

ОТЧЕТ

Ревизионной Комиссии ТСЖ "АИСТ 2003"

о деятельности Товарищества за 2017 год

г.Химки

«24» апреля 2018г.

Председатель ревизионной комиссии: Кукса А.Д.

Член ревизионной комиссии: Чвелева О.В, Балашова Е.В.

Дата начала ревизии: 01.04.2018

Дата окончания ревизии: 24.04.2018

Оглавление

1. Вводная часть	1
1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии	1
1.2 Используемые материалы	2
1.3 Методика ревизии	2
1.4 Условия проведения ревизии	3
1.5 Цели и задачи проверки	3
1.6 Объекты ревизии	3
1.7 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:	3
2. Результаты ревизии	4
2.1 Ведение бухгалтерского и налогового учета	4
2.2 Анализ финансовой деятельности	5
2.3 Исполнение сметы доходов и расходов	8
2.4 Анализ годового отчета	10
3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.	12

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья "АИСТ 2003" (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансовой деятельности ТСЖ за период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки деятельности Правления ТСЖ, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2017г. и размерах обязательных платежей.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется Правлением товарищества, которое принимает решения по вопросам деятельности Товарищества согласно Уставу ТСЖ, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Ревизионная комиссия Товарищества обязана:

- проверять выполнение Правлением Товарищества и его Председателем решений Собрания и Правления Товарищества, законность совершенных Правлением от имени Товарищества и Членов Товарищества сделок.

- осуществлять ревизии финансовой деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов Ревизионной комиссии, по решению Собрания Товарищества, либо по требованию членов Правления ТСЖ.

- представлять отчет о результатах ревизии для ознакомления Правлению ТСЖ и для утверждения Собранию Товарищества, с рекомендациями об устранении выявленных нарушений.

- информировать Правление ТСЖ о результатах ревизии до обсуждения их на Собрании Товарищества.

1.2 Используемые материалы

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- расчетные таблицы из электронной базы;
- прочие необходимые документы.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

Ревизионная комиссия отмечает в целом хорошее состояние порядка хранения документов Товарищества и ведения документооборота. Замечаний в отношении документооборота ТСЖ за отчетный период нет.

1.3 Методика ревизии

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

1.4 Условия проведения ревизии

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

1.5 Цели и задачи проверки

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года.

2. С какими организациями ТСЖ имело финансовые и производственные взаимоотношения за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года.

3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ "АИСТ 2003" для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года.

4. Проверка ведения первичной документации и бухгалтерской и налоговой отчетности ТСЖ "АИСТ 2003" на соответствие законодательству РФ.

5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ "АИСТ 2003".

1.6 Объекты ревизии

1. Ведение бухгалтерского и налогового учета.
2. Ведение финансовой деятельности.
3. Анализ годового отчета

1.7 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества по состоянию на 01 января 2017 г.:

Председатель правления: Чурсин Анатолий Федорович

Члены правления:

1. Сухарева Татьяна Федоровна.
2. Абанова Ольга Леонидовна.
3. Алехин Михаил Ильич.
4. Бирюкова Галина Сергеевна.
5. Ловцов Александр Владимирович.
6. Кирюхин Вадим Борисович.
7. Моор Денис Александрович.
8. Дмитриевская Найлэ Ряшитовна.
9. Кузнецова Людмила Николаевна.
10. Прохоров Анатолий Давыдович.
11. Самойленко Евгений Александрович.

Килко Владимир Михайлович на основании пункта 3.1 ст. 137 ЖК РФ выбыл из состава Правления в связи с назначением его на должность управляющего жилым комплексом.

Состав ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии: Кукса Антон Дмитриевич

Члены ревизионной комиссии:

1. Чвелёва Ольга Владимировна
2. Балашова Елена Валентиновна

Основание: решение общего собрания ТСЖ от 04.05.2016 г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе возложена Главного бухгалтера Горбачеву В.Д.

2. Результаты ревизии

2.1 Ведение бухгалтерского и налогового учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения –доходы (уведомление МРИ ФНС №13 по Московской области б/н от 20.04.2007 г).

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, а также электронной базой. Учет ведется в соответствии с учетной политикой ТСЖ, обновленной в 2017г.

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

Прохождение и распределение денежных средств по счетам: 50 «Касса», 51 «Расчетные счета», 55 «Специальные счета в банках», проверены. Нарушений по работе с указанными счетами и наличными денежными средствами не выявлено.

Касса Товарищества ведется в соответствии с нормативными документами, установленный лимит кассы на 2017г. не превышался.

Оформление кассовых документов осуществляется с соблюдением требований «Порядка ведения кассовых операций в РФ». Кассовая книга, пронумерована, прошнурована и заверена печатью и подписью председателя Правления ТСЖ.

Выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений нарушений не выявила.

Сплошная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет приобретались материалы для хозяйственных нужд. Количество авансовых отчетов и сумм, выдаваемых под отчет, сведено до необходимого минимума. Нарушений по оформлению авансовых отчетов не выявлено.

Ведется учет взаиморасчетов с контрагентами (поставщиками и заказчиками) с проведением актов сверок, все расчеты осуществляются на основании заключенных договоров и с оформлением необходимых первичных финансовых документов.

Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ, не выявила нарушений.

Ведется забалансовый учет выданных в эксплуатацию инструмента и инвентаря с указанием материально-ответственных лиц.

Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности начисления налогов и взносов с заработной платы нарушений не выявила. Просроченной задолженности по оплате налогов и взносов в ФНС нет.

Ежемесячно ведется учет зарегистрированных жителей на основании данных паспортного стола. Ведется учет фактически проживаемых жильцов.

Ведется отдельный учет (начисление и оплата) по каждой квартире в электронном виде и на бумажных носителях.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Бухгалтерский и налоговый учет в ТСЖ ведется в соответствии с законами и

- нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ
2. Анализ взаиморасчетов с кредиторами не выявил просроченных сумм задолженности (ресурсоснабжающие и обслуживающие организации) в течение всего отчетного периода, за исключением задолженности перед ООО «ТСК Мосэнерго», что рассмотрено в п. 2.2.
 3. Задолженность по налогам и взносам на конец 2017г является текущей на последнюю отчетную дату и подлежит погашению в первом квартале 2018г.
 4. Заработная плата за 2017г начислена в соответствии со штатным расписанием.

2.2 Анализ финансовой деятельности

Информация по тарифам

Сводная ведомость тарифов, применяемых для расчетов в ТСЖ, приведена в Приложении №3.

Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленным и введенным в действие Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области «Об установлении цен (тарифов) (на определенную услугу) на 2017 год для населения Московской области». Размер тарифа на техническое обслуживание соответствует тарифу, указанному в смете доходов и расходов.

Информация по начислениям

Сводная ведомость начислений приведена в Приложении № 2.

Размер просроченной задолженности собственников ТСЖ:

- на 01.01.2017 составил 1 435 727,00 руб.
- на 31.12.2017 составила 4 149 944,27

Размер общей просроченной задолженности собственников ТСЖ на конец 2017 года составил 8,2 % от общей суммы начисленных средств. Ревизионная комиссия отмечает существенный рост просроченной задолженности по членским взносам, однако необходимо отметить, что в задолженность включены просроченные платежи по капитальному ремонту, что существенно увеличило ее значение. Как и ранее было отмечено, практика применения ограничений при оказании коммунальных услуг и подача судебных исков в случае наличия существенной задолженности (3 и более месяца) показала свою эффективность.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме.
2. Показания индивидуальных приборов учета фиксируются в рабочих журналах службы эксплуатации и в специальном журнале бухгалтерии в электронном виде.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Правлению ТСЖ продолжать проведение работ по снижению задолженности с учетом действующего законодательства с учетом возможности ограничения оказания коммунальных услуг.

Информация по договорам и прочим затратам на обслуживание

Ревизионная комиссия положительно отмечает тот факт, что основной объем закупок материалов и оборудования производится по безналичному расчету. Также необходимо отметить то, что определение стоимости работ и выбор подрядных организаций для выполнения разовых работ идет на конкурсной основе, с предоставлением сметных расчетов.

В процессе составления отчетов был проведен частичный анализ сметных расчетов к выполненным договорам. При анализе завышения стоимости сметных расчетов не обнаружено.

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание составила **38 900 965,47**, что на **1,4% больше чем в 2016 году**. Детальная информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена ниже, в разделе анализа исполнения сметы доходов и расходов.

Таблица №1. Сводная информация по статьям расходов

№ п/п	Вид обслуживания	Сумма (руб.) 2016 год	Сумма (руб.) 2017 год
1	Ресурсоснабжающие организации	18 802 754,48	20 149 716,59
2	Работы по текущему ремонту, благоустройству ТСЖ	2 611 242,50	1 248 254,65
3	Работы по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества	3 122 067,06	6 325 481,03
4	Материальные расходы	633 814,28	825 323,90
5	Расходы по содержанию офиса ТСЖ	209 312,07	135 611,86
6	Прочие расходы	543 067,16	532 854,95
7	Оплата труда штатным сотрудникам и по договорам подряда физическим лицам включая налоги	8 696 024,18	8 412 849,59
8	Вознаграждение членам правления и ревизионной комиссии, включая налоги	1 312 501,21	1 270 872,90
	Итого по всем договорам	35 930 782,94	38 900 965,47

Рост статей расходов, непосредственно связанных с деятельностью ТСЖ составил 8,2%. Рост расходов связан как с ростом тарифов на оплату ресурсоснабжающих организаций, так и ростом затрат на содержание и обслуживание общего имущества. Нецелевого расходования средств Правлением ТСЖ не выявлено.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Замечаний к работе Правления ТСЖ в части организации хозяйственных работ нет.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Ревизионная комиссия по прежнему рекомендует Правлению ТСЖ при формировании планов и бюджетов будущих периодов применять политику определения стоимости работ и/или услуг исходя не из размера минимизации затрат, а из стоимости необходимых работ и/или услуг, требуемых для качественного содержания жилых и нежилых помещений ТСЖ, а также прилегающих территорий

Анализ данных по начислению и оплате водных ресурсов (горячая и холодная вода, отопление, водоотведение), электроэнергии.

В таблице приведены данные по размеру выставленных и начисленных сумм за водные ресурсы и электроэнергию.

Таблица №2. Данные по начислению и расходам ресурсов

№ п/п	Вид ресурса/услуги	Начислено собственникам	Начислено ТСЖ	Разница в начислениях
1.	Электронергия	5 217 005,35	5 529 258,34	-312 252,99
2.	ХВС	1 540 070,91	1 667 180,87	-127 109,96
3.	Водоотведение	2 135 422,26	1 998 210,03	137 212,23
4.	Подогрев воды	3 050 438,52	2 985 318,93	65 119,59
5.	Отопление	8 094 709,38	7 969 748,42	124 960,96
	Справочно			

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "АИСТ 2003" за 2017 год

6.	Домофон (с учетом льгот)	227 520,00	228 000,00	-480,00
7.	Антенна	369 716,00	369 600,00	116,00

Для устранения причин возникновения переплат за тепловую энергию, и как следствие возвратов денежных средств с 01 марта 2014 года начисления за тепловую энергию собственникам помещений производятся строго исходя из фактических расходов тепловой и электрической энергии, определяемых по общедомовым приборам учета для каждого корпуса отдельно. В связи с этим размер оплаты тепловой энергии за один и тот же период, в пересчете на 1 м², для разных корпусов различный.

Общедомовые расходы по электроэнергии оплачиваются собственниками помещений с 01 июня 2014 года.

Исходя из представленной в Приложениях №№ 3-4 информации, ниже приведена сводная таблица расходов и доходов.

Таблица №3. Сводная информация по статьям расходов и доходов

№ п/п	Вид расходов	Начислено собственникам	Расходы ТСЖ	Разница в начислениях
1.	Коммунальные услуги (электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение,	20 037 646,42	20 149 716,59	-112 070,17
2.	Жилищные услуги (антенна, домофон)	597 236,00	597 600,00	-364,00
3.	Деятельность ТСЖ	15 194 423,82	16 372 539,28	-237 650,75
4.	Прочее (доходы от хозяйственной деятельности, списанная задолженность)	1 693 755,70	1 248 254,65	445 501,05
5.	Неиспользованный остаток членских взносов на содержание и ремонт в 2016г.	940 464,71		
6.	Целевой взнос в резервный фонд	431 491,70	532 854,95	-101 363,25
7.	Капитальный ремонт	12 690 350,81		12 913 263,66
7.1	Проценты по капитальным счетам	222 912,85		
	Итого	51 808 282,01	38 900 965,47	12 907 316,54

Итоговые значения в таблицах 2 и 3 различные, в связи с включением в таблицу 3 таких значений как доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ, неиспользованный остаток членских взносов на содержание и ремонт за 2016 г. и средства полученные на специальные счета капитального ремонта.

Данная таблица отображает структуру доходов и расходов ТСЖ. За 2017 год зафиксировано превышение суммарных расходов над доходами в размере 106 123,05 руб., что составляет менее 0,3% от общего объема расходов.

При этом необходимо отметить, что в 2017 году со стороны ООО «ТСК Мосэнерго» продолжена политика несоответствия тарифов на ГВС для жителей Московской области и управляющих компаний, в сторону увеличенного тарифа для управляющих компаний. В связи с этим, образовалось расхождение в размере 5 458 052,51 руб. между фактически собранными денежными средствами и выставленными счетами со стороны энергоснабжающей организации.

Ревизионная комиссия отмечает как положительный факт наличие решений Верховного суда РФ в пользу управляющих компаний.

Доходы ТСЖ в части финансово-хозяйственной деятельности за 2016 год превышают статью расходов.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Анализ расходов и доходов показал, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за 2017 год закончена с нулевым балансом.
2. Ревизионная комиссия отмечает то, что вопрос финансовых взаимоотношений с ООО «ТСК Мосэнерго» на момент проведения ревизии не урегулирован. Однако необходимо отметить как положительный факт наличие решений Верховного суда РФ в пользу управляющих компаний.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Ревизионной комиссией рекомендовано урегулировать финансовые взаимоотношения с ООО «ТСК Мосэнерго» Химкинский филиал в течении 2018 года в полном объеме.

2.3 Исполнение сметы доходов и расходов

Ревизионной комиссии была представлена смета доходов и расходов на 2017 г. (Приложение №5).

Сравнительная таблица запланированных и фактических доходов и расходов приведена ниже.

Таблица №4. Сравнение плановых и фактических расходов

Раздел, строка	Показатель	Сумма, руб.	Фактические доходы/расходы	Расшифровка
1	Доходы			Источник поступления
1.1.	Членские взносы на содержание и ремонт	15 185 110	15 194 424	Поступления от собственников помещений
1.2.	Неиспользованный остаток от членских взносов на содержание и ремонт 2016 года	940 464	940 465	Поступления от собственников помещений в 2016 году
1.3.	Членские взносы на оплату услуг (домофон, антенна)	597 600	597 236	Поступления от собственников помещений
1.4.	Доходы от использования общего имущества и пр.хоз.деят.	1 234 560	1 274 463	Поступления от арендаторов общего имущества
1.5.	Доходы по депозитным вкладам	140 000	185 339	Поступления от начислений процентов ПАО "Промсвязьбанк" по депозитным вкладам
1.6.	Неиспользованный остаток от хозяйственной деятельности 2016г.	233 953	233 953	Поступления от хозяйственной деятельности в 2016 году
1.7.	Целевой взнос в резервный фонд	431 916	431 492	Поступления от начислений взносов в резервный фонд
1.8.	Целевой взнос в резервный фонд прошлых лет	916 500	532 855	Поступления из резервного фонда прошлых лет

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "АИСТ 2003" за 2017 год

1.9.	Взносы на оплату коммунальных услуг	19 652 938	20 037 646	Поступления от собственников помещений по данным общедомовых и индивидуальных приборов учета
	Итого по разделу 1	39 333 041	39 427 873	
2.	Расходы			Способ покрытия затрат
2.1.	Работы по технической эксплуатации	575 000	715 820	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.2.	Работы по техническому обслуживанию общего имущества	834 320	797 920	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.3.	Работы по уборке мест общего пользования	1 368 746	1 661 484	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.4.	Административные расходы	10 391 874	10 007 220	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.5.	Банковские комиссии	110 000	148 288	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.6.	Обслуживание и ремонт лифтов	954 170	955 098	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.7.	Страхование ответственности ТСЖ	36 000	36 000	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.8.	Вывоз опасных отходов	60 000	60 000	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.9.	Вывоз мусора	800 000	850 210	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.10	Реконструкция системы пожаротушения корпусов 1, 2, 3, 4	55 000	0	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.11	Реконструкция пожарной сигнализации корпусов 1, 3	286 700	0	За счет неиспользованного остатка членских взносов на содержание и ремонт в 2016 году
2.12	Реконструкция системы видеонаблюдения территории ТСЖ	523 000	584 127	За счет неиспользованного остатка членских взносов на содержание и ремонт в 2016 году
2.13	Косметический ремонт входных тамбуров, холлов 1-х этажей корпусов 1, 2, 3	130 000	556 372	За счет неиспользованного остатка членских взносов на содержание и ремонт в 2016 году
2.14	Замена дверей входной группы корпусов 1, 2, 3	270 000	196 900	За счет доходов от хозяйственной деятельности
2.15	Монтаж поручней входных групп корпусов 1, 2, 3	270 000	204 720	За счет доходов от хозяйственной деятельности
2.16	Налог на доходы УСН (6%)	82 474	97 559	За счет доходов от хозяйственной деятельности
2.17	Культурно-массовые мероприятия	80 000	75 170	Расходы покрываются за счет неиспользованного остатка от хозяйственной деятельности за 2016 г.

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "АИСТ 2003" за 2017 год

2.18	Благоустройство территории, в т.ч.:			
	Обустройство зоны отдыха	258 800	18 716	За счет доходов от хозяйственной деятельности
	Ремонт асфальтового покрытия территории	520 000	518 250	За счет доходов от хозяйственной деятельности
	Устройство резинового покрытия спортивной площадки (154 кв.м.)	128 000	136 940	Расходы покрываются за счет неиспользованного остатка от хозяйственной деятельности за 2016 г.
2.19	Аварийный ремонт лифтов	400 000	59 044	За счет резервного фонда
2.20	Замена общедомовых электросчетчиков и трансформаторов тока корпусов 1, 4	290 500	290 213	За счет резервного фонда
2.21	Замена запорной арматуры отопительных приборов системы отопления корпусов 1, 2, 3.	226 000	183 598	За счет резервного фонда
2.22.	Домофон	228 000	228 000	За счет взносов на оплату услуг
2.23.	Обслуживание антенны	369 600	369 600	За счет взносов на оплату услуг
2.24	Зачисление в резервный фонд	431 916	431 492	За счет поступления от начисления взносов в резервный фонд
2.25	Расходы на оплату коммунальных услуг	19 652 938	20 149 717	Поступления от собственников помещений по данным общедомовых и индивидуальных приборов учета
Итого по разделу 2		39 333 038	39 332 457	

Ревизионная комиссия положительно отмечает проведенную корректировку запланированных работ с целью недопущения превышения расходов над доходами.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Деятельность ТСЖ в целом соответствует смете доходов и расходов. Выявленные отклонения от сметы с точки зрения Ревизионной комиссии, являются вполне обоснованными.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. При разработке сметы доходов и расходов продолжать обеспечивать его детализацию и актуализацию стоимости запланированных работ/материалов.

2.4 Анализ годового отчета

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "АИСТ 2003".
2. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСЖ.

3. В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссии проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено. Отчет полностью достоверный.
4. Нецелевого использования средств не выявлено.
5. Работа Правления ТСЖ в части финансово-хозяйственной деятельности заслуживает положительной оценки.

3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

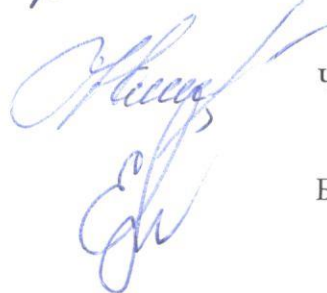
1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
2. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные в действие Администрацией городского округа Химки для муниципального жилого фонда Постановлением Администрации городского округа Химки. Размер тарифа на техническое обслуживание соответствует тарифу, указанному в плане финансово-хозяйственной деятельности.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
4. Ревизионная комиссия считает, что выше представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2017 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2017 г.
5. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
6. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана в целом успешной.
7. **Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ дать положительную оценку работе Правления ТСЖ в 2017 г. в части финансовой деятельности. Нецелевого использования средств не выявлено.**
8. Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на наличие списка замечаний и рекомендаций Правлению ТСЖ по результатам ревизии, изложенных в отчете и доступных для ознакомления со стороны членов Товарищества без ограничений в помещении ТСЖ.
9. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на (20) двадцати листах каждый (включая приложения), два из которых предназначены для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:



Кукса А.Д.

Член ревизионной комиссии:




Чвелева О.В

Балашова Е.В.

Выписка из отчета ревизионной комиссии

Рекомендации ревизионной комиссии

1. Правлению ТСЖ продолжать проведение работ по снижению задолженности с учетом действующего законодательства с учетом возможности ограничения оказания коммунальных услуг.
2. Ревизионная комиссия по прежнему рекомендует Правлению ТСЖ при формировании планов и бюджетов будущих периодов применять политику определения стоимости работ и/или услуг исходя не из размера минимизации затрат, а из стоимости необходимых работ и/или услуг, требуемых для качественного содержания жилых и нежилых помещений ТСЖ, а также прилегающих территорий.
3. Ревизионной комиссией рекомендовано урегулировать финансовые взаимоотношения с ООО «ТСК Мосэнерго» Химкинский филиал в течении 2018 года в полном объеме.
4. При разработке сметы доходов и расходов продолжать обеспечивать его детализацию и актуализацию стоимости запланированных работ/материалов.

Приложение №2
к отчету Ревизионной комиссии
за 2017 год

Тарифы за 2017 год

	Жилой фонд (квартиры)	Ед. изм.	01.01.2017	22.06.2017	01.07.2017
1	Содержание и ремонт	кв.м	34,02	34,02	34,02
2	Отопление	гКал	1991,37	1991,37	2061,11
3	Резервный фонд	кв.м	1,00	1,00	1,00
4	Горячее водоснабжение	чел.	365,62	365,62	378,42
5	Холодное водоснабжение	чел.	251,08	251,08	263,68
6	Водоотведение	чел.	300,91	300,91	316,02
7	Антенна	дог.	68	68	68
8	Домофон	дог.	40	40	40
9	ГВС по инд. счетч.	куб.м	124,49	124,49	129,2
10	ХВС по инд. счетч.	куб.м	22,93	22,93	24,08
11	Водоотведение для квартир, рассч. по инд. счетч.	куб.м	27,48	27,48	28,86
12	Эл.энергия	квт/ч	3,37	3,37	3,53
13	Электроснабжение (общ.нужны)	квт/ч	3,37	3,37	3,53
14	Вступительный взнос	член ТСЖ	3000	3000	3000
15	Членский взнос на ремонт Со и ГВС	трубопровод стоячный	500	1000	1000
16	Членский взнос за возобновление ком.усл. (эл-во)			4000	4000
17	КАП РЕМОНТ	кв.м	8,65	8,65	8,65
	Гаражи				
1	Содержание и ремонт	кв.м	29,6	29,6	29,6
2	Эл.энергия	квт/ч	3,37	3,37	3,53
3	Отопление	гКал	1991,37	1991,37	2061,11
4	Вступительный взнос	член ТСЖ	3000	3000	3000
	Нежилые помещения (офисы)				
1	Содержание и ремонт	кв.м	34,01	34,01	34,01
2	Отопление	гКал	1991,37	1991,37	2061,11
3	Резервный фонд	кв.м	1,00	1,00	1,00
4	ГВС по инд.сч.	куб.м	124,49	124,49	129,2
5	ХВС по инд. счетч.	куб.м	22,93	22,93	24,08
6	Водоотведение для квартир, рассч. по инд. счетч.	куб.м	27,48	27,48	28,86
7	Антенна	дог.	68	68	68
8	Электроэнергия	квт/ч	3,37	3,37	3,53
9	Электроснабжение (общ.нужны)	квт/ч	3,37	3,37	3,53
10	Вступительный взнос	член ТСЖ	3000	3000	3000
11	КАП РЕМОНТ	кв.м	8,65	8,65	8,65

Приложение №3
к отчету Ревизионной комиссии
за 2017 год

Сводная ведомость начислений доходов за 2017 год

№	Начисления	Сумма
1	Электроснабжение	5 217 005,35
2	Водоотведение	2 135 422,26
3	Холодное водоснабжение	1 421 005,41
4	ГВС, из них: ХВС для подгрева	119 065,50
5	Подогрев воды	3 050 438,52
6	Отопление	8 094 709,38
7	Домофон	227 520,00
8	Антенна	369 716,00
9	Целевой взнос в резервный фонд	431 491,70
10	Содержание и ремонт	15 169 423,82
11	Вступительный взнос	24 000,00
12	Взнос за отключение воды в стояках	1 000,00
13	Кап.ремонт	12 690 350,81
14	Всего начислено взносов:	48 951 148,75
15	Начислено за предоставление части общего имущества	1 259 463,00
16	% за депозит	185 339,32
17	% по спец.счетам	222 912,85
18	Возмещение по и/л	15 000,00
	ИТОГО ДОХОДЫ	50 633 863,92

Сводная таблица расходов за 2017 год

Ресурсоснабжение:		20 149 716,59
Электроэнергия	ПАО "Мосэнергосбыт"	5 529 258,34
ХВС	ОАО "Химкинский водоканал"	1 667 180,87
Водоотведение		1 998 210,03
ГВС	ООО "ТСК Мосэнерго"	10 955 067,35
Отопление		3 143 303,48
Работы по техническому обслуживанию:		
Тех.обслуживание лифтов	ООО "Техкомплект"	788 717,40
Обслуживание и контроль работы лифтов	ООО "МОСКОВИЯ ЭКСПЕРТ"	62 456,08
Обслуживание замочно-переговорного устройства		228 000,00
Обслуживание слагбаумов	ООО "Мипротех"	72 000,00
Обслуживание системы видеонаблюдения		112 320,00
Обслуживание пожарной сигнализации	ООО "БИЗОН"	600 000,00
Обслуживание антенны	АО "Химки-СМИ"	369 600,00
	ООО "ПЕРВЫЙ ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ СЕРВИС"	60 000,00
Вывоз опасных отходов	ООО "Экологический патруль"	850 210,00
Вывоз мусора		4 551 751,83
Работы по ремонту, благоустройству ТСЖ:		
Ремонт внутр.проезда и тротуара	ООО "ДорЭкспресс-М"	518 250,00
Косметический ремонт корп.1,2,3	ООО "АН групп"	389 097,92
Материалы на косметический ремонт		167 274,46
Реставрация мебели	ООО "ДизАрт+"	71 000,00
Устройство резинового покрытия	ООО "Капитал-инвестрой"	136 940,00
Обустройство зоны отдыха	ООО "Питомник Вашутино"	18 715,50
	посадочный материал	
Демонтаж, изготовление и установка конструкций ограждений	ООО "Мир Перил"	204 720,00
Замена входных дверей	ООО "Мипротех"	128 000,00
Замена входных тамбуров	ООО "СПК Дизайн-Окно"	68 900,00
Модернизация системы видеонаблюдения	ООО "Мипротех"	584 127,00
Ремонт и замена лифтового оборудования	ООО "Техкомплект"	159 969,16
Замена общедомовых эл.счетчиков и трансформаторов тока	Гражданско-правовые договора с физ. лицами (вкл. налоги)	175 321,74
	ПАО "Мосэнергосбыт"	
	оборудование	114 891,30
Ремонт счетчиков	ООО "Тепломонтажпроект"	7 600,00
	ООО "КИП-Монтаж"	6 000,00
Запорная арматура для системы отопления		183 597,71
Замена слагбаума	ООО "Мипротех"	53 700,00
	ООО "Амека"	57 600,00
Вывоз снега	ИП Ткаченко А.В.	48 000,00
Содержание придомовой территории	ООО Чистый ДОМ	999 444,00
Содержание мест общего пользования	ООО "КРОКУС ГРУПП ЛОУ"	264 168,00
Мытье фасадного и вн.остекления	ООО "Русавтотуризм"	60 000,00
Чистка ковров в холлах корпусов	ООО "Линдстрем"	108 132,84
Дезинфекция и дератизация	ГУП "МОЦ дезинфекции"	26 302,20
Материальные расходы по эксплуатации, обслуживанию и благоустройству:		703 557,02
Расходные материалы		260 142,74
Шаровые краны		203 501,23
Электролампы, светильники		8 909,00
Инструменты		32 473,32
Инвентарь и моющие средства для уборки помещений		97 837,03
Дизайн и ср-ва благоустройства		40 359,00

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "АИСТ 2003" за 2017 год

Мебель		14 600,00
ГСМ		1 040,70
Основные средства (ручной электроклупп)		44 694,00
Оплата труда (вкл. налоги с з/п):		9 683 722,49
Оплата штатным сотрудникам		8 412 849,59
Вознаграждение членам правления рев.ком.		1 270 872,90
Расходы по содержанию офиса и прочих помещений службы эксплуатации:		130 691,49
Обслуживание офисной техники	ИП Кузнецов В.В.	2 300,00
Программное обеспечение	ООО "Весь Учет"	24 650,00
	ООО "Русь-Телеком"	3 700,00
	ООО СМАРТИКА	1 600,00
	ООО "СофтЛайн Интернет Трейд"	2 340,00
Обслуживание кассового аппарата		7 200,00
Для кассового аппарата (голограмма)	ООО "Крокус"	350,00
Компьютерное оборудование		88 551,49
Прочие административные расходы:		178 205,92
Канцтовары		50 586,42
Транспортные расходы		12 510,00
Обучение персонала (аттестация)	ООО "Образовательный центр"	37 000,00
	ООО "ЭНЕРГОБАЛАНС"	13 000,00
	ПАО "Центральный телеграф"	27 853,70
Услуги связи	ООО "Т2 Мобайл"	45,16
Услуги виртуального хостинга	ООО "МАСТЕРХОСТ"	3 413,00
Средства ТБ и спецодежда		21 019,97
Оборудование для бытового обустройства		5953,00
Оплата первых трех дней болезни работников	п. 1 ч. 2 ст. 3 Закона N255-ФЗ	6 824,67
Услуги банков:		148 287,50
Комиссия банков:	ПАО "МОСОБЛБАНК"	82 087,50
	ПАО "Промсвязьбанк"	
Комиссия банка по спец.счетам	СБЕРБАНК	66 200,00
Прочие расходы:		211 729,15
Страхование	ООО "Росгосстрах"	39 000,00
Организация детского новогоднего праздника	гражданско-правовые договора с физ.лицами (вкл.налоги)	53 382,00
для организации культурно-массовых мероприятий		21 787,96
Налог УСН на прибыль		97 559,19
ИТОГО		
Расходы		38 900 965,47

Приложение №5
к отчету Ревизионной комиссии
за 2017 год

Смета доходов и расходов на 2017 год утвержденная Общим собранием собственников жилья

№ п.п.	Статьи расхода	Затраты руб/год	Расшифровка
1	2	3	
	Расходы всего	19248184	
I	Содержание и ремонт общего имущества	15 185 110	
1.	Техническая эксплуатация	575 000	
1.1.	Расходные материалы	420 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
1.2.	Инструменты и приспособления	70 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
1.3.	Электролампы	10 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
1.4.	Непредвиденные расходы, 15%	75 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
	<i>реставрация мебели в корпусах</i>		
	<i>замена шлагбаума</i>		
	<i>сп-ва и оборудование благоустройства</i>		
2.	Техническое обслуживание	834 320	
2.1.	Система пожарной сигнализации	600 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
2.2.	Поверка и ремонт оборудования(ИП,узлы учета)	50 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
2.3.	Обслуж. шлагбаумов, ворот придомовой территории и гаража	72 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
2.4.	Видеонаблюдение (гараж, территория, подъезды)	112 320	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
3.	Уборка	1 368 746	
3.1.	Оборудование и материалы для внутр.пом. и придомовой территории	120 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
3.2.	Мытье остекления лифтовых шахт и холлов корпуса 1	55 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
3.3.	Дезинсекция и дератизация	26 302	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
3.4.	Защитные коврики	108 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
3.5.	Уборка территории	999 444	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
3.6.	Вывоз снега	60 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
3.7.	Непредвиденные расходы, 0%	0	
	<i>содержание мест общего пользования</i>		
4.	Административные расходы	10 391 874	
4.1.	Зарплата управленческого и обслуживающего персонала	6 572 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт

№ п.п.	Статьи расхода	Затраты руб/год	Расшифровка
4.2.	Налоги на зарплату управленческого и обслуживающего персонала (ЕЧН)	1 984 744	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
4.3.	Канцелярские принадлежности	60 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
4.4.	Транспортные расходы	15 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
4.5.	Обучение и аттестация персонала, социальная оценка условий труда	70 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
4.6.	Вознаграждение председателю правления	600 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
4.7.	Вознаграждение членам правления	400 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
4.8.	Ревизионная комиссия 3 чел.	40 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
4.9.	ЕЧН с вознаграждения членов правления и ревизионной комиссии	281 840	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
4.10.	Связь	40 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
4.11.	Спецодежда и средства защиты	25 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
4.12.	Юридические услуги	40 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
4.13.	Обслуживание офисной техники	80400	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
4.14.	Модернизация офисной техники	80000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
4.15.	Непредвиденные расходы, 1%	102 890	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
	<i>оплата первых трех дней болезни работников</i>		
	<i>оборудование для бытового обустройства</i>		
	<i>мебель</i>		
5	Комиссия банков	110 000	
5.1.	Комиссия банка	70 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
5.2.	Обслуживание специальных счетов капитального ремонта	40 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
6.	Обслуживание и ремонт лифтов	954 170	
6.1.	Обслуживание лифтов	788 714	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
6.2.	Техническое освидетельствование лифтов	62 456	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
6.3.	Плановый ремонт лифтов	100 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
6.4.	Страхование владельца опасного объекта	3 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
7	Страхование ответственности ТСЖ	36 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
8	Вывоз опасных отходов	60 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
9	Вывоз мусора	800 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт

№ п.п.	Статьи расхода	Затраты руб/год	Расшифровка
10	Реконструкция системы пожаротушения корпусов 1,2, 3, 4	55 000	Расходы покрываются за счет платежей на содержание и ремонт
II	Ремонт за счет доходов от хозяйственной деятельности и неиспользованного остатка 2016 года		
1	Реконструкция пожарной сигнализации корпусов 1, 3	286 700	Расходы покрываются за счет неиспользованного остатка членских взносов на содержание и ремонт в 2016 году
2	Реконструкция системы видеонаблюдения территории ТСЖ	523 000	Расходы покрываются за счет неиспользованного остатка членских взносов на содержание и ремонт в 2016 году
3	Косметический ремонт входных тамбуров, холлов 1-х этажей корпусов 1, 2, 3	130 000	Расходы покрываются за счет неиспользованного остатка членских взносов на содержание и ремонт в 2016 году
4	Замена входных дверей корпусов 1, 2, 3	180 000	Расходы покрываются за счет доходов от хозяйственной деятельности
5	Замена дверей входных тамбуров корпусов 1, 2, 3	90 000	Расходы покрываются за счет доходов от хозяйственной деятельности
6	Монтаж поручней входных групп корпусов 1, 2, 3	270000	Расходы покрываются за счет доходов от хозяйственной деятельности
7	Налог на доходы УСН (6%)	82 474	Расходы покрываются за счет доходов от хозяйственной деятельности
8	Культурно-массовые мероприятия	80 000	Расходы покрываются за счет неиспользованного остатка от хозяйственной деятельности за 2016 г.
9	Благоустройство территории	906 800	
9.1.	Обустройство зоны отдыха	258800	Расходы покрываются за счет доходов от хозяйственной деятельности
9.2.	Ремонт асфальтового покрытия территории	520 000	Расходы покрываются за счет доходов от хозяйственной деятельности
9.3.	Устройство резинового покрытия спортивной площадки (154 кв.м.)	128 000	Расходы покрываются за счет неиспользованного остатка от хозяйственной деятельности за 2016 г.
	Всего ремонт за счет доходов от хозяйственной деятельности и неиспользованного остатка 2016 года	2 548 974	
III	Ремонт за счет резервного фонда		
1	Аварийный ремонт лифтов	400000	Расходы покрываются за счет резервного фонда
2	Замена общедомовых электросчетчиков и трансформаторов тока корпусов 1, 4	290500	Расходы покрываются за счет резервного фонда
3	Замена запорной арматуры отопительных приборов системы отопления корпусов 1, 2, 3.	226000	Расходы покрываются за счет резервного фонда
IV	Домофон	228000	40 руб. с кв-
V	Обслуживание антенны	369 600	68 руб. с помещения