



## **1. Вводная часть**

### **1.1 Основания проведения ревизионной проверки**

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья «Октябрьский переулок,9» (далее – ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом ТСЖ и Положением о ревизионной комиссии, провела ревизионную проверку финансовой деятельности ТСЖ «Октябрьский переулок,9» за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г. (далее – отчетный период), с целью объективной и независимой оценки деятельности товарищества, а также выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» за 2018 год и размерах обязательных платежей.

В соответствии с Протоколом заседания ревизионной комиссии от 12 марта 2019г. №РК-2019-01 ревизия проводилась Председателем ревизионной комиссии Булатовым В.В. и членами ревизионной комиссии Бородихиным А.В. и Чикаевой Т.Ю. (далее – ревизоры, проверяющие) с 12 марта 2019 года по 26 марта 2019 года включительно.

Настоящий отчет утвержден Протоколом заседания ревизионной комиссии от 26 марта 2019 года №РК-2019-02.

### **1.2Используемые материалы**

При проведении ревизионной проверки использовались следующие материалы и документы:

- смета доходов и расходов на 2018 год;
- трудовые договора с сотрудниками ТСЖ;
- должностные инструкции;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- трудовые книжки;
- документы по инвентаризации товарно-материальных ценностей и основных средств;
- реестры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;

- договоры со сторонними организациями;
- договоры гражданско-правового характера;
- первичная бухгалтерская документация;
- журналы регистрации входящей и исходящей корреспонденции;
- прочие необходимые документы.

### **Заключение ревизионной комиссии:**

Документы предоставлены в полном объеме, оформлены и хранятся в соответствии с законодательством.

### **1.3 Методика ревизии**

Ревизия проведена в пределах, имеющих у проверяющих познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Проводились комплексные меры по сбору, изучению, оценке информации, предоставленной на основании необходимых документов, путем документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Был совершен обход мест общего пользования, подсобных и технических помещений для оценки фактического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также составления плана о фактических проведенных ремонтных работах, заключении договоров при проведении данных работ, целевому использованию закупленных материалов и оборудования по авансовым платежам

### **1.4 Условия проведения ревизии**

Ревизия проводилась в помещении бухгалтерии. Документы были предоставлены для проверяющих в полном объеме и предоставлялись по мере необходимости. Был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

### **1.5 Цели и задачи проверки**

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы:

1. Соответствует ли деятельность Правления ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» Уставу ТСЖ, Положению о правлении, решениям общего собрания членов ТСЖ.
2. Оценка состояния общего имущества .
3. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств на расчетный счет ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» за отчетный период.
4. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг.
5. Проверка работы бухгалтерии и Правления ТСЖ на соответствие действующему законодательству (Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Трудовой кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ).
6. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и членов ТСЖ «Октябрьский переулок, 9».
- 7.

### **1.6 Объекты ревизии**

1. Деятельность Правления ТСЖ «Октябрьский переулок, 9».
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Ведение кадрового учета.
4. Работа инженерной службы.
5. Хозяйственное управление.
6. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
7. Анализ отчета Правления ТСЖ.

### **1.7 Органы управления ТСЖ в отчетном периоде:**

Действующее правление было избрано на общем отчетном собрании членов ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» от 25.04.2017

Члены правления:

1. Аствацатурова Д.В
2. Евтушенкова Л.П.

3. Жданов Д.Ф.
4. Круглова В.Г.
5. Коротков Ю.В
6. Мухачев В.А.
7. Ульянов С.А.
8. Чикаев А.Р.

Председатель правления: Чикаев Александр Рустамович (Протокол заседания Правления от 16.05.2017г.).

Согласно реестру протоколов заседаний Правления ТСЖ в период с января 2018г. по 31.12.2018г. было проведено 5 заседаний. Все решения Правления приняты при наличии кворума, протоколы оформлены должным образом.

Состав ревизионной комиссии был избран на общем отчетном собрании членов ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» от 25.04.2017 г.

Члены ревизионной комиссии:

1. Булатов В.В.
2. Бородихин А.В.
3. Чикаева Т.Ю.

Председатель ревизионной комиссии : Булатов Виталий Васильевич (Протокол заседания ревизионной комиссии от 12 марта 2019г. №РК-2019-01)

Основание деятельности Правления и Ревизионной комиссии: решение общего собрания членов ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» (Протокол от 15.11.2012. №6 ).

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе возложена на Председателя правления Чикаева А.Р. и бухгалтера Зарипову А.А.

## **2. Результаты ревизии**

### **2.1 Ведение бухгалтерского учета**

ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения. Ведение учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения

бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам коммунальных платежей и оплату по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» используется лицензионное специализированное программное обеспечение на базе 1С: 1С.Бухгалтерия – ПРОФ и 1С.КВАРТА-С. Для сдачи отчетности в налоговые органы, пенсионный фонд, фонд социального страхования используется система электронного документооборота «Такском-Спринтер».

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

По итогам проверки нарушений по ведению бухгалтерского учета не выявлено.

#### **2.2 Ведение кадрового учета**

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации. На всех штатных сотрудников заведены личные карточки, имеются трудовые договора, оформлены трудовые книжки, имеются должностные инструкции.

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено. Заработная плата штатного персонала и сотрудников по договорам подряда соответствует объему выполняемых функциональных обязанностей.

#### **2.3 Инвентаризация основных средств и товарно-материальных ценностей.**

С 15 марта 2019 года была создана инвентаризационная комиссия в составе: члена правления Мухачева В.А., управляющего Болдина В.А., бухгалтера Зариповой А.А. и главного инженера Иванова Л.Н. для проведения инвентаризации товарно-материальных ценностей (ТМЦ) и основных средств (ОС). По результатам проверки составлены акты учета ТМЦ и ОС. Учет ТМЦ и ОС ведется в программе «1С.Бухгалтерия- ПРОФ» и электронных таблицах, в которых содержатся краткие характеристики инвентаря с отметками о его количестве, месте хранения или выдачи подотчетным лицам. На оборудовании и ценном имуществе имеются наклейки с

инвентаризационными номерами, которые отражены в электронных таблицах.

### **Заключение ревизионной комиссии:**

При проведении выборочной проверки ТМЦ и ОС хищений не выявлено.

## **2.4 Анализ финансово-хозяйственной деятельности**

### **Информация по тарифам**

Все начисления соответствуют утвержденным тарифам на содержание и использование общего имущества, установленным и введенным в действие решением общего собрания ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» (Протокол собрания от 26.12.2017 г.) и тарифам на предоставление коммунальных услуг в соответствии с Постановлением Правительства от 13 декабря 2016 г. № 848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения».,

Сводная ведомость тарифов, применяемых для расчетов в ТСЖ в 2018 году:

№п/п	Вид ресурса	Ед.изм.	Период	
			01.01.2018-31.06.2018	01.07.2018-31.12.2018
<b>1</b>	<b>Жилой фонд</b>			
1.1	Содержание и ремонт общего имущества	Кв.м	108,92	
1.2	Фонд капитального ремонта	Кв.м	17,00	17,00
1.3	Автоматическое снятие данных	прибор	10,50	
1.4	Теплоэнергия	Гкал	1742,92	1 806,89
	Теплоноситель	т	-----	----
1.5	Подогрев	Гкал	1742,92	1 806,89
1.6	Холодное водоснабжение для нужд горячего водоснабжения	Куб.м	35,40	38,06
1.7	Холодное водоснабжение	Куб.м	35,40	38,06
1.8	Водоотведение	Куб.м	25,12	27,01
1.9	Электороэнергия ОДН	КВт/ч	Одноставочный тариф 4,04 Пик 4,85 П/пик 4,04 Ночь 1,26	Одноставочный тариф 4,30 Пик 5,16 П/пик 4,30 Ночь 1,35
<b>2</b>	<b>Паркинг</b>			
2.1	Содержание и ремонт общего имущества	Кв.м	108,92	
2.2	Фонд капитального ремонта	Кв.м	17,00	17,00
2.3	Содержание паркинга	Кв.м	0,00	
2.4	Фонд ремонта паркинга	Кв.м	0,00	
2.5	Теплоэнергия	Гкал	1 742,92	1 806,89

2.6	Теплоноситель	т	-----	----
2.7	Электороэнергия ОДН	КВт/ч	Одноставочный тариф 4,04 Пик 4,85 П/пик 4,04 Ночь 1,26м	Одноставочный тариф 4,30 Пик 5,16 П/пик 4,30 Ночь 1,35
<b>3</b>	<b>Нежилые помещения (офисы)</b>			
3.1	Содержание и ремонт общего имущества	Кв.м	108,92	
3.2	Фонд капитального ремонта	Кв.м	17,00	17,00
3.3	Теплоэнергия Теплоэнергия (бюджетные организации)	Гкал Гкал	1 742,92 2199,24 (в т.ч. НДС 335,48)	1 806,89 2279,95
3.4	Теплоноситель	т	-----	----
3.5	Холодное водоснабжение	Куб.м	35,40	38,06
3.6	Водоотведение	Куб.м	25,12	27,01
	Электороэнергия ОДН	КВт/ч	Одноставочный тариф 4,04 Пик 4,85 П/пик 4,04 Ночь 1,26	Одноставочный тариф 4,30 Пик 5,16 П/пик 4,30 Ночь 1,35

### Информация по начислениям

Размер просроченной задолженности собственников :

На 02.01.2019 (т.к. начисление за декабрь 2018 г. производилось на момент 02.01.2019) – **1 494 718,99**

Сводная ведомость начислений за 2018 год:

№	Начисления	Сумма
1.	Взнос на содержание и ремонт общего имущества	7 916 273,59
2.	Взнос в фонд капитальных раб. (спец. счет)	1 233 021,56
5.	Холодное водоснабжение (ХВС)	148 636,12
6.	Холодное водоснабжение (ХВС) для нужд горячего водоснабжения (ГВС)	81 310,24
7.	Подогрев воды	231 760,43
8.	Водоотведение	168 413,35
9.	Горячее водоснабжение (ГВС) на общедомовые нужды (ОДН)	- 13 453,55
10.	Холодное водоснабжение (ХВС) на общедомовые нужды (ОДН)	- 19 271,91
11.	Электроэнергия «День» на (ОДН)	244 739,03
12.	Электроэнергия «Ночь» на (ОДН)	64 103,30
13.	Электроэнергия «Пик» на (ОДН)	227 108,56
14.	Электроэнергия АВР на (ОДН)	9 033,39
15.	Теплоэнергия	1 582 057,68
16.	Теплоноситель	-----

17.	Автоматическое снятие данных (ИПУ)	15 372,00
18.	Пени	22 110,83
19.	Использование общего имущества	162 600,00
20.	Размещение антенны	36 000,00
21.	Хранение мотоцикла	84 000,00
22.	Хранение велосипеда	25 800,00
23.	Замена модуля считывающего показания для передачи дан.	-----
24.	Установка ИПУ на ГВС и ХВС	-----
25.	Сезонное хранение шин (6мес.) I	8 400,00
26.	Сезонное хранение шин (6мес.) II	33 000,00
27.	Сезонное хранение шин (6мес.) III	34 593,75
28.	Теплоэнергия по счетчику (Представительство Удмуртии)	484 688,14
29.	Повыш. Коэф.ХВС	14 070,38
30.	Повыш. Коэф. ГВС	9 536,22
31.	Повыш. Коэф. Водоотведения ХВС	9 984,78
32.	Повыш. Коэф. Водоотведения ГВС	9 984,78
	<b>Итого по всем:</b>	<b>12 824 487,34</b>

### **Заключение ревизионной комиссии:**

За просроченную задолженность в 2018 году было начислено пени на сумму **22 110 руб. 83 коп.**

Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, начислены льготы. Сумма начислений составила **250 943 руб. 91 коп.**

Ежемесячные показания индивидуальных приборов учета водоснабжения ( предоставляются ООО «Техем») хранятся в специальной папке в бухгалтерии и электронном виде.

#### **Информация по движению средств с расчетного счета**

За отчетный период сумма расходов по расчетному счету составила **13 568 588 руб. 45 коп.**

В том числе:

1. Фонд оплаты труда – 1 991 236 руб. 54 коп.
2. Расчеты с контрагентами (ИП, ресурсные, подрядные организации) – 7 314 520 руб. 56 коп.
3. НДС, 6% (УСН) – 604 633 руб. 00 коп.
4. ПФР, ФСС – 652 606 руб. 64 коп.
5. Расчеты с подотчетными лицами – 220 842 руб. 78 коп.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2017 составляет: 70 503 руб. 24 коп.

на специальном счете кап.ремонта : **3 697 821 руб. 93 коп.**

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

При заключении договоров на выполнение работ и оказания услуг предварительно проводится процедура конкурсной оценки предложений. Выплата всех налоговых отчислений и сдача отчетности производится в соответствии с законодательством РФ. Финансовые операции осуществляются исключительно через расчетный счет ТСЖ «Октябрьский переулок, 9», открытый в ПАО «Сбербанк России».

#### **Рекомендации ревизионной комиссии:**

Рекомендуем Правлению проводить работу по оптимизации расходов на проведение технического обслуживания дома на регулярной основе, проводить конкурсную практику отбора предложений по ремонту и техническому обслуживанию и проведению дополнительных работ.

#### **Анализ данных по начислению и оплате коммунальных услуг по предоставлению теплоэнергии, водоснабжения и водоотведения, электроэнергии.**

В таблице приведены данные по размеру выставленных и начисленных сумм за теплоэнергию («МОЭК ПАО»), водоснабжение и водоотведение (АО «Мосводоканал»), электроэнергию (ПАО «Мосэнергосбыт»).

Ресурсоснабжающая организация	Начислено ТСЖ	Начислено собственникам	Разница
«МОЭК ПАО»	2 271 853,17	2 298 506,25	+ 26 653,75
АО «Мосводоканал»	354 412,68	365 598,92	+11 186,24
ПАО «Мосэнергосбыт»	551 960,28	544 984,28	- 6 976,0
Итого	3 178 226,13	3 209 089,4	+ 30 863,27

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

Разница в начислениях за водоснабжение и водоотведение образовалась в результате начисления собственникам, не установившим индивидуальные приборы учета потребления воды, объем водопотребления по нормативам с учетом повышающего коэффициента.

Для этих собственников норматив потребления коммунальной услуги по холодному и горячему водоснабжению рассчитывается с учетом повышающего коэффициента. На собрании членов ТСЖ от 23.12.2015г. присутствующие были ознакомлены с информацией о том, что в 2016 году коэффициент будет увеличен. В первом полугодии 2016 года коэффициент стал равен 1,4; во втором полугодии 2016 года равен 1,5; а начиная с января 2017 года коэффициент будет 1,6. Эти меры применяются к тем потребителям, которые имеют технические условия для установки ПУ холодной/горячей воды, но не спешат ими воспользоваться (Федеральный Закон от 29.06.2015 №176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», Федеральный закон от 03.11.2015 №307-ФЗ «Об укреплении платежной дисциплины потребителей энергоресурсов»).

#### **Рекомендации ревизионной комиссии:**

Рекомендуем Правлению в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.04.2013г. № 344 направить разницу, сформировавшуюся при расчетах размера платы за коммунальные услуги (электроэнергия и водоснабжение), в размере 4 210 руб. 24 коп. на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности дома.

По факту переплаты за отопление (сумма составляет 26 653 руб. 75 коп.) в настоящее время ведется работа по сверке расчетов с ПАО МОЭК и дальнейшей корректировки.

#### **Поступления и начисления за использование общего имущества, оказание дополнительных работ, возмещение льгот:**

1. Использование общего имущества (начислено собственникам на 31.12.2018) – 385 043,75 руб.
2. Возмещение расходов, связанных с реализацией дополнительных мер социальной поддержки (льготы, поступившие на счет на 31.12.2018) – 199 693,34 руб.  
( возмещение в фонд капитального ремонта) –50 592,00 руб.

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

1. Общее имущество используется эффективно.
2. Начисление льгот производится регулярно и отчет о начислениях сдается в срок.

#### **Рекомендации ревизионной комиссии:**

Продолжать оказывать платные услуги собственникам, эффективно использовать общее имущество в многоквартирном доме. Направить средства, полученные от использования общего имущества и оказания дополнительных работ, за вычетом необходимых налогов, в резервный фонд за 2018 год.

#### **2.5 Использование финансового плана.**

План финансово-хозяйственной деятельности был предоставлен.

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

Произведенные расходы соответствуют финансово-хозяйственному плану на 2018 год.

#### **Рекомендации ревизионной комиссии:**

Рекомендуем Правлению продолжать работу по исполнению финансово-хозяйственного плана и плана проведения дополнительных работ, принятых для исполнения в 2018 году.

#### **2.6 Оценка состояния общего имущества в многоквартирном доме**

19 марта 2019 года члены ревизионной комиссии совместно с управляющим ТСЖ Болдиным В.А. осуществили обход дома и осмотр инженерных коммуникаций, оборудования, мест общего пользования и технических помещений.

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

По результатам осмотра было установлено, что закупленное и смонтированное оборудование, а также объемы фактически выполненных работ соответствуют предоставленной документации, отраженной в бухгалтерской отчетности.

## **2.7 Анализ годового отчета Правления ТСЖ**

В отчете Правления финансово-хозяйственная деятельность отражена на основании бухгалтерских документов за отчетный период. Нецелевого расходования средств не выявлено.

Экономия по смете составляет 267 088,91 руб.

Рекомендуем направить сумму в размере 267 088,91 руб. в резервный фонд за 2018 год.

### **Выводы Ревизионной комиссии**

Все заключения ревизионной комиссии составлялись исходя из предоставленных бухгалтерских документов. Начисления коммунальных платежей в 2018 году осуществлялись строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг. Все расходы соответствуют уставной деятельности.

Отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основании данных бухгалтерского учета, отражает фактические результаты деятельности ТСЖ в 2018 году и финансовое положение на 31.12.2018 г.

Бухгалтерский и налоговый учет в ТСЖ ведется соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

Продолжать проводить работу с неплательщиками по взысканию задолженности.

Ревизионная комиссия предлагает признать работу Правления ТСЖ в 2018 году удовлетворительной.

Председатель ревизионной комиссии



В.В.Булатов

Члены ревизионной комиссии



А.В.Бородихин



Т.Ю.Чикаева