверки и оценки деятельности Правления ТСЖ, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2017 год и размерах обязательных платежей.

При проверке комиссия руководствовалась следующими документами: Жилищным и Гражданским кодексами Российской Федерации, Уставом ТСЖ «Олимп», протоколами заседаний Правления, протоколами общих собраний ТСЖ «Олимп», трудовыми договорами с работниками, договорами с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями заключенными в 2017 году.

Ревизия проводилась с 26.03.2018 г по 06.04.2018г. г. в соответствии разработанного плана:

1.- достоверности данных в финансово-хозяйственной деятельности за период 01.01.2017–31.12.2017 г.

- порядок ведения бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности за данный период.

-правильности выполнения решений общего собрания членов ТСЖ «Олимп» и Правления ТСЖ

- исполнения сметы расходов ТСЖ, целевого использования бюджетных средств, членских взносов и обязательных платежей собственников, целевых взносов и иных поступлений.

2.-Законность совершенных Правлением от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров.

II. Результаты ревизии.

1.Деятельность Правления.

ТСЖ «Олимп» является добровольным объединением собственников жилья, которое осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава ТСЖ «Олимп». В управлении ТСЖ «Олимп» находятся МКД общей площадью: 67877,30 м2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

В соответствии со ст.147 ЖК РФ руководство деятельностью ТСЖ осуществляется Правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

В отчетном периоде обязанности Председателя Правления исполнял:

– в течение всего отчетного периода - Салов Олег Альбертович на основании протокола №1 от 29.11.2016г. Запись в ЕГРЮЛ внесена 04.08.2015г.

Члены Правления, избранные (сроком 2 года) общим собранием в форме очно-заочного голосования на основании протокола б/н от 28.11.2016г.: Гераскин В.Ю., Елизарова А.А., Кананыхина О. П., Серикова Л.Д.А., Брагина И.В., Богданов С.В., Горохов В.А., Салов О.А..

Обязанности управляющего с 01.01.2017 г. по настоящее время исполняет Корочанский Ю.В.

Обязанности главного инженера с 01.01.2017г. по 31.12.2017г. года -Капшук Ю.В.,
Обязанности главного бухгалтера с 01.01.2017г. по настоящее время исполняет Шатон В.А.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы, представленные Правлением ТСЖ:

1.учредительные и регистрационные документы ТСЖ, в том числе Устав ТСЖ, право собственности членов правления ТСЖ.

2.протоколы заседания Правления ТСЖ «Олимп» за 2017 год.

3.бухгалтерская отчетность, в том числе книга учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения по состоянию на 01.01.2018г., документы по налоговому учету и регистры бухгалтерского учета.

-налоговые декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2017 год.

-расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное пенсионное страхование в ПФР за 2017 год и на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и на выплату страхового обеспечения

-первичная бухгалтерская документация за 2017г., (товарные накладные, акты выполненных работ, акты сверок взаиморасчетов и т.п.)

4.смета доходов и расходов на 2017 год.

5. договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2017г., расчеты с контрагентами.

6. документы кадрового учета, приказы, штатное расписание.

За отчетный период по инициативе Правления ТСЖ «Олимп» 13 марта 2017 года было проведено общее собрание собственников помещений в очной форме. Для участия в годовом общем собрании собственников помещений зарегистрировались 14(четырнадцать) собственников помещений, имеющих на праве собственности общую площадь помещений 1558,58 кв.м., что составляет 2,296% долей от общей площади собственников помещений, в связи с отсутствием кворума годовое общее собрание с такой же повесткой дня для принятия решений по вопросам повестки дня переходит в заочную форму голосования. С 24 марта по 24 апреля 2017 года проводилось общее собрание в форме заочного голосования Согласно части 3 статьи 44, части 3 статьи 47

ЖК РФ. В собрании приняли участие 67.47% собственников помещений . Собственники помещений были надлежаще уведомлены о принятых на собрании решениях. На этом собрании утверждались вопросы по кап. ремонту, установлен размер целевых взносов на замену оборудования системы, отслуживших свой эксплуатационный срок системы АПС, СРО, ДУ, ВПТ, ПВ и приведение в рабочее состояние системы пожаротушения в размере 72 рублей 12 копеек с января по декабрь 2017 год, об установлении целевого сбора на ремонт лифтового хозяйства в размере 432 рублей с января по декабрь 2017 год., а также принят вопрос об оплате фактических затрат на общедомовые нужды (электричество и водоснабжение) распределять объем коммунальных услуг на общедомовые нужды в размере фактического расхода. С 17 октября 2017 года по 20 ноября 2017 года проведено очередное собрание членов ТСЖ «Олимп» на котором утвердили размер платежей на 2018 год в размере 54,96 рублей за квадратный метр с жилых и нежилых помещений согласно смете. Протоколы размещены на сайте ТСЖ.

За отчетный период Правление провело 6 заседаний. Протоколы заседаний Правления с обсуждаемыми вопросами, принятыми решениями и отчетами о проделанной работе опубликованы на сайте ТСЖ.

Правление принимало активные меры, необходимые для предотвращения или прекращения действия третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в МКД или препятствующих этому» (п.7,ст 138. ЖК РФ). Защита интересов собственников - одна из основных задач Правления.

Материалы по судебным делам и их решениям по искам ТСЖ «Олимп» к нарушителям, осуществляющим незаконный захват и перепланировку общедомового имущества, в полной мере опубликованы на сайте ТСЖ.

В ходе проверки законности действий Правления товарищества, председателя Правления и работников товарищества, которые ответственны за их осуществление нарушений Устава, решений общего собрания товарищества не выявлено. Действие товарищества осуществляется в соответствии с требованиями ЖК РФ, Устава товарищества и решениями Общего собрания товарищества.

2.Бухгалтерский и налоговый учет финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.

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. Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов. ТСЖ находится на упрощенной системе налогообложения, в связи с чем ведет учет доходов и расходов в порядке, установленном главой 26.2 Налогового кодекса РФ и оплачивает ежегодно обязательную минимальную сумму налога в размере 1% от доходов. Имеется Учетная политика ТСЖ на 2017 год и разработана и утверждена на 2018 год.

Первичные документы в полном объеме учитываются и архивируются бухгалтером ТСЖ, все проверенные первичные документы учтены на соответствующих счетах.

Комиссией проведена проверка движения денежных средств за период 01.01.2017 г.– 31.12.2017г. Проверка производилась на основе первичных документов банковских выписок, сформированных в программе «Банк-клиент». В ТСЖ «ОЛИМП» открыт расчетный счет №40703810138180000157 в ОАО «Сбербанк России».

Расшифровка поступлений денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также их расходование отражено в таблице:

САЛДО НА 01.01.17Г ПО РАСЧЕТНОМУ СЧЕТУ		0
приход	приход по банку	
доходы на содерж. м/м общественного пользования	4088666,69	
доходы на содержание маш/мест в зимний период	1518018	
доходы на содержание жилого и нежилого помещ.	22335617	
доп.доходы по ставке 24.49руб/м2	22228821,03	
целевые взносы по ставке 9.98 руб/кв.м за 2016 год	1536670,38	
оплата коммунальных платежей, в т.ч. ФОК	25323035,86	
Целевые сборы на лифты 432 рублей	2223643,58	
Целевые сборы на АПС 72.12.рублей	644049,92	
Возмещение льготы по ЖКУ	1346928,38	
Кап.ремонт на спец.счет зачислял корп.2 кв.104 и 22	21692	
доход от хоз. деятельности: в т.ч.	1571019,81	
Возмещение по вывозу мусора	93600,00	
пропуска	600,00	
Доход от размещения терминалов	72000	
Возмещение расходов за услуги по ТО ИТП,сетей ГБУ Спортивной школой олимпийского резерва	432336,96	
Доходы за размещение продуктоматов	642928,63	
Возмещение по мойке	52113,82	
Доход за демонтаж канализации	6500,00	
Доходы от размещение кабельных линий и стендов в лифтах	268000,00	
Получено на ремонт потолка в 4 корпусе	2940,40	
пени по ЖКУ	647431,69	
пени по суду	371687,39	
возмещ. Юрид.расходов по суду	206216,23	
возмещ.по ремонту ворот в паркинге(Мусатов)2016	188600	
возмещ.расходов по экспертизе по суду за 2017г.	6600	
Возмещение по страховому случаю(Кадыров)2015	41553,68	
возмещение расходов по пособия боль.листам	36712,65	
возврат госпошлины по суду	80768,93	
возврат оплаты за материал	32332	
итого	84450065,22	
расход	перечислено по банку	
Расходы на техническое обслуживание	4093700,00	
Материальные расходы по эксплуатации	4280110,66	

Целевые расходы	259745,57
За счет целевых сборов ремонт лифтов	2400765,50
За счет целевых сборов ремонт АПС	284780,00
Мосэнерго- тепло	17145231,76
Мосэнергосбыт-электрика МОП	2823050,64
Мосводоканал -вода	5161357,50
Заработная плата	21180183,95
Налоги по ЗП	3962892,67
Канц.товары и офисное оборудование	240000,00
Услуги телефонии,почтовые расходы	75423,79
Банковские услуги	682771,33
Юридические услуги	2382267,86
Налоги по УСНО	224254,22
Программное обслуживание	69769,00
Транспортные расходы	60000,00
Прочие непредвиденные расходы	94963,27
Обучение персонала	29500,00
Вывоз мусора	1414380,00
Работы по паркингу	337890,00
Охрана	7800000,00
Информационное обслуживание, сайт	660967,52
Выплата больн. листов за счет ФСС	20217,96
За счет хоз.деятельности (размещение продуктоматов)	210152,00
Ремонт потолка в 4 корпусе	2240,40
Материальная помощь сотрудникам согл. положения	108000,00
По решению суда	168347,75
Расходы за счет хоз. деятельности	337509,28
Предоплата на 2018 год на ремонт АПС целевые сборы	353300,00
Предоплата на 2018 год	1110531,76
Оплата госпошлины и БТИ	106014,51
Экспертиза для суда	140000,00
Оплата кредиторской задолженности за 2016г.	3295445,57
Перечислено за материал и был возврат по банку	32332,00
итого	81548096,47
сальдо по р/сч на 01.01.2018г.	2901968,75

Банковские выписки, платежные поручения, журналы-ордера оформляются и хранятся в соответствии с «Правилами ведения безналичных расчетов». В ходе проверки банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.

Проверены основные средства и материальные ценности:

Стоимость основных средств на 31.12.2016г. - 586158 рублей. По данным оборотно - сальдовой ведомости счета 001 стоимость основных средств на 01.01.2018г. -0рублей, за период 2017 года составлялись акты ввода в эксплуатации и списания основных средств, поступление и выдача материальных ценностей на нужды.

Комиссией проведена проверка учета материалов. С 31 августа 2015 года по договору о материальной ответственности все материальные ценности находятся на ответственном хранении инженера эксплуатации и МТО Бондарева Н.В. Инвентаризация материальных запасов и основных средств проводилась на основании бухгалтерского учета. Замечаний нет.

Безналичная выдача денег под отчет ведется путем перечисления их на счет корпоративной банковской карты ТСЖ. Перечисление денежных средств под отчет ведется на основании приказа. Перевод денежных средств под отчет осуществляется согласно приказа с января 2016года на Корочанского Ю.В.. Авансовые отчеты составлены правильно без нарушений. Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет в основном приобретаются канцтовары и материалы для хозяйственных нужд.

3.Расчет начислений и оплата коммунальных услуг собственниками.

ТСЖ выставляет жителям оплату по статьям «содержание и ремонт» по ставкам утвержденным на Общем собрании ТСЖ. Оплата коммунальных платежей производилась по тарифам утвержденным Правительством Москвы от 15.12.2015 №889-ПП и от 13.12.2016г. №848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения», начисления производились по показаниям общедомовых приборов учета пропорционально доле каждого собственника. При заключении договоров на оказание коммунальных услуг, на эксплуатацию, содержание и ремонт жилых помещений и общего имущества Правление ТСЖ выступает в интересах членов ТСЖ.

Задолженность собственников ТСЖ на начало отчетного периода, включая плановые декабрьские начисления 2016г.- 14620647,80 рублей, в том числе просроченная задолженность 7053014,37рублей. Начислено за текущий период-**74010430,88** рублей, оплачено собственниками **77185232,49** рублей, что составляет 87,086% от задолженности и начисления за отчетный период. Списано по исковой давности ООО «Факел» в сумме 117000 рублей. Дебиторская задолженность собственников ТСЖ на конец отчетного периода, включая плановые декабрьские начисления за 2017 год **11328846,19** рублей, в том числе: - текущая задолженность за населением: 6509428,33 руб. и - просроченная задолженность за населением: 4819417,86 руб.

По состоянию на 01.01.2018г. основными должниками (задолженность более 2-х месяцев) являются собственники жилья:

ТСЖ "Олимп"			
Ведомость задолжников по жилищно-коммунальным платежам			
на 01.01.2018			
Вид собственности:			
Адрес	Дом	ФЛС	Текущий долг
Коштоянца г.Москва	д. 20		
	к.1	100011	71375.24
	к.1	100018	146350.6
	к.1	100059	315925.72
	к.2	220005	40709.65

	к.2	220008	23588.26
	к.2	200076	36215.4
	к.2	200109	3080702.6
Машино-места	к.3	320008	18482.18
	к.3	320014	1767551.8
	к.3	330018	96801.5
	к.3	300027	81389.63
	к.3	300070	45840.02
	к.3	300080	43871.73
	к.3	300090	56855.66
	к.3	300097	34486.64
	к.4	400010	175718.8
	к.4	400017	232833.06
	к.4	420060	127293.82
	к.4	400063	766285.92
	к.4	400072	43459.64
	к.4	420074	125264.26
	к.4	400076	70933.39
	к.4	400129	51459.29
	к1п	110018	21047.55
	к1п	110042	46451.34
	к1п	110064	15000
	к1п	110069	13862.13
	к1п	110084	21980
	к1п	110097	6873.7
	к1п	110102	8536.68
	к1п	110108	15000
	к1п	110113	10500
	к1п	110114	19000
	к1п	110129	6957.92
	к1п	110180	50951.71
	к1п	110203	7500
	к1п	110294	43787.14
	к1п	110322	27358.42
	к1п	110327	6000
	к2п	210012	21537.3
	к2п	210019	8548.17
	к2п	210044	14794.64
	к2п	210050	13987.22
	к2п	210059	26553.12
	к2п	210065	17069.71
	к2п	210072	7045.56
	к2п	210076	8572.59
	к2п	210100	22973.32
	к2п	210109	13895.61
	к2п	210199	17559.69
	к2п	210225	28257.36
	к2п	210226	29628.12
	к2п	210229	36415.9
	к2п	210230	36415.9
к2п	210235	46280	
к3п	310022	4500	

к3п	310026	21448.37
к3п	310027	10166.25
к3п	312027	10166.25
к3п	500008	18145.39
к3п	310035	7500
к3п	310036	10205.7
к3п	310038	9326.13
к3п	310055	33000
к3п	310075	10126.9
к3п	310084	23321.64
к3п	310097	12759.54
к4п	410002	6864.24
к4п	410015	21187.92
к4п	410016	21187.92
к4п	410018	18000
к4п	410064	9262.82
к4п	410076	31455.92
к4п	410079	7244.68
к4п	410089	13867.31
к4п	410109	9000
к4п	410127	17976.43
к4п	410133	8541.11
к4п	410201	6000
к4п	410213	37399.13
		8502389.26

Взыскание задолженности с неплательщиков в соответствии с действующим законодательством является прямой обязанностью Правления ТСЖ. За отчетный период Правлением проведен большой объем работы по укреплению финансовой дисциплины оплаты собственниками за полученные коммунальные услуги. С недобросовестными неплательщиками Правление ТСЖ проводит работу по взысканию задолженности (вывешивание списков должников по корпусам), подача исковых заявлений в суд. Так в 2017 году были поданы иски на следующих неплательщиков:

Департамент городского имущества г.Москвы дело №А40-170675/17-257-98 от 11.12.2017г. иск на 105408,72 рублей, дело №А40-181207/17-127-95 от 27.11.2017 на 95029,48, дело А40-252812/16-111-239 от 14.07.17 на сумму 72906,28, дело №А40-542322/17-64-488 от 31.08.17г. на сумму 332500,80

Гасанов Г.А. дело 2-81/2017 от 27.01.17г. иск 162549.70 рублей. (оплачен)

Кадыров М.А.. дело 41-48872/16 от 03.10.2016г. иск на 43553,68 рублей (оплачен)

Ключко А.А. СП 2-516/2016 от 02.12.2016г. иск на 9310,50 рублей (оплачен)

Кондратьева Н.Г.. дело 2-110/2017 от 20.04.17г. иск на 43980,69 (оплачен)

Левина Н.В.. дело №2-21/2017 от 02.03.2017г. иск на 23130,06 (оплачен)

Копелиович Ю.В. дело №2-393/2017 от 28.07.2017г. 127624,03 (оплачено 115865,38рублей)

Мусатов К.А. дело 2-4874/16 от 05.08.2016г. иск на 221572,00 рублей (оплачен)

Стелла Т.В. дело №2-472/2016 от 18.11.16 иск на 48537,94 (оплачен)

Никитин Д.Р. и Никитин И.А. дело 2-155/2017 от 30.03.17г. иск на 109533,33 рублей (оплачен)

Талакин В.В. дело №2-392/2017 от 28.07.17г. иск на 137006,12 рублей (не оплачен)

Хаупшева И.Р. дело №2-4738/16 от 18.11.2016г.иск на 385401,78 рублей

Хлыстов Д.А. дело №2-79/2017 от 17.02.17г. иск на 261419,56 рублей (оплачен 256419,56).

Эрджан Айдын дело №2-78/2017 от 17.02.17г. иск на 122709,00 рублей.

С компанией Вернанд Эйч Ди Холдинг Л.Т.Д. ТСЖ «Олимп» ведет судебный процесс по регистрации помещения в общедомовую собственность.

Также по решению Правления ТСЖ «Олимп» в 2017 году согласно протокола №6 от 14.03.2014г. за несвоевременную оплату за жилое помещение и коммунальных услуг, в соответствии со ст.114-122ПП РФ №354 от 06.05.2011г. были приняты меры по ограничению предоставления ЖКУ - ограничение водоотведения следующим должникам:

Корпус 1- кв.84

Корпус 4- кв.19, кв.127

Результатом проделанной работы является уменьшение дебиторской задолженности плательщиков за отчетный период на 2141тыс. рублей.

С целью повышения дисциплины введена практика начисления пени.

Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме.

Показания индивидуальных приборов учета фиксируются в специальном журнале бухгалтерии в электронном виде.

Начисление за холодное водоснабжение и канализацию, тепловую энергию (отопление и горячую воду) и электроэнергию произведены согласно данным общедомовых и индивидуальных счетчиков на соответствующие ресурсы и выставленных счетов от ресурсоснабжающих организаций.

Отчёты в налоговую инспекцию и внебюджетные фонды сдавались своевременно. Расхождений в бухгалтерской отчётности и предоставленными первичными документами не обнаружено.

4. Исполнение сметы доходов и расходов за 2017 год.

В соответствии с п.3 ст.148 ЖК РФ составление сметы доходов и расходов входит в обязанности правления ТСЖ. Смета ТСЖ на год утверждается общим собранием, что позволяет установить размер ежемесячной «квартплаты» для каждого собственника

помещения. Ревизионной комиссии были предоставлены сметы доходов и расходов, за 2017 год проверка проводилась на сравнении сметы с фактически представленными документами. Фактические расходы, осуществленные товариществом, осуществлены в пределах сметы, расход производится в целом по комплексу рассчитанной на основе утвержденного тарифа по решению общего собрания собственников в очно-заочной форме протокол №б/н от 28.11.16г. Бухгалтер для наглядности учет по целевым дополнительным взносам ведет в разрезе по корпусам.

Годовой план согласно смете (финансового плана) на 2017 год (смета прилагается к отчету **приложение №1**) по сбору денежных средств без коммунальных платежей ТСЖ «Олимп» и дохода от хозяйственной деятельности составляет - **49485608,20** рублей, в том числе:

- содержание и ремонт (тариф с января по июнь 2017года 26.53 рублей на кв.м. с июля 2017года по декабрь 2017 года -27,14 рублей на кв.м.) – 21613339,92рублей.

-доп. услуги (тариф с января по декабрь 2017 года 24,49 рублей) -19946352,00рублей

-по паркингу (ставка с января по апрель 2017 год 2240 рублей, с мая по сентябрь 2017г. 1500 рублей за машино- место, с октября по декабрь 2017г -2240) -7925916,28 рублей.

-целевые сборы на ремонт лифтов -**2498688,00** рублей.

-целевые сборы на ремонт АПС -**733893,12** рублей

-сбор по коммунальным платежам **21103849,93** рублей.

Доход от хозяйственной деятельности **1611056,29** рублей.

Доход от ФОК по коммунальным платежам **2713289,97** рублей.

-**фактически** в 2017 году ТСЖ «Олимп» собрано денежных средств вместе с коммунальными платежами **77185232,49** или 109,34% от запланированного в т.ч. на содержание и ремонт и доп. услуги по ЖКУ 50171122,72 рублей или 101,39 % от запланированного, на целевые сборы 2867693,50 рублей или 88,71% от запланированного, целевые взносы 2016 года 1536670,38 рублей, на коммунальные услуги 22609745,89 рублей.

Доход от хозяйственной деятельности **1571019,81** рублей.

Годовой план по расходованию в 2017 году денежных средств без коммунальных платежей ТСЖ «Олимп» составил **52718189,32** рублей, в том числе целевые взносы 3232581,12рублей, а с коммунальными платежами и доходом от хозяйственной деятельности составил **77082990,50** рублей, в т.ч. КУ по ФОК 2713289,97.

-**Фактически** в 2017 году ТСЖ «Олимп» израсходовало денежных средств **81548096,47** рублей в том числе:

-**на содержание и ремонт** – 27504054,62 рублей.

-**доп. услуги** – 21505519,65 рублей

-**целевые взносы** -259745,57 рублей (ремонт диспетчерской -97970,57рублей , оплата за алюминиевые изделия для входной группы 2 корпуса 161775,00 рублей).

-**коммунальные услуги** -21103849,93 рублей (тепло-13954723,24 рублей, электрика - 2122152,49 рублей, вода и водоотведение -5026974,20)

-**коммунальные услуги от ФОК** – 2713289,97 рублей (тепло-2448508,52 рублей, электрика-130398,15 рублей, вода и водоотведение -134383,30 рублей)

- **целевые сборы на ремонт лифтов** – 2400765,50 рублей в том числе:

- на ремонт лифтов 1 корпуса израсходовано денежных средств 630840,03 рублей, при начислении в квитанциях за 2017 год 689472 рублей, поэтому в декабре 2017 года был произведен возврат неиспользованных средств на сумму **58631,97** рублей;

- на ремонт лифтов 2 корпуса израсходовано денежных средств 639500,75 рублей, при начислении в квитанциях за 2017 год 560304,00 рублей , перерасход учтен за счет денежных средств со статьи текущего ремонта лифтов в размере 79196,75 рублей;

- на ремонт лифтов 3 корпуса израсходовано денежных средств 577220,75 рублей, при начислении в квитанциях за 2017 год 570240,00 рублей, перерасход денежных средств учтен за счет статьи текущего ремонта лифтов в размере 6980,75 рублей;

- на ремонт лифтов 4 корпуса израсходовано денежных средств 639598,34 рублей, при начислении в квитанциях за 2017 год 673920,00 рублей, поэтому в декабре 2017 года был произведен возврат неиспользованных средств на сумму **34321,66** рублей.

-**целевые сборы на замену оборудования по АПС,ПВ,ДУ по договору №23/17 от 10.04.2017г.:**на 1,2,3,4 корпус и м/м -**284780.00** рублей

-**оплата кредиторской задолженности за 2016 год** -**3295445,57** рублей

- **предоплата на 2018 год** -**1110531,76** рублей (по тепловой энергии -664701,61 рублей, по электроэнергии -47639,44 рублей, по воде и водоотведению -130243,40 рублей, по связи 837,53 рублей, по работе альпинистов 10000,00 рублей, программное обеспечение 48364,00 рублей, налог УСН 208745,78 рублей.)

- **предоплата на 2018 год на ремонт АПС, ПУ, ДУ** – **353300** рублей.

-**прочие расходы** в сумме 1016813,90 рублей (возврат платежей на сумму 32332,00рублей, больничные листы 20217,96 рублей, за счет хозяйственной деятельности 547661,28рублей, ремонт потолка в 4 корпусе 2240,40, по решению суда 168347,75, госпошлина ,БТИ 246014,51)

Отчет по финансово-хозяйственной деятельности за 2017 год в разрезе статей прилагается в приложении №2 и №3.

Анализ расходов и доходов показал, что деятельность ТСЖ за 2017 год имеет положительный баланс за счет сэкономленных средств. Общее имущество используется достаточно эффективно. Произведенные расходы соответствуют утвержденной смете доходов и расходов ТСЖ на 2017 год.

В соответствии с п. 6 Устава ТСЖ как некоммерческая организация вправе осуществлять хозяйственную деятельность и обязана использовать доходы, полученные от этой деятельности для оплаты общих расходов ТСЖ, либо в иных целях, предусмотренных решением общего собрания членов ТСЖ.

В 2017 году ТСЖ был получен доход в размере **1571019,81** рублей от прочей деятельности - за предоставление провайдеру возможности поместить оборудование на фасаде и чердаке корпусов, размещение стендов, за выдачу пропусков, за возмещение по вывозу мусора, возмещение расходов по обслуживанию ИТП, за прочие услуги, брелки, и прочие доп. услуги). Доход за размещение продуктомагов всего за 2017 год составил **560000,00** рублей в том числе - в 1 корпусе с января по декабрь 2017 года - **335000** рублей, во 2 корпусе с января по май 2017 года – **125000** рублей, в 3 корпусе с февраля по май 2017 года - **100000** рублей. Использовали согласно протокола правления **210152** рублей – (на покупку мебели в холл во 2 корпус на сумму 28500 рублей, в 3 корпус мебель на сумму 28500 и настенные часы на сумму 2010 рублей, в 1 корпус светильники на сумму 20952 рублей и провели дезинфекцию в подвале на сумму 9800 рублей, а также приобрели будку для охраны на сумму 120390 рублей.) Вернули через лицевые счета собственникам 1-го корпуса **226837,99** рублей, 2-го корпуса **59707,08** рублей, 3-го корпуса **39490,00** рублей всего **326035,07** рублей.

Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов с заработной платы показала, что заработная плата за 2017г. начислена в соответствии со штатным расписанием. Расчетные и платежные ведомости в наличии. Правильность и своевременность уплаты налоговых и социальных платежей с заработной платы подтверждается.

5. Заключенные договора.

Проверка показала, что все договора заключены в соответствии с уставными видами деятельности ТСЖ. Расходов, не связанных с уставной деятельностью не выявлены.

По всем договорам на коммунальные услуги и техобслуживание проверены все акты выполненных работ, оформленные надлежащем образом.

Договора на эксплуатационные услуги и ремонтные работы в отчетный период проверены в выборочном порядке.

На техническое обслуживание ЖК «Олимп» заключены договора:

На конкурсной основе перезаключили договора с компаниями выполняющие услуги по техническому обслуживанию:

- С июля 2016 года по 31.12.2017 ода обслуживает компания ООО « Вертикаль-Комфорт» ТО лифтов договор №ВКО -01-07-16 от 01.07.2016г. на сумму 100000 рублей (ежемесячно).

ТО система доступа, пожарная безопасность с ООО «Элвекс Групп» договор №18/13ТО от 01.06.2013г. на сумму 125600рублей (ежемесячно), стоимость осталась без изменения.

ТО диспетчеризации с ООО «НПФ Глобус Техно» договор № ТО 2013/КШ-01 от 27.10.13г. на сумму 40000 рублей (ежемесячно), стоимость осталась без изменения

ТО автоматизации систем общедомовой вентиляции с ИП Бондарев А.В. договор №07/16 от 01.06.2016г. на сумму 35000 рублей (ежемесячно), доп. соглашением №1 от 01.05.2017г. стоимость снизили до 25000 рублей (ежемесячно)

ТО охранных систем видеонаблюдения заключен с ИП Бондарев А.В. договор №01/17 от 09.01.2017г. на сумму 15000 рублей ежемесячно.

На вывоз мусора заменили компанию ООО «Мехуборка», заключив договор с ООО «ЛОЛ ПЛЮС К» №01/09-2017 на КГМ и ТБО от 01.09.17г., тем самым сохранили цены.

На охрану заключен договор с ООО ЧОП «Группа компаний «ФЛЭШ» №ДО-01/17 от 27.04.2017г. на 650000рублей ежемесячно, стоимость осталась без изменений.

На ТО системы ДУ подземного гаража заключен доп.соглашение №2 от 01.05.2017г. на 32000 рублей к договору 18/13 от 01.06.2013г. с ООО «Элвекс - Групп» за счет целевых сборов по ремонту АПС.

Все работы и услуги по обслуживанию и ремонту проводятся как своими силами сотрудниками ТСЖ «Олимп» так и по договорам подряда.

За период с января по декабрь 2017г проведены следующие виды работ по договорам подряда:

-Договор 56 от 22.02.17г. с ООО «СТРОЙХАУС ГРУПП» -ремонт кровли и фасада в корпусах на сумму **452936,00** рублей. (Акт выполненных работ и смета имеется)

- Договора №ВКР-1021 от 06.03.2017г. заключен договор с ООО «Вертикаль-Комфорт» на ремонт лифтового оборудования в корпусе 4 на сумму 89710,00 рублей.

- Договор 200116-71/2 от 20.01.16г., по актам выполненных работ по мере чистки ковров с ООО «КС-МСК» по уходу за грязезадерживающими коврами на сумму **85008** рублей за 2017 год.

-Договор №39-ПА от 31.05.2017г. с ООО «Тера» – работы по ремонту металлического парапета, усиление креплений металлических отливов с торца здания, ремонт металлических уголков, восстановление деталей крепежных элементов с торца здания–на сумму 205000,00 рублей.

-Договор №04/15 от 06.08.2015г. с ИП Бондаревым А.В. на информационное обслуживание ЖК и ТСЖ «Олимп» на сумму 32000 рублей ежемесячно.

- Договор №1003/17-01 от 10.03.17г. ООО «РусБизнесПроект» на проведение оценки собственности Хаупшевой И.Р. на сумму 6600 рублей, для судебного процесса по возврату помещения в общедомовую собственность.

-Договор 5 от 21.09.17г. с ИП Дудиной Светланой Николаевной на строительные работы по ремонту козырьков, устройство гидроизоляции и кровельного пирога на семи козырьках четырех корпусов площадью 361,5м² на сумму 1897883.00рублей.

- Договора №ВКР-0970 от 29.05.2017г. и №ВКР-1070 от 11.09.2017г. заключен договор с ООО «Вертикаль-Комфорт» на кап. ремонт и замену лифтового оборудования на сумму 518483.00рублей и 1968460,00 рублей,

-Договор №103 от 15.11.2017г. с ИП Чугуновой Е.В. на ремонт теплосчетчика ВИСТ в паркинге.

- Договор №ВКР-1060 от 27.07.17г. с ООО «Вертикаль - Комфорт» на освидетельствование лифтов через экспертную организацию ООО «Инвест Сервис» на сумму 80000,00 рублей.

-Договор №04/15 от 06.08.2015г. с ИП Бондаревым А.В. на выполнение комплекс работ по замене поврежденной напольной плитки на сумму 38880,00 рублей, проведение сварочных работ на сумму 88200,00 рублей, ремонт калитки на сумму 11750 рублей.

-Договор №2/17 от 09.01.2017г. с ИП Бондаревым А.В. на ремонт диспетчерской на сумму 80870.00рублей

-Договор №07/16 от 01.06.2016года с ИП Бондаревым В.А. на ремонт системы приточной вентиляции на сумму 31700.00рублей.

-Договор №25/10 от 25.10.16г. с ООО «Стройтехснаб» на укладку асфальта вдоль пандусов паркинга на сумму 120000,00 рублей (оплачено 60000,00 в 2016 году работа выполнена в 2017 году)

Таким образом в структуре расходов основную долю занимают обязательные платежи, без которых сама жизнедеятельность ТСЖ невозможна (расчетно- кассовое обслуживание, обслуживание лифтов, обслуживание диспетчеризации, вывоз мусора, обслуживание теплового оборудования, промывка системы отопления, уборка придомовой территории, услуги управления – из тарифа составляет 26,53 руб./кв. м), а на все остальные нужды(такие как текущий ремонт) и желания собственников за счет дополнительных доходов и целевых взносов.

Проверены расчеты с поставщиками ТСЖ «Олимп».

По счету 60 отражались расчеты с поставщиками по услугам по действующим договорам и т.п. По основным контрагентам расчеты и остатки на 31.12.2017г подтверждены проведенными актами сверок.

Дебиторская задолженность по контрагентам в основном состоит из сумм прошлого периода, дебиторская задолженность составляет в сумме 2217441,98 рублей, в т.ч. предоплата на 2018 год 1463831,76 рублей. Таким образом, дебиторская задолженность за 2017 год отсутствует.

Размер кредиторской задолженности Товарищества на 31.12.2018 года в соответствии с данными бухгалтерского учета составляет **559977,87** рублей ,в том числе за декабрь 2018г:

-ООО «Снабсервис Столица» за декабрь 2017 год-7477,53 (оплата в январе 2018г)

-ТЦ «Комус» за декабрь 2017год-29682,63 (оплата в январе 2018г.)

-ОАО «Московский кредит.банк» за декабрь 2017год-81666,31 (оплата в январе 2018г.)

-ООО «КС-МСК» за декабрь 2017год-19320,00 (оплата в январе 2018г.)

-ООО «ЛОЛ ПЛЮС К» за декабрь 2017год-200700,00 (оплата в январе 2018г.)

Оплата поставщикам и подрядчикам производилась по заключённым с ними договорами. Расходование данных средств подтверждены финансовыми документами и комиссией проверены в выборочном порядке. Комиссией проведена проверка объемов работ и сметной документации текущего ремонта. Работы по текущему ремонту выполняются на МКД ТСЖ в соответствии смет, проверенных актов приемки выполненных работ. Работы выполнялись как хоз. способом, так и подрядным способом.

Проанализировав кредиторскую задолженность видно, что она состоит из сумм за декабрь 2017 год года в сумме 338846,47 рублей. Вся задолженность за 2017 год погашена в январе 2018 года.

Проверка предоставленных договоров и первичных документов показала, что все, вышеперечисленные, контрагенты либо являются ресурсоснабжающими организациями, либо поставщиками товаров и материалов, необходимых для ТСЖ для осуществления своей основной деятельности.

7. В соответствии со штатным расписанием 42 человека работают постоянно по трудовым договорам. Договора с работниками заключаются в соответствии с трудовым законодательством РФ, на основании личных заявлений с оформлением соответствующих записей в трудовых книжках. Предоставлено штатное расписание и штатная расстановка (список сотрудников организации) за 2017 год. По договорам подряда работали 1 человека:

- по сварочным работам– по договору подряда №1 от 18.05.2017года. работы закрыты актами выполненных работ на общую сумму 147100 рублей.

В соответствии со сметой фонд оплаты труда на 2017год, включая налоги, составляет 25473787,20 рублей, фактические выплаты по заработной плате составили 25143076,62 рублей, При проверке правильности начисления зарплаты, удержаний из заработной платы и начислений на ФОТ (страхование, взносы в ПФР и страхование НС) нарушений не установлено. Задолженности по налогам и заработной плате на 31 декабря 2017 года отсутствует.

Отчет о деятельности Правления Товарищества за период 2017 года опубликован на сайте ТСЖ «Олимп»

Итоговые выводы и рекомендации

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.

2. Начисление коммунальных платежей осуществляется строго по установленным тарифам на предоставленные коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений ТСЖ, соответствует нормам постановления Правительства Москвы ПП № №889ПП от 15.12.15г. и от 13.12.2016г. №848-ПП
3. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
4. Проверены документы по сотрудникам ТСЖ: трудовые договора, приказы, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы. Нарушений не выявлено.
5. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
6. Ревизионная комиссия считает, что представленный отчет исполнения сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета ТСЖ, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2017 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2018 г.
7. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующие в настоящее время на территории РФ. Факты нецелевого использования денежных средств отчетном году не выявлены.
8. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана удовлетворительной. Вместе с тем в случае необходимости 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.
9. **Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2017 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.**
10. Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течение всего текущего финансово-хозяйственного года. Настоящий отчет составлен на 16 листах и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в материалах ревизионной комиссии.

Члены ревизионной комиссии

Кудрицкий А.В.

Малахов В.К.

Петровичев А.В.

Расходная часть бюджета ТСЖ "Олимп" за 2017 год.

приложение №2

		Предусмотрено расходов по смете за 1 месяц	Предусмотрено расходов по смете за год	Факт.исполнение за 2017год	оплачено поставщикам	экономия(-) перерасход(+) за год
1	Техническое обслуживание лифтов (16 лифтов)	100000	1200000	1200000.00	1200000	0.00
2	Негарантийные случаи поломки лифтов,запчасти,ремонт	58000	696000	677710.68	677710.68	-18289.32
3	Техническое осведетельствование лифтов	11000	132000	80000.00	80000	-52000.00
4	Страхование лифтов	5000	60000	4500.00	4500	-55500.00
5	Техническое обслуживание диспетчеризации, ИТП	40000	480000	480000.00	480000	0.00
6	Техническое обслуживание ПС и ПБ,систем ПД и ДУ,вент.систем и т.д.	160600	1927200	1927200.00	1927200	0.00
7	Техническое обслуживание шлагбаумов, ворот, системы КИП	18500	222000	249347.08	222000	0.00
8	Текущий ремонт	130000	1560000	2484650.20	1587600	27600.00
9	Материалы и оборудование необходимое для эксплуатации	115000	1380000	1417160.16	1380000	37160.16
10	Инвентарь и инструменты	15000	180000	180000.00	180000	0.00
11	Дератизация и дезинфекция,альпинисты	6000	72000	72000.00	72000	0.00
12	Расходные материалы по санитар. содержанию(моющие ср-ва и т.д.)	25000	300000	318119.98	298799.98	18119.98
13	Рабочая одежда, защитные средства	7000	84000	84000.00	84000	0.00
14	Обучение персонала	2500	30000	29500.00	29500	-500.00
15	Транспортные расходы	5000	60000	35669.44	60000	0.00
16	Утилизация люминесцентных ртут	2300	27600	0.00	0	-27600.00
17	ФОТ сотрудников	1779147.5	21349770	21180183.95	21180183.95	-169586.05
18	Налоги на зарплату	343668.1	4124017.2	3962892.67	3962892.67	-161124.53
19	Канцелярские расходы, офисное оборудование,ОС	20000	240000	240000.00	240000	0.00
20	Услуги связи, почтовые расходы,телефония	6000	72000	78847.58	75423.79	3423.79
21	Банковские услуги	45000	540000	764437.64	682771.33	224437.64
22	Налоги 1%	35000	420000	224254.22	224254.22	-195745.78
23	Юридические услуги	200000	2400000	2400000.00	2382267.86	-17732.14
24	Вывоз КГМ	73000	876000	1159000.00	997000	283000.00
25	Вывоз ТБО	35000	420000	456080.00	417380	36080.00
26	Контроль доступа на территории(ЧОП КПП, обход террит. и паркинга)	650000	7800000	7800000.00	7800000	0.00
27	Прочие непредвиденные расходы	10000	120000	94963.27	94963.27	-25036.73
28	Обслуживание системы видеонаблюдения	15000	180000	180000.00	180000	0.00

29	Информационное обслуживание, обслуживание обязательных порталов и сайтов	56000	672000	660967.52	660967.52	-11032.48
30	Программное обеспечение "Домовл	7500	90000	69769.00	69769	-20231.00
31	Содержание машиномест (уборка п	65503	458521	337890.00	337890.00	-120631.00
32	Отопление паркинга	106000	742000	742000.00	742000.00	0.00
33	Электрика МОП паркинга	81500	570500	570500.00	570500.00	0.00
ИТОГО		4229218.6	49485608.2	50161643.39	48901574.27	-245187.46
34	Мосэнерго			16403231.76	16403231.76	
35	Мосводоканал			5161357.5	5161357.5	
36	Мосэнергосбыт			2252550.64	2252550.64	
37	за счет дохода с х/деят продуктоматы			210152	210152	
38	больн лист			20217.96	20217.96	
39	госпошлина и БТИ			6600	246014.51	-40970.65
40	ремонт потолка расходы возмещены			2240.4	2240.4	
41	целевые взносы			259745.57	259745.57	
42	по суду исп.лист				168347.75	168347.75
43	мат помощь			108000	108000	108000
44	целевые сборы ремонт лифтов			2400765.5	2400765.5	-216.87
45	целевые сборы АПС			284780	638080	-93937.99
46	за счет хоз деятельности			337509.28	337509.28	-711126.71
47	кредиторская задолженность за 2016 год				3295445.57	
48	аванс на 2018 год				267947.31	
49	аванс на 2018 год Мосэнерго				664701.61	
50	аванс на 2018 год Мосводоканал				130243.4	
51	аванс на 2018 год Мосэнергосбыт				47639.44	
52	кап.ремонт					-21692
52	ВОЗВРАТ денеж.средств				32332	
53	пени					-966029.82
Всего:				77608794.00	81548096.47	-1802813.75

расшифровка прочих непредвиденных расходов:		расшифровка содержание м/м	
почтовые расходы(копии бюллетений для МЖИ и выписки из реестра	33600	щетка для поломоечной машины	15490
материал для ремонта козырьков	3672	косметический ремонт в паркинге	322400
	57691.27		
итого	94963.27		337890

расшифровка канц.товаров	
компьютер	89300
телевизор	28057
шкаф	6104
канц.товары (бумага,ручки,замет	116539
итого	240000

Доходная часть бюджета ТСЖ "Олимп" за 2017 год

приложение №1

сальдо на 01.01.2018г. ЖКУ					14620647.8
Льгота по ЖКУ					253530.25
пени по ЖКУ					1282183.55
Доход от хоз.деятельности					784616.16
	Предусмотрено доходов по смете за I месяц	Предусмотрено доходов по смете за 2017 год	Начислено собственникам в 2017 году	Оплачено собственниками в 2017 году	долг на 01.01.18г.
плата за маш/места содерж. общественных мест	376807.94	4521695.28	4521624.67	4088666.69	702151.22
содерж мм в зимний период	253003	1771021	1771021	1518018	255600
плата за содержание жилого и нежилого помещения	1801111.66	21613339.92	21259822.42	22335617	4191805.58
доп. доходы по ставке 24.49	1798296	21579552	21579534.84	22228821.03	1638502.12
кап.рем. на спецсчет				21692	-21692
целевые взносы за 2016 год				1536670.38	109549.53
Целевые сборы АПС	61157.76	733893.12	732017.99	644049.92	87968.07
Целевые сборы лифты	208224	2498688	2400982.37	2223643.58	177338.79
доход от хозяйственной деятельности			1611056.29	1571019.81	261392.76
ФОК коммунальные услуги			2713289.97	2713289.97	
доход от оплаты коммунальных платежей			21745427.59	22609745.89	4165930.88
Льгота по ЖКУ			1390032.83	1346928.38	296634.7
пени по ЖКУ			995903.26	647431.69	1630655.12
ПРОЧИЙ ПРИХОД				932138.88	
возврат				32332	
Всего	4498600.36	52718189.32	80720713.23	84450065.22	13495836.77
списано по исковой давности ЖКУ				117000	
списано по исковой давности доход от хоз.деятельности				563259.88	

расшифровка прочего прихода:	
возмещение боль.листа	36712.65
пени по суду	371687.39
возм. юр. расходов	206216.23
возмещение за страховой случай	41553.68
возмещение за поломку ворот	188600
возм.экспертизы	6600
возм.госпошлины	80768.93