

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «ПРОСПЕКТ ГАГАРИНА, 110»

за 2016 год

г. Нижний Новгород

«28» февраля 2017г.

Ревизионная комиссия избрана решением общего очного собрания собственников помещений в МКД по адресу Нижний Новгород, пр. Гагарина, дом 110 в составе трех человек: Анисимова Н.И. (кв. 34), Захарова Н.И. (кв. 54), Крупина М.А. (кв. 74),. Протокол №1 от 24.02.2015 и Протокол №2 от 15.03.2016 (далее Собрание).

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Проспект Гагарина,110» (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2016 году (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСЖ и управляющего, выдачи заключения об использовании денежных средств в 2016 году.

Даты проведения ревизии за 2016г.— 21 февраля и 26 февраля 2016г.

Дата составления отчета - 28 февраля 2016г.

Место проведения ревизии – детский клуб «Белая Ладыя»

1. Основные данные о ТСЖ «Проспект Гагарина, 110»
 - ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» зарегистрировано 4 июня 2013 г. . Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 52 № 005114252).
 - Управление домом в отчетный период :
 - С июля 2014г. по 31 марта 2016г осуществляло ООО «ОрионСтрой-НН» в соответствии с Договором №1 от 05 мая 2014г.
 - С 01 апреля 2016г. выполняет управляющий Михаил Юрьевич Кулькин в соответствии с Договором №2 от 31 марта 2016 г.
 - ТСЖ имеет расчетные счета в двух банках:
 - расчетный счет 4070381060000000240 в ПАО НКБ «РАДИОТЕХБАНК» ,
 - целевой счет 40705810942000000379 в Волго-Вятском банке ПАО «Сбербанк России» (далее- спецсчет).
2. Лица, ответственные за учет и расходование денежных средств ТСЖ:
 - Председатель ТСЖ Митькина Г.П.
 - Управляющий ТСЖ Кулькин М.Ю.
3. Ведение бухгалтерского учета выполняет фирма ООО «Новая Аванта» согласно договору №1/16 от 20.04.2016г. Бухгалтер , обслуживающий МКД, Кривошеева Ю.В.
4. Техническое обслуживание МКД выполняет фирма ООО «Новая Аванта» согласно договору №1/16 от 20.04.2016г., в том числе, уборка дворовой территории, уборка подъездов, делопроизводство, администрирование сайта, услуги слесаря-сантехника.

1. Работы, выполненные ревизионной комиссией в отчетный период

1) 27 сентября 2016г. проведена ревизионная проверка с целью подтверждения суммы нанесенного ущерба в результате протечки воды в нежилое помещение П-9 (Ателье).

Итоговый документ: Акт о согласовании стоимости ущерба в результате протечки воды в нежилое помещение П-9 от 27.09.2016г., подписан всеми членами ревизионной комиссии.

2) В ноябре-декабре 2016 проведена ревизионная проверка в связи с расторжением договора управления домом с фирмой ООО «ОрионСтрой-НН» и заключением нового договора на управление МКД от 31 марта 2016г., и проведением высокозатратных плановых и капитальных ремонтных работ в летний и осенний период. Перечень договоров выборочной проверки:

1. Ремонт кровли
2. Замена системы водостоков (ремонт водостоков)
3. Инструментальное обследование и ремонт электрощитового оборудования (Ремонт ВРУ)
4. Изготовление и установка окон из ПВХ (установка новых окон в шести подъездах)
5. Капитальный ремонт системы отопления
6. Управление МКД с апреля 2016г
7. Техническое обслуживание МКД и аварийно-техническое обслуживание систем инженерного оборудования МКД с мая 2016г.

Итоговый документ: Отчет ревизионной проверки о выборочной проверке договоров ТСЖ «проспект Гагарина, 110» от 08 декабря .2016г., подписан всеми членами ревизионной комиссии.

2. Ревизионная проверка по итогам финансового 2016 года (период 01.01.2016 - 31.12.2016)

2.1. Цели и задачи ревизии:

- 1) проверить достоверность годового финансового отчета ТСЖ за 2016 год;
- 2) проверить исполнение со стороны ТСЖ обязательств перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями. Проверить целевое расходование денежных средств ТСЖ по различным услугам, в каком объеме и на какую сумму предоставлены услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений за отчетный период;
- 3) проверить соответствие сметы доходов и расходов на 2016 год фактическим расходам за отчетный период;
- 4) Проверить ведение документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.

2.2. Для проведения проверки финансового состояния ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения прихода и расхода денежных средств и достоверности годового финансового отчета комиссией выполнена проверка по следующим документам:

- договоры с подрядными, ресурсоснабжающими организациями и иными лицами и организациями, действующих в 2016г., и акты выполненных работ (АВР) по этим договорам.
Договоры, которые были проверены в ходе выборочной проверки, повторно не проверялись.
- документы по приобретению расходных материалов для текущего ремонта в 2016 г., в том числе, авансовые отчеты
- первичная бухгалтерская документация 2016г.
- акты сверки
- Соглашение о комплексном урегулировании исковых требований от 16 февраля 2016г., заключенное между ТСЖ и ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района» (далее - Мировое соглашение)
- выписки с расчетных счетов ТСЖ по состоянию на 31.12.2016
- прочие необходимые документы (в т.ч., письма, пояснения)

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

За отчетный период согласно годовому отчету о финансово-хозяйственной деятельности за 2016г. (Приложение №1 к отчету ревизионной комиссии) движение денежных средств осуществляется по двум счетам

1. Расчетный счет - для поступления коммунальных платежей от жилых и нежилых помещений и иных поступлений, не противоречащих Уставу ТСЖ, и взносов на капитальный ремонт, и проведения текущих платежей. Поступившие средства по статье «Взнос на кап. ремонт» перенаправлялись на специальный счет.

2. Специальный счет (целевой счет) – для аккумулирования взносов на капитальный ремонт.

Укрупненная информация о поступлениях денежных средств на банковские счета ТСЖ и о расходах по договорам на обслуживание приведена в таблице 1.

Таблица 1

	1. Расчетный счет	2. Спец. счет
Входящий остаток на начало отчетного периода	227 522,01 руб.	147 283,55 руб.
ПОЛУЧЕНО денежных средств ВСЕГО в отчетном периоде, в т.ч.,	8 543 869,90 руб.	1 522 341,98 руб.
<i>взносы на капитальный ремонт (перенаправлены на спец. счет)</i>	<i>691 133,19 руб.</i>	<i>619 835,30 руб.</i>
<i>по судебным делам, выигранным ТСЖ</i>	<i>1 499 857,12 руб.</i>	<i>900 000,00 руб.</i>
<i>от размещения оборудования интернет -провайдеров и киоска питьевой воды</i>	<i>73 970,52 руб.</i>	
ИЗРАСХОДОВАНО денежных средств ВСЕГО, в том числе,	8 447 196,62 руб.	1 586 073,84 руб.
<i>Отопление</i>	<i>2 612 130,38 руб.</i>	
<i>Отопление (оплата за июль 2014)</i>	<i>77 606,44 руб.</i>	
<i>Водоснабжение, водоотведение, ОДН</i>	<i>592 243,70 руб.</i>	
<i>Услуги по текущему ремонту и содержанию МКД</i>	<i>4 158 938,21 руб.</i>	
<i>Перечисление денежных средств по взносу на кап. ремонт со счета в "Радиотехбанк"е на спец счет</i>	<i>619 835,30 руб.</i>	
ОСТАТОК средств на р/счете ТСЖ на 31.12.2016г.	324 195,29 руб.	83 551,69 руб.

Детальная информация по капитальному ремонту приведена в Приложении № 1 к годовому отчету о финансово-хозяйственной деятельности (Приложение №1 к отчету ревизионной комиссии).

Детальная информация по видам услуг/работ по текущему ремонту и содержанию приведена в Приложении №2 к годовому отчету о финансово-хозяйственной деятельности (Приложение №1 к отчету ревизионной комиссии).

Данные по задолженности на 31.12.2016 соответствуют актам сверки

Полученные остатки в отчете соответствуют действительным остаткам на банковских счетах ТСЖ согласно выпискам из банков на 31.12.2016 .

Задолженность в отношении ТСЖ

Общая сумма задолженности по коммунальным платежам на конец отчетного периода составляет 660 900, 44 руб. суммарно по жилым и нежилым помещениям (с учетом взноса на капитальный ремонт). Эта сумма кратна ежемесячному начислению, задолженность соответствует правилам выставления квитанций в ТСЖ

По состоянию на 31.12.2016 задолженность более 12 месяцев имеют:

- Кв. 113 комн. 2 (собств. Снажин) – более 1 года (16 месяцев),
- Кв. 113,комн. 4 (собст. Овчинников) – более 1 года (21 месяц),

- Кв. 76 (собст. Сочнева Е.А.) - задолженность накоплена с декабря 2014года, в 2016 год погашено 20 000 руб., задолженность на 31.12.2016 составляет 82 192,22 руб.

Члены правления ТСЖ активно работали с должниками в отчетный период. Часть должников 2015 года полностью погасили свою задолженность.

По должнику Сочневой Е.А. имеется решение Правления ТСЖ о подаче иска в суд.

ТСЖ имеет текущую задолженность в отношении ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций и фирм

- ОАО "Нижегородский водоканал" в сумме 47 463,73 руб.
- ОАО «Теплоэнерго» в сумме 203 812,47 руб.
- ОАО «Теплоэнерго» в сумме 107 837,68 руб. за июль 2014г.
- ООО «Новая Аванта» 14 600,00 руб. (обслуживание МКД и аварийно-техническое обслуживание)
- ООО «РЭП 2» (вывоз ТБО) 20 076, 00 руб.
- ИП Припоров (сервисное обслуживание общедомовых приборов учета) 1 600, 00 руб.
- ООО "ТЦ "ИнтелСервис" (ремонт и ТО домофона) 3 136,00 руб.
- Кустовой вычислительный центр 3 012,21 руб.

ИТОГО по перечисленным организациям 401 538,09 руб.

Задолженность соответствует правилам выставления счетов вышеперечисленными организациями и не противоречит заключенным договорам с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.

2.3. Заключение ревизионной комиссии:

- Годовой финансовый отчет за 2016 год отражает реальное финансовое состояние ТСЖ на 31 декабря 2016 года.
- Движение денежных средств ТСЖ осуществляется только через банковские счета.
- По Мировому соглашению денежные средства от ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района» полностью поступили на банковские счета ТСЖ:
 - 900 000 (Девятьсот тысяч) руб. 00 коп. – на спецсчет на капитальный ремонт;
 - 1 490 002 (Один миллион четыреста девяносто тысяч два) руб. 62 коп. - на расчетный счет.

Из указанной суммы сумма 1 430 582 руб. имели целевое назначение на ремонт кровли , по фактическим затратам на ремонт кровли израсходовано 1421799,83 руб., что соответствует смете доходов/расходов на 2016 г и указанному Соглашению.

- Расходование денежных средств выполнялось в пределах Сметы доходов и расходов на 2016 год, утв. Общим Собранием членов ТСЖ 05.03.2016г.
- Все полученные денежные средства расходовались на уставные цели организации. Нецелевого использования средств не выявлено
- Оплата в адрес ОАО «Теплоэнерго» за собственников, перечисливших коммунальные платежи в июле 2014г. на расчетный счет ТСЖ, определена в сумме 185 444,12 руб. (в письме ТСЖ исх. №67/2 от 31.10.2016г.). В 2016 году ТСЖ перечислило в Теплоэнерго 77 606,44 руб.
- Бухгалтерская, хозяйственная документация ТСЖ оформлена должным образом и хранится в надлежащем виде.
- Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется по упрощенной системе налогообложения в соответствии с законодательством РФ.

2.4. Рекомендации ревизионной комиссии:

2.4.1. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ продолжить работу с должниками по коммунальным платежам. Ревизионная комиссия будет поддерживать Правление ТСЖ в его решении взыскивать долги через суд в соответствии с жилищным законодательством РФ.

2.4.2.Ревизионная комиссия рекомендует Председателю ТСЖ и Управляющему в рамках Договора с ООО «Новая Аванта» №1/16 на оказание услуг по техническому обслуживанию МКД от 20.04.2016:

- 1) В актах выполненных работ отдельно указывать стоимость услуг и работ по обслуживанию МКД (постоянные работы с ежемесячной оплатой) и стоимость внеплановых и ремонтных работ.
- 2) В заявках на выполнение работ указывать номер подъезда или квартиры, где проведены работы (например, « Уборка мусора в подвале в подъезде №_____ »)
- 3) Указывать номер квартиры / номера нескольких квартир, в которых проводится замена стояков (например, замена стояков ХВС в подъезде №5 с кв. №№ _____ по кв №№_____).
- 4) Разрабатывать сметы или калькуляции на внеплановые ремонтные работы свыше 15 000 (Пятнадцати тысяч) руб.

3. О смете доходов и расходов на 2017 год

3.1.Ревизионная комиссия изучила предлагаемую Правлением ТСЖ смету доходов и расходов на 2017 год и сопоставила ее с фактическим исполнением сметы 2016 года.

3.2.Рекомендации ревизионной комиссии по формированию затрат по разделу «Содержание общего имущества МКД» учтены в смете доходов и расходов.

3.3.Ревизионная комиссия считает возможным рекомендовать Общему собранию членов ТСЖ принять смету расходов на содержание и ремонт общего имущества на 2017 год в размере 4 168 047,00 руб.

ВЫВОДЫ:

Таким образом, с учетом всех данных, изложенных в настоящем отчете,

- Ревизионная комиссия обращает внимание, что рекомендации комиссии в отчете за 2015 год по качеству ведения бухгалтерского учета в 2016 году выполнены.
- Ревизионная комиссия оценивает работу Правления ТСЖ в 2016году в части финансово-хозяйственной деятельности как хорошую.
- Ревизионная комиссия оценивает работу управляющего М.Ю. Кулькина, как хорошую и отвечающую требованиям договора.

Приложение:

Приложение №1. Финансовый отчет ТСЖ «Проспект Гагарина,110» за 2016г. – на 6 листах.

Настоящий отчет составлен и подписан в 2 подлинных экземплярах на 5-и листах, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а второй экземпляр остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии

Анисимова Н.И.

Члены ревизионной комиссии:

Захарова Н.И.

Крупина М.А.