

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «ПРОСПЕКТ ГАГАРИНА, 110»

за 2017 год

г. Нижний Новгород

«22» февраля 2018г.

Ревизионная комиссия избрана решением общего очного собрания собственников помещений в МКД по адресу Нижний Новгород, пр. Гагарина, дом 110 согласно Протоколу №3 от 05.04.02.2017 в составе трех человек: Анисимова Н.И. (кв. 34), Крупина М.А. (кв. 74), Медко Г.Н. (кв. 8).

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Проспект Гагарина,110» (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2017 году (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки и оценки деятельности Правления ТСЖ и управляющего, выдачи заключения об использовании денежных средств в 2017 году.

Период предварительной работы с документами ревизионной комиссии – с 22 января по 22 февраля 2018.

Даты проведения ревизионной проверки за 2017г. – 13 февраля 2018г. Место проведения – детский клуб «Белая Ладыя». Фотоотчет размещен на сайте на сайте ТСЖ (<http://gagarina110-nn.ru/>) .

Дата составления отчета - 22 февраля 2018г.

1. Основные данные ТСЖ «Проспект Гагарина, 110»

1.1.ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» зарегистрировано 4 июня 2013 г..

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 52 № 005114252.

1.2.Управление домом в отчетный период выполняет управляющий Михаил Юрьевич Кулькин в соответствии с Договором №2 от 31 марта 2016 г.

1.3.ТСЖ имеет расчетные счета в двух банках:

- расчетный счет 40703810600000000240 в ПАО НКБ «РАДИОТЕХБАНК» ,
- целевой счет 40705810942000000379 в Волго-Вятском банке ПАО «Сбербанк России» (далее- спецсчет).

1.4. Лицо, ответственное за учет и расходование денежных средств ТСЖ, - Председатель ТСЖ Митькина Г.П.

1.5.Услугу по ведению бухгалтерского учета осуществляет фирма ООО «Новая Аванта» согласно договору № 1/17 от 31.12.2016 г.

Бухгалтер, обслуживающий МКД, - Ю.В. Кривошеева

1.6.Техническое обслуживание МКД выполняет ООО «Новая Аванта» согласно договору №1/17 от 31.12.2016 г., как то уборка дворовой территории, уборка подъездов, делопроизводство.

2. Ревизионная проверка по итогам отчетного периода

2.1. Цели и задачи

- 1) проверить достоверность годового финансового отчета ТСЖ за 2017 год;
- 2) проверить исполнение со стороны ТСЖ обязательств перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.
- 3) 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;
- 4) проверить наличие дебиторской и кредиторской задолженности по действующим договорам;
- 5) проверить соответствие сметы доходов и расходов на 2017 год фактическим расходам за отчетный период;
- 6) проверить целевое расходование денежных средств со спецсчета на капитальный ремонт;
- 7) 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, действующие в 2017г., акты выполненных работ (АВР) по этим договорам и акты сверки с указанными лицами и организациями;
- документы по приобретению расходных материалов для текущего ремонта в 2017 г., в том числе, авансовые отчеты;
- первичная бухгалтерская документация 2017г.;
- выписки с расчетных счетов ТСЖ по состоянию на 31.12.2017
- 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 2017г. (Приложение №1 к отчету ревизионной комиссии) движение денежных средств осуществляется по двум счетам

1. Расчетный счет - для зачисления коммунальных платежей от жилых и нежилых помещений и иных поступлений, не противоречащих Уставу ТСЖ, взносов на капитальный ремонт, проведения текущих платежей. Поступившие средства по статье «Взнос на капремонт» перенаправлялись на специальный счет.
2. Специальный счет (целевой счет) – для аккумулирования средств на капитальный ремонт.

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

	1. Расчетный счет	2. Спец. счет
Входящий остаток на начало отчетного периода	324 195,29 руб.	83 551,69 руб.
ПОЛУЧЕНО денежных средств ВСЕГО в отчетном периоде, в т.ч.,	7 353 593,00 руб.	566 453,36 руб.
<i>От жилых и нежилых помещений (кроме взносов на кап. ремонт)</i>	<i>6 596 656, 35 руб.</i>	
<i>Взносы на капитальный ремонт</i>	<i>660 403,65 руб.</i>	<i>565 706,92 руб.</i>
<i>От размещения оборудования интернет-провайдеров и киоска питьевой воды</i>	<i>96 533,00 руб.</i>	
ИЗРАСХОДОВАНО денежных средств ВСЕГО, в том числе,	7 418 985,29 руб.	235 301,08 руб.
<i>Отопление</i>	<i>3 010 447,13 руб.</i>	
<i>Отопление (оплата за июль 2014)</i>	<i>107 837,68 руб.</i>	
<i>Водоснабжение, водоотведение, ОДН</i>	<i>666 844,48 руб.</i>	
<i>Услуги по текущему ремонту и содержанию МКД</i>	<i>2 712 389,41 руб.</i>	
<i>Перечисление денежных средств по взносу на кап. ремонт со счета в "Радиотехбанке " на спец счет</i>	<i>565 706,92 руб.</i>	
ОСТАТОК средств на р/счете ТСЖ на 31.12.2017г.	258 803,00руб.	414 703,97руб.

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).

Полученные остатки денежных средств в таблице 1 и в финансовом отчете ТСЖ соответствуют фактическим остаткам денежных средств на банковских счетах ТСЖ согласно выпискам из банков на 31.12.2017 .

Данные по задолженности на 31.12.2017 соответствуют актам сверки.

2.3. ТСЖ имеет текущую задолженность (кредиторскую задолженность) в отношении

1) ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций и фирм

- ОАО "Нижегородский водоканал" (водоснабжение, водоотведение, ОДН) в сумме 67 344,01 руб.
- ОАО «Теплоэнерго» в сумме 239 496,77 руб (текущая задолженность). Задолженность по переходному периоду 2014 года погашена полностью.
- ПАО "ТНС энерго Нижний Новгород" (ОДН электричество) 10 238,59 руб

- ООО «РЭП 2» (вывоз ТБО) 20 076, 00 руб.
- ИП Припоров (снятие показаний с узла учета тепловой энергии на отопление и их сдача ресурсоснабжающей организации) 1 600, 00 руб.

ИТОГО по перечисленным организациям 338 755,37 руб.

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

2) ТСЖ имеет кредиторскую задолженность в отношении подрядной фирмы ООО «СитиСтрой» (Договор подряда №17/07-20 от 20.07.2017г.) по ремонтным работам в подъездах в сумме 225 565,18 руб. Рассрочка платежа до апреля 2018г.

2.4. Задолженность в отношении ТСЖ (дебиторская задолженность)

Общая сумма задолженности по коммунальным платежам (дебиторская задолженность) на конец отчетного периода составляет 979 302, 50 руб. суммарно по жилым и нежилым помещениям (с учетом взноса на капитальный ремонт). Большая часть этой суммы (ок. 640 тыс. руб.) кратна ежемесячному начислению и задолженность соответствует правилам выставления квитанций в ТСЖ.

По состоянию на 31.12.2017 задолженность более 2 лет имеют:

- Кв. 76 (собст. Сочнева Е.А. и Сочнева Н.А.) - задолженность накоплена с декабря 2014года. В 2016 год погашено 20 000 руб., задолженность на 31.12.2016 составляла 82 192,22 руб. В 2017 г. ТСЖ обратилось в суд с иском в отношении собственников Сочневых. Суд Приокского района г. Нижнего Новгорода принял решение о взыскании с них задолженности (Судебный Приказ Приокского районного суда г.Нижнего Новгорода Дело № 2 – 376/ 2017 от 16 мая 2017). В течение 2017 года частично погашена задолженность в сумме 34 000 руб. . По состоянию на конец отчетного периода задолженность увеличилась ввиду неоплаты текущих платежей и составила 121 718,84 руб.
- Кв. 2 (собств. Чиненкова Л.В.) – задолженность накоплена с 2015г . В 2017 году погашена сумма 36 321, 97 руб. Сумма задолженность на конец отчетного периода составляет 48 512, 52 руб..в виду неоплаты текущих платежей.
- Кв. 113 комн. 2 (собств . Снажин В.И.) – более 2 лет (28 месяцев), сумма 23 251,84руб.
- Кв. 113,комн. 4 (собст. Овчинников М.А.) – более 2 лет (33 месяца), сумма 30 812,34 руб.

Как видно из вышесказанного, члены правления ТСЖ в отчетном периоде продолжали работать с должниками. Часть должников предыдущего отчетного периода уменьшили сумму задолженности в 2017 году. Количество неплательщиков составляет менее 2% от общего числа собственников.

3. Заключение ревизионной комиссии:

3. 1. Годовой финансовый отчет за 2017 год отражает реальное финансовое состояние ТСЖ на 31 декабря 2017 года.
3. 2. Движение денежных средств ТСЖ осуществляется только через банковские счета.
3. 3. Расходование денежных средств выполнялось в пределах Сметы доходов и расходов на 2017 год, утв. Общим Собранием членов ТСЖ 05.04.2017г.
3. 4. Все полученные денежные средства расходовались на уставные цели организации. Нецелевого использования средств не выявлено.

3. 5. Полностью выполнена оплата в адрес ОАО «Теплоэнерго» за собственников, перечисливших коммунальные платежи в июле 2014г. на расчетный счет ТСЖ, в 2017 году в сумме 107 837,68 руб. (полная сумма платежа определена в письме ТСЖ исх. №67/2 от 31.10.2016г.).

3. 6. ТСЖ не имеет кредиторской задолженности перед подрядными организациями, выполнявшими работы по капитальному ремонту в отчетном периоде.

3. 7. В качестве компенсации затрат, произведенных на оплату работ по капитальному ремонту общего имущества МКД в 2015-2016 годах за счет средств текущего ремонта, на расчетном счете аккумулирована сумма 165 994,62 руб. Общая сумма компенсации составляет 240 000 руб. согласно Протоколу внеочередного общего собрания собственников № 7 от 14.12.2017 г.

3. 8. Управляющий ТСЖ - ИП Кулькин М.Ю.- выполняет текущие и срочные ремонтные работы общего имущества МКД, что подтверждено соответствующими документами.

3. 9. Бухгалтерская и хозяйственная документация ТСЖ оформлена должным образом и хранится в надлежащем виде.

3. 10. Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется по упрощенной системе налогообложения в соответствии с законодательством РФ.

4. Рекомендации ревизионной комиссии

4.1. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ продолжить работу с должниками по коммунальным платежам.

4.2. Ревизионная комиссия рекомендует Председателю ТСЖ совместно с ООО «Новая Аванта» в рамках Договора 1/17 от 31.12.2016 г. (на оказание услуг по техническому обслуживанию МКД) разработать и применять для целей бухгалтерского учета Положение об учетной политике.

5. О смете доходов и расходов на 2018 год

5. 1 Ревизионная комиссия изучила предлагаемую Правлением ТСЖ смету доходов и расходов на 2018 год и сопоставила ее с фактическим исполнением сметы 2017 года.

5. 2 Рекомендации ревизионной комиссии по формированию затрат по разделу «Содержание общего имущества МКД» учтены в смете доходов и расходов.

5. 3 При поступлении долгосрочной дебиторской задолженности (платежей от должников) учитывать их на счетах ТСЖ.

5. 4 Смета доходов и расходов сформирована исходя из принципа построения безубыточной деятельности ТСЖ при предоставлении услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

5. 5 Ревизионная комиссия считает возможным рекомендовать Общему собранию членов ТСЖ принять смету расходов на содержание и ремонт общего имущества на 2018 год в размере 4 544 232,50 руб.

ВЫВОДЫ:

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

- Ревизионная комиссия обращает внимание, что рекомендации комиссии в отчете за 2016 год по ведению учета по текущим ремонтным работам выполнялись.
- Председатель ТСЖ Митькина Г.П. ведет активную деятельность в интересах ТСЖ и жителей МКД, в том числе, по аннулированию штрафов со стороны технических инспекций района и города.

- Управляющий ТСЖ Кулькин М.Ю. работает в регулярном режиме. Ревизионная комиссия оценивает работу управляющего М.Ю. Кулькина, как хорошую и отвечающую требованиям договора.
- Ревизионная комиссия оценивает работу Председателя ТСЖ и Правления ТСЖ в 2017 году в части финансово-хозяйственной деятельности как хорошую.

Приложение:

Приложение №1. Финансовый отчет ТСЖ «Проспект Гагарина,110» за 2017г. – на 6 листах.

Настоящий отчет составлен и подписан в 2 подлинных экземплярах на 6-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:

Крупина М.А.

Медко Г.Н