



**Товарищество Собственников Жилья
« Экспресс-Север »**

Отчет ревизионной комиссии

за 2017 год

В соответствии с Уставом ТСЖ «Экспресс-Север» ревизионная комиссия ТСЖ провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Экспресс-Север» за период с 01.01.2017 по 31.12.2017г.

На основании статьи 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется **правлением товарищества**, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Савичев Д.Б, обязанности управляющей выполняла Туманова О.Н., обязанности главного бухгалтер исполняла Водолазская Н.В.

В ходе проверки комиссией было установлено:

В течение года на расчетный счет по ЖКУ 8 593 656,51 руб. и на расчетный счет по капитальному ремонту поступило 743 939,10 руб., в том числе:

коммунальные услуги – **6 717 610,07руб.**,

ремонт и содержание жилья -**1 778 674,04 руб.**,

резервный фонд – **112 484 ,40 руб. (без учета остатка прошлых лет)**,

прочие доходы – **6 375,00 руб.**,

капитальный ремонт – **743 939,10 руб. (в том числе проценты 1 545,18)**,

услуга дежурных – **350 625,00 руб.**

Израсходовано с расчетного счета по ЖКУ – 8 465 971,70 руб. и с расчетного счета по капитальному ремонту – 880 000,00 руб. (в том числе 360 000 руб. затраты 2016г.)

На 2017 год собранием членов ТСЖ была утверждена смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме в размере 15,50 руб. с м2 (январь-апрель 2017г.), 17,00 руб. (май-декабрь 2017г.). Остаток денежных средств по смете (убыток) на 01.01.2017г. 123 496,47 руб.

За счет планируемых сметных расходов произведена закупка услуг (работ), товарно-материальных ценностей:

1. Ремонт конструктивных элементов, в том числе текущие ремонты с учетом материалов, оплата труда рабочих по ремонтам (строка сметы 310).

При плане расходов **168 000 руб.** израсходовано **239 485,88 руб.** Перерасход составил **71 485,88 руб.** В том числе:

- оказание услуг по покосу травы – 18 720 руб.; замена стояков с 9-11, 67-43, 81, 94, 1-37, 4-40 – 77 254,80 руб., ремонт кровель крыш входных групп 1-4 подъездов – 21 000 руб., сварка и установка подставок под лежаки на тех. этаже - 27 600 руб., сварка резьбы полотенцесушителей кв 62, 94, 42, 127 – 5 520 руб., уборка придомовой территории – 6 960руб (в том числе отчисления на ПФР).

Итого **157 054,80 руб.** Данные услуги оказаны на основании гражданско-правовых договоров.

- очистка приямков ливневых колодцев – **23 800 руб.** на основании заключенного договора с ИП Демкин Е.А. К договору не приложен расчет стоимости услуг (смета или калькуляция). Предлагается оформить приложение к договору, которое определит ценообразование услуг.

- отключение на сетях водопровода – **3 425,58 руб.** на основании заключенного договора с ОАО «Ярославльводоканал»

-услуги по аренде экскаватора –**4 800 руб.** на основании договора с ООО «МаксиСтрой»

- обработка подвала от блох, обработка техэтажа – **12 127,50 руб.** на основании заключенного договора с ООО «ДезСервис»

- промывка систем канализации пневматическим методом – **4 750 руб.**, на основании договора с ИП Нарышкин В.Н.

- диагностика и ремонт оборудования въездных ворот - **3 378,00 руб.** по разовому счету ИП Ваганов

-покупка замка и монтаж – **1 550,00 руб.** по разовому счету ООО «ПКФ Элтис».

-закупка архитектурной лазерной подсветки для новогоднего украшения придомой территории – **13 600,00 руб.** по разовому счету ИП Квиникадзе Р.Г.

- изготовление/монтаж секций ограждения – **15 000 руб.** на основании заключенного договора с ИП Иванов В.В. . К договору не приложен расчет стоимости услуг (смета или калькуляция). Предлагается оформить приложение к договору, которое определит ценообразование услуг.

2. Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования (строки сметы 410-491)

При плане расходов **754 091,04 руб.** израсходовано **935 792,24 руб.** Перерасход составил **181 701,20 руб.** В том числе:

- оплата труда электромонтера – **36 000 руб.** (экономия 1 362,00 руб.)

-оплата труда слесарь-сантехник – **82 864,00 руб.** (экономия 6 884,04руб.)

- отчисления на ПФР – **16 718,28 руб.** (экономия 8 937,72 руб.)

-годовое обслуживание теплоузла, снятие показаний счетчика, в том числе аварийное – **138 000 руб.**, что соответствует утвержденным затратам по смете. (11 500 руб. в месяц) на основании заключенного договора с ИП Демкин Е.А. К договору не приложен расчет стоимости услуг (смета или калькуляция). В предмете договора не полностью указана номенклатура оказываемых услуг. Предлагается оформить дополнительное соглашение с снесением изменений в предмет договора и приложение у договору, которое определит ценообразование услуг.

-промывка и испытание системы отопления, химическая промывка ПТО – **27 800 руб.**, что менее утвержденных затрат (экономия 14 200 руб.) на основании заключенного договора с ИП Демкин Е.А. К договору не приложен расчет

стоимости услуг (смета или калькуляция). Предлагается оформить приложение к договору, которое определит ценообразование услуг.

- услуга дежурных – **360 000 руб.** (перерасход 9 375,00 руб.)

- закупка труб, муфт, сгонов, лампочек, розеток, светильников – **107 055,46 руб.** затраты подтверждены товарно- кассовыми чеками и счетом ООО «Технолайт» (перерасход 55 455,46руб.) Перерасход допущен в том числе из-за непогашения задолженности за материалы и ремонтные работы в ведомственной квартире ОАО «РЖД».

- проверка состояния вентиляционных каналов, прочистка – **143 000 руб.** на основании договора с ООО «Альянс». Данные расходы сметой не предусмотрены. Необходимость затрат объективная в связи с изменением законодательства (Постановление №410). Решение принято на собрании членов правления ТСЖ. Протокол имеется.

- обслуживание газовых плит – **24 457,50 руб.** на основании заключенного договора с ООО «Росстройгаз». Расходы по данному виду услуг превышены сверх сметы на 5254,50 руб.

3. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния здания и придомовой территории (строки сметы 510-540)

При плане расходов **282 588,24 руб.** израсходовано **315 181,03 руб.**

Перерасход составил **32 592,79 руб.** В том числе:

- оплата труда дворника – рабочего мусоропровода – **123 600руб.** (перерасход 4 058,52руб.)

- оплата труда уборщицы – **92 400 руб.** (перерасход 2 751,96 руб.)

- отчисления ПФР – **0 руб.** (экономия 42 256,32руб.)

- затраты на материалы моющие средства, инвентарь спецодежда, новогодние украшения, елка, проведение новогоднего праздника, проведение субботника, закупка песка, грунта – **99 181,03руб.** (перерасход 68 038,63 руб.) Расходы подтверждены товарно-кассовыми чеками и счетами на оплату ООО «Фортуна».

4. Общеэксплуатационные расходы (строки сметы 610-650)

При плане расходов **673 533,72руб** израсходовано **664 221,97руб.** Экономия составила **9 311,75руб.** В том числе:

- оплата труда председателя ТСЖ – **178 697,03руб.** (экономия 612,01)

- оплата труда управляющая – **223 368,05руб.** (экономия 764,95руб.)

- оплата труда бухгалтера – **116 090,00 руб.** (экономия 3 450,16руб.)

- оплата труда паспортиста – **34 488руб.** (экономия 2 874,00руб.)

- отчисления в ПФР – **111 578,89руб.** (экономия 1 610,63руб.)

5. Прочие затраты (строки сметы 710-750)

При плане расходов **273 120,00 руб.** израсходовано **298 735,76 руб.** Перерасход составил **25 615,76 руб.** В том числе:

- страхование лифта – **2 000,00 руб.** на основании договора с ПАО «Росгосстрах».

- услуги по поддержке сайта, личного кабинета – **6 044,00 руб.** на основании разовых счетов ЗАО 1гб.ру, ООО «Мегагрупп-ру».

-СБИС++ - **1 815 руб.** по разовому счету ООО «Тензор».

-изготовление сертификатов ключей ЭЦП – **800 руб.** на основании разового счета ООО «Кроссцентр».

- юридические услуги по взысканию задолженности – **20 000 руб.** по договору ООО «ЦИПТ Архиполис». Данные расходы не предусмотрены сметой. Решение принято на собрании правления ТСЖ. Протокол имеется.

- госпошлина – **6 481,30 руб.** квитанция имеется. Данные расходы не

предусмотрены сметой. Решение принято на собрании правления ТСЖ. Протокол имеется.

- закупка канцелярских товаров, услуги связи, заправка картриджей – **8 926,68 руб.**, затраты подтверждены товарно-кассовыми чеками.

-услуги по ежемесячному раскрытию информации о ТСЖ на Федеральных ресурсах, регистрация на сайте- **24 000,00 руб.** на основании заключенного договора с ИП Шлыкова Ю.В. (экономия 1 920,00руб.)

- расходы на содержание вычислительной техники – **0руб.** (экономия 9 600руб.)

-расходы по МКП ИРЦ – **61 065,16руб.** (экономия 14 534,84руб.) услуги оказывались на основании договора с ООО «Софтинфо».

- услуги банка – **167 603,62руб.** (перерасход 35 603,62руб.)

6. Расходы за счет резервного фонда (строки сметы 801-802)

- замена трубы подачи ХВС на обвязке теплообменника – **47 800,00руб.**, на основании договора с ИП Демкин Е.А. Данные расходы сметой не предусмотрены. Решение принято на собрании членов правления ТСЖ. К договору не приложен расчет стоимости услуг (смета или калькуляция). Предлагается оформить приложение к договору, которое определит ценообразование услуг.

- локальный ремонт мембранной кровли – **75 000руб.** на основании договора с ИП Демкин Е.А. Данные расходы сметой не предусмотрены. Решение принято на собрании членов правления ТСЖ. К договору не приложен расчет стоимости услуг (смета или калькуляция). Предлагается оформить приложение к договору, которое определит ценообразование услуг.

Итого расходы по строке резервный фонд за 2017 год составили – **122 800,00 руб.** (с учетом остатка 2016 г. - 28 622,78 руб.)

Остаток денежных средств по данной строке на 1.01.2018г. составляет **18 307,18руб.**

На конец периода расчет с контрагентами произведен в полном объеме в соответствии с требованиями действующего законодательства и правилами ведения бухгалтерского учета, проведена инвентаризация расчетов, подписаны акты сверок.

Итого расходы за 2017 год составили – **2 453 416,88 руб.**, что выше утвержденной сметы на 26%.

По состоянию на 1.01.2018г. **убыток** составляет – **413 861,31руб.**

7. За счет средств капитального ремонта выполнены следующие работы:

- капитальный ремонт теплоузла с установкой системы регулирования температуры – **520 000,00 руб.** на основании заключенного договора с ООО «ЯрТЭК-Концент».

Установлено, что данная система в течение года дала экономию в целом по дому 200 000 руб. без учета температурного режима прошлого года. Соответственно полная окупаемость данной системы наступит через 2,5 года

В течении 2017 года за счет поступления целевых средств на расчетный счет ТСЖ в полном объеме произведен расчет с ресурсоснабжающими

организациями, о чем имеются подписанные акты сверки расчетов на конец периода.

В соответствии с принятым решением на общем собрании собственников жилья определены гостевые места для стоянки автотранспорта и взимании платы в размере 50 руб. с каждой машины. При взимании платы владельцу транспортного средства выписывается квитанция. Проверкой установлено, что все бланки квитанций прошиты и пронумерованы. Кроме этого каждую смену дежурными ведется журнальный учет всех действий за смену.

В течение 2017 года руководствуясь отчетными данными (квитанции и журнал учета хозяйственных операций) было взыскано 60 000,00 руб.

Израсходовано за данный период 50506 рублей, остаток на 13.03.2018 года составляет 9494 рубля. О ежемесячной сумме, поступивших денежных средств информируется председатель ТСЖ, как главный распорядитель. Решение об использовании денежных средств принималось на заседании правления ТСЖ простым большинством голосов. (все протоколы заседаний имеются в наличии). Были проверены основные статьи расхода в 2017 году.

Приобретение:

2680 рублей – приобретение и заправка картриджей

744 рублей – приобретение и установка светильников в дежурной части ТСЖ;

2960 рублей – приобретение материалов и инвентаря для проведения субботника

2100 рублей – изготовление бланков для взимание платы за пользование платной автостоянки;

5442 рублей – ремонт доводчиков на воротах, замена концевых выключателей, защитных крышек;

3500 рублей – оплата сотовой связи служебного телефона;

3600 рублей – оплата интернета;

6200 рублей – приобретение канцтоваров, моющих средств для уборки ПД ТСЖ и сан/узла.

4570 рублей – ремонт оборудования видеонаблюдения;

810 рублей – ремонт и химчистка спецодежды дежурных ТСЖ;

4600 рублей – благоустройство детской площадки, оборудование тротуара за домом;

4500 рублей – оплата услуг по уборке снега, пломбировка счетчиков;

1300 рублей – проведение детского новогоднего праздника;

7400 рублей – доплата старшему дежурному ТСЖ за расширенную зону обслуживания.

Все расходы оформлены реестром к которому прилагаются подтверждающие документы: чеки и расходные ордера. Все чеки и расходные ордера имеются в наличии и представлены для проверки.

Выводы: проанализировав финансово –хозяйственную деятельность ТСЖ «Экспресс –Север» за период с 1.01 по 31.12.2017г. ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Рекомендации:

1. Произвести дооформление документов, принимаемых к учету в течение одного календарного месяца после проведения проверки.
2. При заключении договоров на оказание услуг в последующих периодах в обязательном порядке с целью определения ценообразования стоимости оформлять приложением к договору сметы или калькуляции.
3. Учитывая рост убытков ТСЖ установить ежемесячный контроль расходования денежных средств с расчетного счета ТСЖ в соответствии с лимитами предусмотренными сметой расходов на текущий период.

Настоящий отчет (на 6 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Ревизор


Н.Е. Рыбалко

5.04.2018г.