

**Отчет ревизионной комиссии  
о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «Коненкова-15» в 2018г.**

г.Москва

24 мая 2019 г.

Ревизионная комиссия в составе Елисеева С.Д., Копыловой И.Н. и Шмидт О.В. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности Правления ТСЖ «Коненкова-15» за период с 01.01.2018 по 31.12.2018г.

Для проведения проверки Ревизионной комиссии были предоставлены следующие документы:

- Протоколы заседаний Правления «Коненкова-15» и собраний членов ТСЖ;
- Договора с поставщиками услуг ТСЖ «Коненкова-15»;
- Финансовая, налоговая отчетность перед ИФНС № 15, Пенсионным фондом РФ, Фондом социального страхования;
- Бухгалтерские документы (ведомости заработной платы, авансовые отчеты, банковские документы, счета-фактуры, акты выполненных работ, оборотные ведомости).

Для осуществления учета ТСЖ «Коненкова-15» использует бухгалтерскую программу «Налогоплательщик». Посредством этой программы регистрируются все хозяйственные операции ТСЖ, систематизируются в накопительных регистрах в размере показателей, необходимых для управления финансово-хозяйственной деятельностью и составления отчетности.

Проверкой установлено следующее.

За проверяемый период было проведено 3 заседания Правления, на которых рассматривались вопросы:

- О проведении ежегодного общего собрания членов ТСЖ «Коненкова-15» в многоквартирном доме;
- Об утверждении повестки дня общего собрания членов ТСЖ «Коненкова-15»;
- Об избрании Председателя Правления;
- О герметизации межпанельных швов (по заявлению кв.81);
- О заключении договора с адвокатом по взысканию с должников просроченной задолженности;
- О ремонте и покраске забора (из средств Резервного фонда);
- О проверке счетчиков УТЭ;
- О размещении подлежащей раскрытию информации ТСЖ на сайтах;
- О заключении договора на ремонт шлагбаума,

а также 20 марта 2018 г. состоялось годовое отчетно-выборное собрание членов ТСЖ в очной форме.

Вся информация, подлежащая раскрытию согласно Стандартам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, размещалась на официальных сайтах:

- сайт Портал Дома Москвы, [www.dom.mos.ru](http://www.dom.mos.ru)
- сайт реформа ЖКХ, [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru)
- сайт ТСЖ «Коненкова 15», [www.konenkova15.house.ru](http://www.konenkova15.house.ru)

В течение 2018г. общий размер поступивших на р/с ТСЖ платежей составил 8 843 589 руб. (включая взносы собственников на капитальный ремонт в сумме 1 440 344 руб.), основная часть которых (94,15%) приходится на платежи собственников (8 326 484 руб.), остальное – возмещение льгот из бюджета (424 507 руб.), внереализационные доходы (62 768 руб) и погашение задолженности по суду (29 830 руб.).

Бюджетные дотации в 2018г. отсутствовали (прекратились с 2017г.).

В то же время, в отчетном году продолжился рост платежей из бюджета по статье «Возмещение льгот»:

- за 2015г. – 251 018 руб.,
- за 2016г. – 301 189 руб. (рост на 50 171 руб.),
- за 2017г. – 351 076 руб. (рост на 49 887 руб.),
- за 2018г. – 424 507 руб. (рост на 73 431 руб.).

Поступившие на р/с ТСЖ средства в основном расходовались на оплату услуг ресурсоснабжающих организаций (водо-, теплоснабжение, водоотведение), а также на оплату работ и услуг подрядных организаций, осуществляющих деятельность по содержанию и ремонту общедомового имущества.

Общая сумма расходов в течение 2018г. составила 7 476 867 руб., что на 105 746 руб. больше прошлогодних и на 203 292 руб. превышает сумму поступлений на р/с ТСЖ (за вычетом взносов на капремонт и возмещений по льготам на капремонт). Отмеченное превышение расходов над поступлением связано как с проводившимися в течение отчетного периода ремонтными работами, так и с неплатежами собственников и компенсировалось из Резервного фонда.

Наиболее крупные платежи осуществлялись за следующие услуги:

- ГВС и отопление – 2 804 024 руб. (ОАО «МОЭК»);
- техобслуживание дома и лифтов – 1 296 111 руб. (ООО «РЭУ-78»);
- охрана дома – 1 200 000 руб. (ООО ЧОО «Родина»);
- ХВС, водоотведение – 717 598 руб. (ГУП «Мосводоканал»).

Оплата по договорам производилась своевременно. Имеются акты выполненных работ, счета-фактуры. Также своевременно сдается отчетность по льготам и субсидиям.

По результатам выборочной проверки фактов перечислений денежных средств с расчетного счета ТСЖ, не оформленных документами, не обнаружено.

На расчетном счете в банке на 31.12.2018 остаток денежных средств составил 133 187,04 руб., что соответствует сумме поступлений и платежей, осуществленных через р/с.

В отчетном периоде Правлением осуществлялись следующие мероприятия:

- подготовка системы отопления к осенне-зимнему сезону;
- подготовка и проведение очередного отчетно-выборного общего собрания членов ТСЖ (20.03.2018г);
- ремонт и покраска забора;
- герметизация межпанельных швов;
- ремонт шлагбаума;
- иные мероприятия.

О работе по взысканию задолженности по квартплате.

Большинство собственников коммунальные платежи оплачивают своевременно и в полном объеме. Однако, по-прежнему отдельные собственники имеют просроченную более 3-х мес. задолженность.

Следует отметить, что в 2018 году Правление по сути ослабило работу по её взысканию – не было направлено ни одного иска в суд о взыскании задолженности и, соответственно, не было получено ни одного судебного решения.

По состоянию на конец 2018г. наиболее крупную просрочку по квартплате имели те же самые собственники квартир, что и год назад, хотя в целом сумма их задолженностей незначительно сократилась:

№ кв.	Сумма задолженностей на 01.01.2019	Справочно: сумма задолженностей на 01.01.2018
76	166 935,03	143 057,97
80	123 100,31	206 481,71
25	98 344,25	88 054,92
44	98 342,22	73 641,89
<b>ИТОГО</b>	<b>486 721,81</b>	<b>511 236,49</b>

В связи с этим, Ревизионная комиссия считает необходимым возобновить претензионно-исковую деятельность Правления, добиваясь полного погашения задолженности с учетом понесенных ТСЖ расходов на оплату услуг адвокатов, госпошлин и прочих расходов.

Об учете расхода воды

Уже 3-й год подряд примерно на одном уровне сохраняются расхождения между суммарными показаниями установленных в квартирах индивидуальных приборов учета воды (ИПУ) и домовым прибором учета воды (ДПУ).

Ниже в таблице приведены данные за 2016 – 2018гг.

Год	ДПУ (ГВС+ХВС), куб.м.	ИПУ (ГВС+ХВС), куб.м.	Разница (ДПУ-ИПУ), куб.м.	Расходы ТСЖ на оплату разницы с учетом водоотведения, руб.
2016	15 412	13 571	1 841	188 576
2017	14 866	14 001	865	175 411
2018	15 163	14 190	972	182 046

Поскольку жильцы оплачивают потребляемую воду в соответствии с показаниями ИПУ, то возникающая разница покрывается за счет средств Резервного фонда.

О формировании и использовании Резервного фонда.

Согласно отчету Правления о формировании и использовании Резервного фонда из средств Резервного фонда были профинансированы следующие работы:

- ремонт и покраска забора – 70 280,4 руб. (решением общего Собрания от 30.03.2017 одобрено выделение 45 000 руб.);

- приобретение комплектующих для системы видеонаблюдения (ЖК-монитор, внешний диск, кабель) – 13 164,08 руб.;
- работы по ремонту в доме – 11 052,2 руб.;
- работы по демонтажу/монтажу светильников – 61 500,00 руб. (решением общего Собрания от 30.03.2017 одобрено выделение 150 000 руб, из них в 2017г. было использовано 89 310 руб.).

Итого на общую сумму 155 996,68 руб., в т.ч., 50 306,68 руб. – на основании решений Правления, что составляет 13,7% от планового прироста за год (366 409 руб.).

Как следует из Отчета Правления по формированию и использованию Резервного фонда, его фактический объем на конец 2018г. с учетом поступивших в течение года платежей и произведенных расходов из средств Резервного фонда составляет 1 060 791,16 руб., тогда как остаток на р/с ТСЖ на 01.01.2019г. составил 133 187,04 руб., что на 927 604612 руб. меньше указанного в Отчете Правления о формировании и использовании Резервного фонда за 2018г. Отмеченное расхождение обусловлено покрытием из Резервного фонда неплатежей (просрочки) собственников ТСЖ «Коненкова 15» в 2018г., дополнительными расходами на оплату ГВС и ХВС и водоотведение, обусловленным расхождением между показаниями ДПУ и ИПУ, а также поступлением платежей жильцов за декабрь в январе следующего (2019) года.

#### Формирование фонда на капитальный ремонт.

В соответствии с решением Правительства Москвы ежемесячный взнос на капитальный ремонт дома в 2018г. составлял 17 руб./кв.м.

В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ от 31.03.2015г. указанные средства аккумулируются на специальном счете, открытом в СБ РФ. По состоянию на конец 2018г. остаток средств на указанном счете составил 4 909 733,55 руб., в то время как было начислено с начала формирования Фонда на капремонт – 5 084 910 руб.

Задолженность в размере 175 176,45 руб., несколько сократившаяся по сравнению с 2017г. (201 315 руб.) частично обусловлена тем, что платежи за декабрь поступают в январе следующего года, а также неплатежами отдельных собственников.

#### **Выводы / предложения.**

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ «Коненкова-15», организацию бухгалтерского учета, а также деятельности Правления ТСЖ, Ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Коненкова-15» в проверяемом периоде удовлетворительной.

В целях устранения отмеченных в настоящем Отчете недостатков считали бы целесообразным рекомендовать Правлению:

- усилить контроль за соотношением поступающих от собственников платежей по квартплате и производимыми расходами с целью минимизации покрытия дефицита (когда текущие расходы за определенный период превышают текущие доходы) за счет средств Резервного фонда;
- нарастить активность по взысканию просроченной задолженности с неплательщиков по квартплате путем обращения в судебные органы;
- организовать проведение проверки правильности поступающих от собственников показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета

