

**Отчет ревизионной комиссии  
о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «Коненкова-15» в 2017г.**

г.Москва

«19» марта 2018 г.

Ревизионная комиссия в составе Елисеева С.Д. и Шмидт О.В. (член Ревизионной комиссии М.А. Горшкова не участвовала, поскольку находилась в отъезде за границей) провела проверку финансово-хозяйственной деятельности Правления ТСЖ «Коненкова-15» за период с 01.01.2017 по 31.12.2017г.

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 2 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 одобрении заключения договора на обслуживание автоматики отопления дома;
- О заключении договора с ООО «РЭУ-78» на техническое обслуживание дома ТСЖ «Коненкова-15»;
- О взыскании задолженностей с жильцов дома и рассмотрение обращения собственника кв.76 Давыдова В.К. об освобождении его от уплаты целевых взносов и услуг охраны;
- О проведении перепланировки в кв.70;
- О герметизации ниши трубы в подвале дома для исключения попадания воды в весенне-осенний период;
- О замене светильников в подъезде дома на светодиодные;
- О выполненных работах по установке шлаббаума;
- Об обращении собственника кв.№70 Глодовой М.В. о предоставлении Акта сверки ЕПД с учетом выплаченной по решению суда задолженности.

а также 30 марта 2017 г. состоялось годовое 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 2017г. общий размер поступивших на р/с ТСЖ платежей составил 8 532 158 руб. (включая взносы собственников на капитальный ремонт в сумме 1 347 133 руб.), основная часть которых (94,8%) приходится на платежи собственников (8 088 456 руб.), остальное – возмещение льгот из бюджета (351 076 руб.), внереализационные доходы (78 247 руб., в т.ч., аренда – 58 500 руб., комиссия от Ростелекома – 16 746,9 руб. и процентный платеж в соответствии с решением суда от кв.№70 – 3 000 руб.).

Бюджетные дотации в 2017г. полностью прекратились:

- за 2014г. – 294 018 руб.,
- за 2015г. – 135 768 руб.,
- за 2016г. – 48 127 руб. (получены только за 1-е п/г 2016г.),
- за 2017г. – 0 руб.

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.),

что связано с появлением «новых» льгот при оплате взносов на капремонт и повышением тарифов на техобслуживание и коммунальные услуги.

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 2017г. составила 7 371 121 руб., что на 580 050 руб. больше прошлогодних и на 309 461 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:

- ОАО «МОЭК» (ГВС и отопление) – 2 600 109 руб.
- ЗАО «Компания Статус» (техобслуживание дома и лифтов) – 1 266 201 руб.
- ООО ЧОО «Родина» (охрана) – 1 200 000 руб.
- ГУП «Мосводоканал» (ХВС, водоотведение) – 716 250 руб.

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 01.01.2018 остаток денежных средств составил 206 808,48 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 30.03.2017г;
- монтаж отливов;
- обслуживание теплового узла учета;
- иные мероприятия

#### О работе по взысканию задолженности по квартплате.

Большинство собственников коммунальные платежи оплачивают своевременно и в полном объеме. Однако, по-прежнему имеются просроченные более 3-х мес. задолженности.

В отчетном году Правление усилило работу по её взысканию – получены судебные решения по ряду должников, на основании которых через судебных приставов или добровольно задолженность начала погашаться (кв.70, 64, 24).

Некоторые должники погасили самостоятельно после получения уведомлений (кв. 16, 81).

В результате количество квартир, собственники которых остаются в должниках свыше 3-х мес., сократилось в течение года с 11-ти до 7-ми.

По состоянию на конец 2017г. наиболее крупные просроченные задолженности имели:

№ кв.	Сумма задолженности на 01.01.2018	Кол-во месяцев просрочки	Последний платеж	
			Сумма	Дата
80	194 062,39	15	12 375	15.02.2017
76	127 964,68	14	6 618	14.02.2018
25	87 636,52	9	7 428	05.03.2018
64	79 939,80	6	23 026	20.02.2018
44	67 674,67	10	5 212	21.02.2018

В целом же просроченная задолженность за 2017г. впервые несколько сократилась – с 668 тыс.руб. до 625 тыс.руб. (снижение на 6%).

В связи с этим, Ревизионная комиссия, отмечая достигнутые результаты претензионно-исковой работы Правления по взысканию просроченной задолженности собственников, считает необходимым ещё более активизировать это направление деятельности Правления, добиваясь полного погашения задолженности с учетом понесенных ТСЖ расходов на оплату услуг адвокатов, госпошлин и прочих расходов.

#### Об исполнении решений общих собраний членов ТСЖ.

Из принятых на годовом общем собрании членов ТСЖ 30.03.2017 пяти поручений Правлению о проведении работ, финансируемых из средств Резервного фонда, не выполнено два:

- По замене труб слива расширительного бака на трубы большего диаметра с целью предотвращения возможного перелива и затопления квартир в доме (предусмотренные расходы до 25 тыс.руб.);
- По ремонту и покраске решетки забора (предусмотренные расходы до 45 тыс.руб.)

### Об учете расхода воды

В ходе проверки Ревизионная комиссия обратила внимание на накапливающиеся из года в год расхождения между суммарными показаниями установленных в квартирах индивидуальных приборов учета воды (ИПУ) и домовым прибором учета воды (ДПУ).

Ниже в таблице приведены данные за 2017г.

ДПУ, куб.м.	ИПУ, куб.м.	Разница (ДПУ-ИПУ), куб.м.	Расходы ТСЖ на оплату разницы с учетом водоотведения, руб.
14 866	14 001	865	175 411

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

По результатам ежемесячного анализа расхождений за последние 3 года Ревизионная комиссия не смогла установить какой-либо закономерности в динамике расхождений между показаниями ДПУ и ИПУ. Например, в июне-июле показания ИПУ (как по ГВС, так и по ХВС) регулярно превышают показания ДПУ, но в целом по году показания ДПУ выше.

### О формировании и использовании Резервного фонда.

Согласно отчету Правления о формировании и использовании Резервного фонда накопленные в Резервном фонде средства расходовались в соответствии с «Положением о резервном фонде ТСЖ «Коненкова-15» от 29.03.2011г. на основании решений Правления и решений Общих собраний членов ТСЖ на следующие цели:

- на основании решения Общего собрания членов ТСЖ от 30.03.2017г.:
  - замена светильников на энергосберегающие светодиодные – 89 310 руб.;
  - замена троса пассажирского лифта – 31 915 руб.;
  - установка шлагбаума – 105 331,2 руб.
- на основании решений Правления:
  - обслуживание автоматических ворот для проезда автотранспорта (1-е п/г) – 15 000 руб.

Общая сумма израсходованных в отчетном периоде на основании указанных решений средств составила 241 556 руб. 20 коп., в том числе, на основании решений Правления – 15 000 руб. (4,1% от планового прироста за год – 366409 руб.).

В то же время, как следует из Отчета Правления по формированию и использованию Резервного фонда, его фактический объем на конец 2017г. с учетом поступивших в течение года платежей и произведенных расходов из средств Резервного фонда составляет 831 743,22 руб., тогда как остаток на р/с ТСЖ на 01.01.2018г. составил 206 808,48 руб., что на 624 934,74 руб. меньше указанного в Отчете Правления о формировании и использовании Резервного фонда за 2017г.

Отмеченное расхождение обусловлено покрытием из Резервного фонда неплатежей (просрочки) собственников ТСЖ «Коненкова 15» в 2017г., дополнительными расходами на оплату воды и водоотведение, обусловленными расхождением между показаниями ДПУ и ИПУ, а также поступлением платежей жильцов за декабрь в январе следующего (2018) года.

### Формирование фонда на капитальный ремонт.

В соответствии с решением Правительства Москвы установлен ежемесячный взнос на капитальный ремонт дома:

- 15 руб./кв.м. до 30.06.2017;
- 17 руб./кв.м. с 01.07.2017.

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 2017г. остаток средств на указанном счете составил 3 326 055 руб., в то время как было начислено с начала формирования Фонда на капремонт – 3 527 370 руб.

Задолженность в размере 201 315 руб., сохранившаяся на уровне конца 2016г. (200 759,01 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 воды (ИПУ), а также своевременность проведения поверки указанных приборов и домового прибора учета воды (ДПУ);
- проработать вопрос о возможности использования средств, накопленных на капремонт, для финансирования соответствующих ремонтных работ по благоустройству дома.

Члены ревизионной комиссии:

Елисеев С.Д.

Шмидт О.В.