

# ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «ПРОСПЕКТ ГАГАРИНА, 110»

за 2018 год

г. Нижний Новгород

«07» марта 2019г.

Ревизионная комиссия избрана решением общего очного собрания собственников помещений в МКД по адресу Нижний Новгород, пр. Гагарина, дом 110 согласно Протокола №3 от 05.04.02.2017 в составе двух человек. Крупина М.А. (кв. 74), Медко Г.Н. (кв. 8). Наблюдатель при проведении проверки - Федосеева Т. В. (кв. 116 ).

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Проспект Гагарина,110» (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2018 году (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки и оценки деятельности Правления ТСЖ и управляющего, выдачи заключения об использовании денежных средств в 2018 году.

Период работы членов комиссии с документами в режиме онлайн - с 14 по 19 февраля 2018.

Даты проведения ревизионной проверки за 2018г. – 20, 21 февраля 2019г.

Место проведения – детский клуб «Белая Ладыя».

Фотоотчет размещен на сайте на сайте ТСЖ (<http://gagarina110-nn.ru/>) .

Дата составления отчета - 07 марта 2019г.

## 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. По состоянию на 31.12.2018 ТСЖ имел расчетные счета в двух банках :

- расчетный счет 4070381060000000240 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 Анисимова Н.И.

1.5.Услугу по ведению бухгалтерского учета осуществляет ИП Кривоносова И.М.

Бухгалтер, обслуживающий МКД, - Ю.В. Кривошеева.

1.6.Техническое обслуживание МКД выполняет ООО «Новая Аванта» согласно договору №1/17 от 31.12.2016 г. - уборка дворовой территории, уборка подъездов, квитирование платежных документов на сайте ГИС ЖКХ и пр.

## 2. Ревизионная проверка по итогам отчетного периода

Итоги выборочной проверки договоров плановых ремонтных работ, проведенных в летний и осенний период, и договора управления МКД за 1-3 кв. 2018г. отражены в отчете ревизионной комиссии от 11 декабря 2018г. Отчет - см. на сайте ТСЖ,

### 2.1. Цели и задачи

- 1) проверить достоверность годового финансового отчета ТСЖ за 2018 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 2018 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 действовавшие в 2018г., дополнительные соглашения, акты выполненных работ (АВР) по этим договорам и акты сверки с указанными лицами и организациями;
- документы по приобретению расходных материалов для текущего ремонта в 2018 г., в том числе, авансовые отчеты;
- первичная бухгалтерская документация 2018г.;
- выписки с расчетных счетов ТСЖ по состоянию на 31.12.2018
- 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. Председатель правления Н.И.Анисимова дала краткий обзор по предоставленной документации и работам, проведенным по договорам, а так же пояснения по вопросам, возникшим в ходе проверки онлайн. Ответы председателя признаны конкретными и исчерпывающими.

За отчетный период согласно годовому отчету о финансово-хозяйственной деятельности за 2018г. (см Приложение) 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.

Таблица 1

	1. Расчетный счет	2. Спец. счет
Входящий остаток на начало отчетного периода	<b>258 803,00 руб.</b>	<b>414 703,97 руб.</b>
<b>ПОЛУЧЕНО денежных средств ВСЕГО в отчетном периоде, в т.ч.,</b>	<b>7 812 124,09 руб.</b>	<b>611 636,31 руб.</b>
<i>От жилых и нежилых помещений (кроме взносов на кап. ремонт)</i>	<i>6 890 266,47 руб.</i>	
<i>Взносы на капитальный ремонт</i>	<i>831 190,69 руб.</i>	<u><i>610 185,31 руб.</i></u>
<i>От размещения оборудования интернет-пров-в, киосков питьевой воды и овощей, ОДТ</i>	<i>90 666,93 руб.</i>	
<b>ИЗРАСХОДОВАНО денежных средств ВСЕГО, в том числе,</b>	<b>7 695 418 ,63 руб.</b>	<b>549 972,73 руб.</b>
<i>Отопление</i>	<i>3 072 592,22 руб.</i>	
<i>Отопление. Погашение расходов по установке ОД прибора учета</i>	<i>84 454,91 руб.</i>	
<i>Водоснабжение, водоотведение, ОДН</i>	<i>733 625,25 руб.</i>	
<i>Услуги по текущему ремонту и содержанию МКД</i>	<i>2 986 803,66 руб.</i>	
<i>Перечисление денежных средств по взносу на кап. ремонт со счета в "Радиотехбанке " на спец счет</i>	<u><i>610 185,31 руб.</i></u>	
<b>ОСТАТОК средств на р/счете ТСЖ на 31.12.2018г.</b>	<b>375 508,46руб.</b>	<b>476 367,55руб.</b>

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

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

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 31.12.2018 .

Данные по задолженности на 31.12.2018 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 52 717,08 руб.
- ОАО «Теплоэнерго» в сумме 344 550, 40 руб .
- ПАО "ТНС энерго Нижний Новгород" (ОДН электричество) – задолженность отсутствует.
- ООО «РЭП 2» (вывоз ТБО) – задолженность отсутствует.
- ИП Припоров (снятие показаний с узла учета тепловой энергии на отопление и их сдача ресурсоснабжающей организации) 1 600, 00 руб.

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

2) ТСЖ полностью погасило 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. . Договор с рассрочкой платежа.

3) ТСЖ полностью завершило оплату расходов по установке общедомового прибора учета тепла!

2.4. Задолженность в отношении ТСЖ (дебиторская задолженность)

Общая сумма задолженности по коммунальным платежам (дебиторская задолженность) на конец отчетного периода составляет 899 403,40 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 31.12.2018 задолженность имеют:

- Кв. 76 (собст. Сочнева Е.А. и Сочнева Н.А.) - 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 2018 собственник Сочнева Н.А. регулярно погашала задолженность. Второй собственник Сочнева Е.А. по прежнему нерегулярно осуществляла оплату. По состоянию на конец отчетного периода задолженность уменьшилась ввиду регулярной оплаты Сочневой Н.А. по судебному приказу. и составила 83 748,60 руб.
- Кв. 113,комн. 4 (собст. Овчинников М.А.) – комната продана в марте 2018г. с задолженностью по коммунальным услугам более 3 лет. Подан иск в судебный участок №6 Нижегородского района.

Как видно из вышесказанного, председатель ТСЖ и члены правления в отчетном периоде продолжали работать с должниками. Часть должников предыдущего отчетного периода уменьшили сумму задолженности в 2018 году либо полностью погасили ее. В частности, собственник комн. 2 кв. 113 Снажин В.И. погасил задолженность в досудебном

порядке в сумме 20 000 руб. Количество неплательщиков составляет менее 1% от общего числа собственников, что на 50% меньше по сравнению с 2017годом!

**Общий объем проверенной документации** составил 371 единицу (листов, страниц, бланков, чеков).

### **3. Заключение ревизионной комиссии:**

3. 1. Годовой финансовый отчет за 2018 год отражает реальное финансовое состояние ТСЖ на 31 декабря 2018 года.
3. 2. Движение денежных средств ТСЖ осуществляется только через банковские счета.
3. 3. По всем договорам имеются Акты сверки на конец отчетного периода.
3. 4. Расходование денежных средств выполнялось в пределах Сметы доходов и расходов на 2018 год, утвержденной Общим Собранием членов ТСЖ 19.04.2018г.
3. 5. Все полученные денежные средства расходовались на уставные цели организации. Нецелевого использования средств не выявлено. Все работы по видам и объемам выполнены в рамках бюджетного задания.
3. 6. ТСЖ не имеет кредиторской задолженности перед подрядными организациями, выполнявшими работы по капитальному и текущему ремонту в отчетном периоде!
3. 7. В качестве компенсации затрат, произведенных на оплату работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, сохранено на расчетном счете 221005,38руб., в т.ч. за 2017г. сумма 74005,38руб., за 2018г. сумма 147000,00руб. Остаток компенсации работ 2018, переходящий на 2019 финансовый год -68405,00руб. (Протокол очередного общего собрания собственников от 19.04.2018 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 и хранится надлежащим образом.
3. 10. Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется по упрощенной системе налогообложения (Доходы минус Расходы) в соответствии с законодательством РФ.
3. 11. Председатель правления оперативно отреагировало на предложенное в ходе выборочной проверки рекомендации. Новая максимально информативная форма актов выполненных работ, одобренная ревизионной комиссией, была введена в работу уже в 4-м квартале отчетного 2018 года!
3. 12. ТСЖ выдерживает сроковую дисциплину по оплатам РСО и по договорам на ремонтные работы.
3. 13. ТСЖ соблюдает сроки проведения работ. выдерживает сроковую дисциплину по оплатам РСО и по договорам на ремонтные работы.
3. 14. Минимизирована задолженность перед ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками по состоянию на конец отчетного периода!

### **4. Рекомендации ревизионной комиссии**

- 4.1. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ продолжить работу с должниками по коммунальным платежам.
- 4.2. Ревизионная комиссия рекомендует Председателю правления, управляющему МКД и бухгалтеру придерживаться наработанной практики ведения документооборота.

### **5. О смете доходов и расходов на 2019 год**

5. 1 Ревизионная комиссия изучила предлагаемую Правлением ТСЖ смету доходов и расходов на 2019 год и сопоставила ее с фактическим исполнением сметы 2018 года.

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

5.3 Ревизионная комиссия считает возможным рекомендовать Общему собранию членов ТСЖ принять смету расходов на содержание и ремонт общего имущества на 2019 год в размере 4 362 698,43руб.

### **ВЫВОДЫ:**

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

- Ревизионная комиссия обращает внимание, что рекомендации комиссии предыдущих периодов выполнялись.
- Председатель правления Г.П. Митькина (по 29.04.2018г.) и действующий Председатель правления Анисимова Н.И. ведут активную деятельность в интересах ТСЖ и жителей МКД, в том числе, по урегулированию спорных вопросов и налаживанию позитивного сотрудничества с ресурсоснабжающими организациями, с собственниками нежилых помещений, арендаторами, администрацией, административно-технической инспекцией.
- Управляющий ТСЖ Кулькин М.Ю. работает в регулярном режиме. Ревизионная комиссия оценивает работу управляющего М.Ю. Кулькина, как отвечающую требованиям договора.
- Ревизионная комиссия отмечает грамотное и высокопрофессиональное ведение дел председателем правления.
- Использование денежных средств рациональное, экономное.
- Ревизионная комиссия оценивает работу Председателя ТСЖ и Правления ТСЖ в 2018году в части финансово-хозяйственной деятельности как хорошую.

Приложение:

Финансовый отчет ТСЖ «Проспект Гагарина,110» за 2018г. – на семи 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

Крупина М.А.

Член ревизионной комиссии:

Медко Г.Н

Наблюдатель , член правления

Федосеева Т.В.