

Акт проверки ревизионной комиссией  
финансовой деятельности ТСЖ «Нагорное»  
за период с 01.01.2016 по 31.12.2016г.

г. Москва, г. Троицк

28 февраля 2017 года

**I. Общие положения.**

1. Ревизионная комиссия ТСЖ «Нагорное» в лице Председателя ревизионной комиссии Носиковой Г.П., членов ревизионной комиссии: Конончук И.В., Тарасовой М.А. провела плановую ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Нагорное» за период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г. Статус проверки: полная, очередная.

2. В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления исполняет Моисеенко Л.Н. Обязанности Главного бухгалтера ТСЖ: Семенова Г.П.

Правление ТСЖ: Моисеенко Л.Н., Ковалева Р.В., Храпова Е.Н., Макеев В.А., Васильева О.А., Сизоненко Н.А., Соленков И.В. В соответствии со статьей 147 Жилищного Кодекса РФ руководство ТСЖ осуществляется правлением ТСЖ, которое принимает решения по всем вопросам деятельности ТСЖ, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников.

3. Обязанности Правления ТСЖ регулируются статьей 148 Жилищного кодекса РФ.

4. Обязанности Председателя Правления ТСЖ регулируются статьей 149 Жилищного кодекса РФ и Должностной инструкцией. С текстом должностной инструкции Председателя правления можно ознакомиться на сайте ТСЖ «Нагорное» <http://nagornoe.org> в разделе «Документы/Организационно-распорядительные».

5. Обязанности Ревизионной комиссии ТСЖ регулируются Статьей 150 Жилищного кодекса РФ и Положением о ревизионной комиссии ТСЖ. С текстом Положения можно ознакомиться на сайте ТСЖ «Нагорное» <http://nagornoe.org> в разделе «Ревизионная комиссия».

**Предоставление документов к проверке:**

В рамках проведения проверки финансовой деятельности ТСЖ «Нагорное» 09.02.2017г. ревизионной комиссии представлены документы, а именно:

1. Банковские выписки по всем расчетным счетам ТСЖ «Нагорное» за период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г. включительно;

2. Договоры, акты приемки-передачи работ и услуг, выставленные к оплате счета от компаний – поставщиков услуг по уборке территории и дома, представляемых ТСЖ;

3. Ведомости начисления и оплаты по содержанию и ремонту жилого помещения и предоставления коммунальных услуг с указанием текущей (накопленной) задолженности по оплате собственников жилья по состоянию на 01.01.2017г.;

4. Ведомости начисления и выдачи заработной платы работникам ТСЖ;

5. Исполнение Сметы доходов и расходов за 2016 год;

6. Результаты инвентаризации расчетов с поставщиками ресурсов и услуг по состоянию на 01.01.2017г.;

7. Авансовые отчеты по использованию наличных денежных средств подотчетными лицами за период с 1.01.2016г. по 31.12.2016г. включительно;
8. Кассовая книга, инвентаризационная ведомость материальных ценностей;
9. Оборотно-сальдовая ведомость по счетам бухгалтерского учета за период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г. включительно;
10. Выписки по счетам бухгалтерского учета за период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г. включительно, имеющих ненулевые обороты за указанный период;
11. Акты сверки расчетов с ресурсоснабжающими организациями и поставщиками услуг за 2016г.

## II. Поступление и расходование денежных средств.

Остаток на расчетных счетах ТСЖ по состоянию на 01.01.17г.

ПАО «Сбербанк России» (Расчетный счет) – 296284,71

Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) (Спец. счет) - 1548513,79 руб.

Остаток наличных денежных средств по состоянию на 01.01.2017г. – нет.

1. Поступление денежных средств по р/с в Сбербанке за период:

Источник поступлений	Объем поступлений за период, руб
Поступления от юридических лиц по договорам	56967,17
Поступления от юридических и физических лиц – собственников и нанимателей жилья по статье «Содержание и ремонт ОДИ»	5771445,03
Прочие доходы (пени, % банка)	38244,69
<b>ИТОГО за период</b>	<b>5866656,89</b>

2. Дебиторская задолженность перед ТСЖ «Нагорное» по состоянию на 01.01.2017г.:

Должники (дебиторы)	Объем задолженности, руб.
Собственники нежилых помещений	142897,77
Собственники жилых помещений и наниматели жилья	301554,65
<b>ИТОГО задолженность перед ТСЖ</b>	<b>444452,42</b>

По сравнению с 2015 годом задолженность перед ТСЖ собственников жилых помещений и нанимателей жилья снизилась на 124991,47 руб. (22%), что обусловлено поступившими значительными денежными средствами от должников, с которыми постоянно ведется претензионная работа.

На 01.01.2017г. крупными должниками-собственниками и нанимателями жилых помещений с задолженностью свыше 30 000 р. являются:

№ квартиры	Сумма задолженности, руб
62	30399,78
119	52833,80
132	34026,60
<b>ИТОГО</b>	<b>117260,18</b>

В отношении должников ведется претензионная работа.

На 01.01.2017 г. крупными должниками – собственниками нежилых помещений с задолженностью свыше 30 000 р. является:

Наименование	Задолженность, руб.
ООО ОМ Компани	122146,47
<b>ИТОГО</b>	<b>122146,47</b>

По сравнению с 2015 годом задолженность перед ТСЖ собственников нежилых помещений за 2016 год сократилась на 90 669,52 руб.

### 3. Расходование денежных средств за период:

Направление расходования	Размер оплаты в месяц, руб.	Поставщик ресурсов/услуг, кредитор	Объем расходования за период, руб	Примечание
<b>Ресурсы</b>				
Оплата за тепло и ГВС		МУП Троицктеплоэнерго	3 605 348,37	Задолженность отсутствует
Оплата водоснабжения		АО Мосводоканал	1 106 809,62	Задолженность отсутствует
Оплата потребленной электроэнергии		МУП Троицкая электросеть	175 117,48	Задолженность отсутствует
<b>ИТОГО</b>			<b>4 887 275,47</b>	
<b>Услуги</b>				
Вывоз мусора		ООО «МЖС Груп»	200 760	
Тех.обслуживание лифтов		ООО СП Лифтек	685 543,08	
Сантехнические услуги		ИП Садретдинов	450 000	
Содержание общедомовых электрических сетей		ТСЖ Нагорное	120 000	
Обслуживание ОДПУ ЦОи ГВС		ООО «ТЭСКО»	30 120	
Обслуживание противопожарной системы		ООО «Связьпожмонтаж»	262 987,20	
Страхование гражданской ответственности (лифты)		СК Согласие	3 000	
Обслуживание вентиляции		ООО ПО Геовизор-К	17 565,79	
Работы по монтажу системы видеонаблюдения (2 этап-фасад)		ТСЖ Нагорное	83 139	
Операционные услуги (Банк)		Сбербанк ПАО	84 097,35	
Услуги связи		Билайн	7 780	
Техническое освидетельствование лифтов		ООО «Русь»	52 875,45	
<b>Итого</b>			<b>1 997 867,87</b>	
<b>Оплата труда обслуживающего персонала</b>				
Консьержи	8478		610 400	

Дворник	23666		284 000	
Уборщица	15000		180 000	
Техник, 1 чел.	12000		144 000	
Расчетчик, 1 чел.	17000		204 000	
Паспортист, 1 чел.	9000		108 000	
Делопроизводитель	10000		120 000	
<b>Итого</b>			<b>1 650 400</b>	
<b>Административно-управленческие расходы</b>				
Председатель правления	28800		345 600	
Главный бухгалтер	17300		207 600	
Налоги			59 388	
Административные расходы			30 845	
Оргтехника, программное обеспечение			39 914	
Непредвиденные расходы, в том числе:			3600	
<b>Итого</b>			<b>686 947</b>	
<b>Материальные расходы</b>				
Материальные и хоз. Расходы (лопаты, веники, краска, санитарн. и пр)			107876,86	Безнал.расчет
Сантехнические расходы (манометры, краны, смеситель)			27460	Безнал. Расчет
Электрические расходы (лампы, светильники)			38027	Безнал. Расчет
Садовые расходы (цветы, шпалеры и пр.)			29703,9	Безнал. Расчет
Инструменты (сварочный аппарат, дрель)			13050,01	Безнал. Расчет
Антигололедные реагенты, моющие средства			28266,90	Безнал. Расчет
Обслуживание СУМ			9700	Безнал. Расчет
Аренда зала			2000	Безнал.расчет
<b>Итого</b>			<b>256084,67</b>	
<b>Текущий ремонт</b>				
Замена окон		ООО «ОТМ ГРУПП»	335000	
Ямочный ремонт		ИП Азроян Р.М.	51500	
Ремонт мусорных клапанов		ООО «Орион металл»	144694	
Косметический ремонт подъездов		ТСЖ Нагорное	315240	
Установка насоса циркуляционного на ГВС		ТСЖ Нагорное	98938,27	
Замена ЗАУ		ООО Аркадес	90000	
Тепловизионное обследование		AEROTEP	20000	



Замена электрооборудования		ТСЖ Нагорное	48189	
Утепление труб и подающих стояков ГВС		ТСЖ Нагорное	37713	
Укрепление ливневой системы на чердаке		ТСЖ Нагорное	13200	
Плановая замена сантех. оборуд. в том числе:		ТСЖ Нагорное	72954,82	
* задвижек на системе ГВС, ХВС, отопления			39050	
*общедомового счетчика ХВС			12000	
* манометров			9979,50	
* кранов шаровых			11925,32	
<b>Итого</b>			<b>1227429,09</b>	

### III. Договорная дисциплина

Все отношения с подрядчиками, предоставляющими услуги ТСЖ «Нагорное» оформлены в соответствии с законодательством РФ. Договора с приложениями, Сметами, Актами выполненных работ в наличии.

#### Рекомендации:

Председателю правления продолжать контроль за полнотой и качеством услуг, получаемых по договорам с подрядчиками, а также услуг, исполнителем которых является непосредственно ТСЖ (работник по найму). Вести журнал фиксации сведений о составе услуг с подтверждающей визой ответственного в ТСЖ лица (например техника-смотрителя). К таким услугам относятся: ремонты и техническое обслуживание лифтов, запорной аппаратуры; освидетельствование счетчиков; электро-измерительные работы; плановые осмотры кровли, подвальных помещений, инженерной аппаратуры, монтажных конструкций; фиксация количественных показателей потребленных МКД ресурсов и проч.

### IV. Финансовая дисциплина.

Авансовые отчеты по расходованию наличных денежных средств подотчетным лицом (Председателем Правления) в бухгалтерию ТСЖ сдаются своевременно, в полном объеме с подтверждающими документами.

### V. Инвентаризация имущества ТСЖ

09.02.2017 г. комиссия в составе: Носикова Г.П. (председатель ревизионной комиссии), Конончук И.В. (член ревизионной комиссии), Тарасова М.А. (член ревизионной комиссии) провела инвентаризацию принадлежащих ТСЖ имущественных ценностей ТСЖ «Нагорное» по состоянию на 01.01.2017г. Имущественные ценности, приобретенные ТСЖ и согласно Инвентаризационной ведомости имеются в наличии в исправном состоянии в специально отведенных местах.

### VI. Исполнение сметы расходов

## Исполнение бюджета, утвержденного Общим собранием собственников на 2016

ГОД.							
№ п/п	Наименование статей	Едн. изм.	Кол-во	Тариф на 2016г	План 2016	Фактически начислено	Фактически оплачено
<b>ДОХОДЫ:</b>							
1.1	Платежи на содержание ОДИ	м2	14370.4	32,9	5673433,92	5682651,28	5771445,03
1.2	Прочие доходы					56967,17	56967,17
1.3	Проценты банка					28488,20	28488,20
1.4	Пени					9756,49	9756,49
	<b>Итого Доходов</b>				<b>5673433,92</b>	<b>577863,14</b>	<b>5866656,89</b>
<b>РАСХОДЫ:</b>							
2	<b>Содержание общего имущества дома, всего:</b>			<b>24,7</b>	<b>4258440,00</b>	<b>4593261,63</b>	<b>4593281,63</b>
2.1	Текущий ремонт общего имущества	м2	14370.4	3,77	650000,00	1227429,09	1227429,09
2.2	Сантехническое обслуживание ОДС	м2	14370.4	2,61	450000	450000,00	450000,00
2.3	Техническое обслуживание лифтов и ЛДСС	м2	14370.4	4,47	771240,00	685543,08	685543,08
2.4	Кап.ремонт (замена КВШ и тяговых канатов)	м2	14370.4	1,16	200000,00	0	0
2.5	Страхование гражданской ответственности ( лифты)	м2	14370.4	0,06	10000,00	3000,00	3000,00
2.6	Ежегодное тех.освидетельствование лифтов	м2	14370.4	0,31	53000	52875,45	52875,45
2.7	Вывоз мусора	м2	14370.4	1,39	240000,00	200760,00	200760,00
2.8	Мойка, ремонт мусоропровода	м2	14370.4	0,28	48000,00	37500,00	37500,00
2.9	Дезинсекция/дератизация	м2	14370.4	0,17	30000,00	0	0
2.1	Содержание общедомовых электрических сетей	м2	14370.4	0,70	120000,00	120000,00	120000,00
2.1	Ослуживание противопожарной системы	м2	14370.4	1,53	264000,00	262987,20	262987,20
2.1	Обслуживание ОДПУ ЦО и ГВС	м2	14370.4	0,17	30000,00	30120,00	30120,00
2.1	Обслуживание вентиляционных шахт	м2	14370.4	0,12	20000,00	17565,79	17565,79
2.1	Видеонаблюдение (2 этап-фасад)	м2	14370.4	0,46	80000,00	83139,00	83139,00
2.1	Материальные расходы	м2	14370.4	0,87	150000,00	256084,67	256084,67
2.1	Операционные расходы (банк)	м2	14370.4	0,58	100000,00	84097,35	84097,35
2.1	Услуги связи	м2	14370.4	0,05	8300,00	7780,00	7780,00
2.1	Уборка территории	м2	14370.4	1,45	250000,00	284000,00	284000,00
2.1	Уборка мест общего пользования	м2	14370.4	1,04	180000,00	180000,00	180000,00
2.2	Услуги дежурных по подъезду	м2	14370.4	3,50	603900,00	610400,00	610400,00
3	<b>Управление, всего</b>	м2	14370.4	<b>8,20</b>	<b>1415200,00</b>	<b>1263794,00</b>	<b>1263794,00</b>
3.1	Оплата труда, в т.ч. налоги			6,76	1165200,00	1188588,00	1188588,00
3.2	Оргтехника, программное обеспечение			0,29	50000,00	39914,00	39914,00
3.3	Канцелярские расходы			0,09	15000,00	847,00	847,00
3.4	Административные расходы			0,17	30000,00	30845,00	30845,00
3.5	Непредвиденные расходы			0,17	30000,00	3600,00	3600,00
3.6	Аренда помещения под офис ТСЖ			0,72	125000,00	0	0
	<b>Итого Расходы</b>			<b>32,9</b>	<b>5673640,00</b>	<b>5857075,63</b>	<b>5857075,63</b>

Расходование средств в течении 2016 года по статье 2.1. «Текущий ремонт» превысило утвержденные сметные значения в 2 раза. Основная часть расходования бюджета сверх утвержденных Общим собранием норм произошла за счет выполнения дополнительных ремонтных работ, ранее не планировавшихся. Финансирование дополнительных ремонтных работ происходило за счет неиспользованных статей расходной части сметы 2.4, 2.9, 3.6 и экономии бюджета по другим статьям. **Итоговое исполнение сметы по результатам года – без превышения, т.е. перерасход бюджетных средств отсутствует.**

## VII. Фонд капитального ремонта

С 01.07.2015г. в ТСЖ сформирован фонд капитального ремонта (далее ФКР). Все средства, согласно решения Общего собрания, поступают на специальный счет ТСЖ «Нагорное», открытый в Филиале «Центральный» Банка ВТБ.

Входящий остаток в ФКР на 01.01.2016: 886 793,79 р.

За 2016 год в ФКР поступило от собственников: 2 528 345,12 р.

Начислено %%: 92 171,31 р.

В течение 2016 года израсходовано:

Капитальный ремонт			
Ремонт лифтов (замена канатов и КВШ)	ООО СП «Лифтек»	213076,56	
Замена труб ХВС, ГВС техническом этаже	ООО «ПРИОР»	577244,40	
Гидроизоляция чердака	ООО «ПРОФИ»	1167990	
<b>Итого</b>		<b>1958310,96</b>	

Собираемость в ФКР по результатам года составила 91%, что является достаточным для сохранения спец.счета во владении ТСЖ показателем. Обращаем внимание, что при падении собираемости до 50%, ФКР будет передан Региональному оператору, т.е. взносы собственников пойдут в «общий котел».

**Должники по взносам в ФКР на 01.01.2017г. (полностью отсутствует оплата)**

№ п/п	Номер квартиры	Сумма, руб.
1	3	13635,00
2	19	18090,00
3	21	23301,00
4	24	22599,00
5	26	18900,00
6	39	18117,00
7	45	23247,00
8	62	13689,00
9	103	18117,00
10	132	26784,00
11	150	17110,00
12	161	22659,00
13	173	19392,00



ИТОГО	255640,00
-------	-----------

#### **Рекомендации:**

Правлению ТСЖ рассмотреть порядок обращения в мировой суд с целью взыскания денежных средств с должников в судебном порядке.

#### **VIII. Соблюдение Устава ТСЖ и требований законодательства РФ.**

Статьи Жилищного кодекса РФ ТСЖ «Нагорное» соблюдает в полном объеме.

#### **IX. Общие рекомендации.**

1. В срок до 31.03.2017 раскрыть информацию о деятельности ТСЖ «Нагорное» на ресурсах, указанных в Постановлении Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731, а именно:

\* Сайт <http://dom/mos.ru>

\* Сайт ТСЖ «Нагорное» <http://nagornoe.org>

\* Информационные стенды ТСЖ «Нагорное».

2. Акт ревизионной проверки хранить в документации ТСЖ.

#### **X. ВЫВОД.**

**По результатам ревизионной проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Нагорное» фактов нецелевого расходования денежных средств не установлено.**

**Задолженность ТСЖ перед поставщиками коммунальных ресурсов (тепло, вода, электроэнергия) отсутствует полностью.**

**Задолженность ТСЖ перед поставщиками услуг (вывоз мусора, обслуживание лифтов, пожарная безопасность, обслуживание инженерных систем и проч.) отсутствует полностью.**

**Отсутствие задолженности ТСЖ подтверждено двусторонними актами сверки взаиморасчетов.**

Акт проверки составлен на 8 (восемь) страницах в одном экземпляре. Оригинал Акта передается Правлению ТСЖ «Нагорное», копия Акта хранится в делах Ревизионной комиссии бессрочно.

Председатель Ревизионной комиссии  
ТСЖ «Нагорное»



Носикова Г.П.

Члены Ревизионной комиссии:



Конончук И.В.



Тарасова М.А.