**Отчет**

**Ревизионной комиссии о финансовой деятельности за 2018 год**

**ТСЖ «Путилково-Люкс»**

Ревизионная комиссия в составе:

Председателяь комиссии: **Савельева Л.В.**

Члены комиссии: **Сапронова О.В.; Джураева М.М.**

Провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Путилково-Люкс» за 2018 год.

ТСЖ относится к некоммерческим организациям (статья 135 ЖК РФ).

Система налогообложения ТСЖ - УСН (Доходы 6%)

В соответствии со статьей 147 ГК 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.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе в отчетный период возложена на Председателя Правления ТСЖ.

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение.

**Ответственные лица за подготовку и предоставление отчетности:**

- Председатель правления ТСЖ – Саркисян Евгения Георгиевна;

- Бухгалтер ТСЖ – Репникова М.М.;

- Юридическая служба - ООО «Правовой центр «Партнер»;

- Ревизионная комиссия избрана внеочередным общим собранием членов ТСЖ «Путилково-Люкс» – Протокол № от 1-16 от 29.01.2016 г.

**1.Общая информация**

Целью проверки является подготовка отчета для общего собрания собственников жилья, содержащего мнение о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.

Выводы о правильности формирования информации о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ сделаны на основании анализа отчета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и отчета по смете управления жилым домом за 2018 год. Проверка проводилась выборочным методом случайного отбора.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполняла Саркисян Евгения Георгиевна. Члены правления: Чемпояш А.Н. (зам. Председателя), Глотов И.А., Берестова М.В., Силаков Е.М. (утверждены внеочередным Общим собранием членов ТСЖ «Путилково-Люкс», Протокол № 1-18 от 06.02.2018г.)

Бухгалтер ТСЖ «Путилково-Люкс» Репникова М.М. (штатное расписание).

Юридическое сопровождение – ООО «Правовой центр «Партнер» Туманова Е.А.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности проводилась на основании банковских выписок, платежных поручений, авансовых отчетов, договоров, актов и других документов, подтверждающих деятельность ТСЖ.

Со всеми основными контрагентами на конец отчетного периода проведена сверка расчетов, что подтверждено актами сверок.

**2.Анализ движения денежных средств**

ТСЖ «Путилково-Люкс» имеет два расчетных счета, открытых в банке ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва № 40703820501020000005 и № 40705810001020000037 (специальный счет ТСЖ "Путилково-Люкс"для формирования фонда капитального ремонта.

* р/счет открытый в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва Р/С 40703820501020000005. Остаток денежных средств на счете **40703820501020000005 :**

 01.01.2018 – 2 964 595,02 рублей

31.12.2018 – 4 072 807,55 рублей.

Данные подтверждены выпиской банка по состоянию на 01.01.2019 года.

* спец/счет для сбора средств в Фонд Капитального ремонта в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва № 40705810001020000037, открытый 28.11.2017 г. Остаток денежных средств на счете **40705810001020000037** :

01.01.2018 – 0,0 рублей

31.12.2018 – 1 504 392,56 рублей, в том числе : начисленные проценты Банка составили 17590,63 рублей, основная сумма перечисленных средств на формирование фонда 1 486 801,93 рубля.

Остатки по счетам подтверждены выписками по счетам и актами сверок с банком и соответствует выписке банка, бухгалтерскому учету и отчетности .

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Наименование банка | р/счет | Сальдо 31.12.2016 года(руб.) | Сальдо на 31.12.2017 года(руб.) | Сальдо на 31.12.2018 года(руб.) |
| 1 | ОАО филиал «Центральный» Банка ВТБ г Москва | 40703820501020000005 | 2 746 572,38 | 2 964 595,02 | 4 072 807,55  |
| 2 | ОАО филиал «Центральный» Банка ВТБ г Москва | 40705810001020000037 :  |  |  | 1 504 392,56 |

*Движение денежных средств по р/с за 2018год*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Статья движение денежных средств | Поступление на р/,с | Списание с р/с |
|  | Остаток денежных средств на 01.01.2018Поступление за ЖКУВсего поступлений Всего списано с р/с | 2 964595,0222728674,3422858963,18 | 21750750,65 |
| 1 | Почтовые расходы и мобильная связь |  | 26062,44 |
| 2 | Расходы на канцелярские товары и содержание оргтехники |  | 28300,75 |
| 3 | Расходы на обучение персонала и на печатную продукцию |  | 14580,00 |
| 4 | Расходы на ремонт дверей 3 под  |  | 150600,00 |
| 5 | Расходы на юридические услуги |  | 396000,00 |
| 6 | Расходы на интернет |  | 6794,40 |
| 7 | Расходы на услуги банка (ведение счета, клиент-банк,ЭЦП) |  | 47551,55 |
| 8 | Выплата заработной платы, налоги, взносы |  | 1567492,28 |
| 9 | Расчеты с бюджетом по налогам  |  | 4271,00 |
| 10 | Расходы на обслуживание и ремонт лифтовРемонт лифтов. Замена зап. ЧастейОсвидетельствование лифтовСтрахование лифтов |  | 643709,76128722,8136096,462300,00 |
| 11 | Расходы на программирование /проверку однофазного электросчетчика |  | 15000,00 |
| 12 | Расходы на дезинфекцию/дератизацию технического подполья, технического этажа и МОП |  | 22372,80 |
| 13 | Расходы на механизированную уборку и вывоз снега |  | 114467,02 |
| 14 | Расходы на техобслуживание систем домофонии, видеонаблюдения и шлагбаумов |  | 130169,52 |
| 15 | Расходы на техобслуживание систем ДУ и ППА и пожарную безопасность (водяное пожаротушение)Испытание внутреннего пожарного водопроводаПерезарядка огнетушителей |  | 57537,1221120,003610,00 |
| 16 | Расходы на обслуживание ковров |  | 102835,20 |
| 17 | Расходы на обслуживание телевизионной антенны |  | 174000,00 |
| 18 | Расходы на материалы, хоз. товары используемые для ремонта и обслуживания общедомового имущества |  | 599256,93 |
| 19 | Расходы на программное обеспечение, размещение информации в ГИС ЖКХ |  | 36400,00 |
| 20 | Расходы на тепловую энергию  |  | 5793572,43 |
| 21 | Расходы на водоснабжение и канализацию |  | 1204949,19 |
| 22 | Расходы на электроэнергию |  | 1263487,32 |
| 23 | Расходы по обслуживанию эксплуатацию, ремонту и содержанию общедолевого имуществаРасходы на поверку ПРЭМ |  | 4500000,0082546,90 |
| 24 | Расходы на благоустройство придомовой территории  |  | 764956,84 |
| 25 | Расходы на охранные услуги |  | 1560000,00 |
| 26 | Утилизация люминесцентных ламп  |  | 7086,00 |
| 27 | Расходы по вывозу ТБО |  | 758100,00 |
| 28 | Расходы на формирование фонда капитального ремонта |  | 1486801,93 |
| 29 | Поступление от поставщиков (возврат) за некачественную поставку | 6000,00 |  |
| 30 | Поступление пени и расходов на представителя по судебным решениям от должников | 9579,22 |  |
| 31 | Поступление госпошлины по судебным решениям от должников  | 17382,86 |  |
| 32 | Поступление за ЖКУ, в т. ч. и по суду | 22728674,34 |  |
| 33 | За размещение оборудования  | 79100,50 |  |
| 34 | Ошибочные поступления | 17150,00 |  |
| 35 | Возмещение расходов на корреспонденцию | 794,73 |  |
| 36 | Возмещение расходов прошлых лет (Горчешников) | 281,53 |  |
|  | Итого поступленийИтого расход | 22858963,18 | 21750750,65 |

**3. Анализ по начислениям услуг ЖКХ и образованной задолженности перед ТСЖ**

На 31.12.2018 количество зарегистрованных человек в жилых помещениях - \_\_\_ чел, количество проживающих - 616 человек.

Начислено за 2018 год за услуги ЖКХ -23 186 742,16 рубля;

Оплачено в 2018 году (включая долги до 2018 года) – 22 728 674,34 рубля.

Размер задолженности собственников перед ТСЖ

-на 01.01.2017 года составил 5 367 913 руб.

-на 01.01.2018 года составил 5 440 994 руб.

-на 01.01.2019 года составил 5 899 062 руб., в том числе текущая задолженность (задолженность за декабрь) составляет 2 236 881 рублей, авансы жителей составляют 20 384 рубля.

Сумма просроченной задолженности на 01.01.2019 года составляет 3 771 025 рублей. Данная сумма могла бы пойти на ремонты и благоустройство территории.

Злостными должниками, имеющими большую задолженность за услуги ЖКХ, в их числе и те, на которых имеется исполнительное производство:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Меры воздействия | № квартиры | Сумма задолженности |
| 1 | К взысканию – **Исп. Листы**, суд. Приказ | 7 | 345 336,69 |
| 2 | Составлен график погашения долга | 8 | 63715,59 |
| 3 | Составлен график погашения долга | 31 | 81 382,45 |
| 4 | Составлен график погашения долга | 39 | 57912,43 |
| 5 | Составлен график погашения долга | 63 | 52 026,65 |
| 6 | Составлен график погашения долга | 77-1 | 81 175,59 |
| 7 | Взыскано – **Исп. Листы** | 91 | 59 687,13 |
| 8 | Претензия – не проживает | 123 | 185 263,08 |
| 9 | Составлен график погашения долга | 132 | 87 984,35 |
| 10 | Составлен график погашения долга | 137 | 66 252,46 |
| 11 | Составлен график погашения долга | 154 | 133 879,39 |
| 12 | Составлен график погашения долга | 217 | 191 901,77 |
| 13 | Взыскано – **Исп.листы,** суд.приказ | 234 | 75 633,60 |
| 14 | Взыскано – **Исп. листы**, суд. Приказ | 236 | 327 819,05 |
| 15 | Взыскано – **Исп. листы**, суд. Приказ | 244 | 119 477,37 |
| 16 | Составлен график погашения долга | 251 | 66 236,92 |

Из выше изложенного следует, что Правление ТСЖ , совместно с юридической службой , работает со снижением задолженности за услуги ЖКХ перед ТСЖ. По всем должникам ведется работа. Это отражено в Отчете юридической службы за 2018 г. Исполнительные листы на такие квартиры находятся в производстве судебных приставов и работа по снижению задолженности продолжается.

В результате выше изложенного следует, что правлению ТСЖ совместно с юридической службой следует более жестко проводить работу с должниками за услуги ЖКХ, включая такие меры как ограничение /приостановление коммунальных услуг в рамках закона.

**3.1. Доходы и расходы ТСЖ**

Начислено за 2018 год за услуги ЖКХ - 23 186 742,16 рубля;

Оплачено в 2018 году (включая долги до 2018 года) – 22 728 674,34 рубля.

Размер задолженности собственников перед ТСЖ:

-на 01.01.2017 года составил 5 367 913 руб.

-на 01.01.2018 года составил 5 440 994 руб.

-на 01.01.2019 года составил 5 899 062 руб., из них долги прошлых лет составляют 3 771 025,95 руб. Остальная сумма – текущие долги за декабрь 2018 г. составляют 2 236 881 рублей, проплачено авансом от жителей 20 384 рубля.

51 % открытых лицевых счетов не имеют просроченных долгов по начислениям.

Из 49 % должников у 56 % долги текущего периода, имеющих долги за начисления более чем за 2-3 месяца - 44 %.

На конец 2018 года собственники 16 квартир имеют задолженность более 50 тысяч рублей на общую сумму 1 254 447,99 рублей.

По 5 собственникам имеются исполнительные листы, сводная ведомость по начислениям за 2018 год в Приложении к отчету бухгалтера по злостным неплательщикам задолженность составила 1995684,52 рубля

**3.2. Анализ фактических расходов и доходов**

**3.2.1.** За отчетный период сумма **фактических** **доходов** по сметным статьям составила

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Статья | Сумма (руб.) |
| 1 | Доходы по целевой ст. "Содержание и текущий ремонт жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме" | 9 727 491,85 |
| 2 | Доходы по целевой ст. «Охрана» | 1 559 978,40 |
|  | Итого расходов по сметным статьям | 11 287 470,25 |

ФАКТИЧЕСКАЯ экономия по смете составила: 11285711,40 - 11287470,25= 1758,85 рублей.

Правлению ТСЖ предлагается рассмотреть вопрос о зачислении экономии на сумму 1758,85 рублей в резервный фонд на покрытие непредвиденных расходов в будущих периодах.

Изучая отчет по смете за 2018 год, следует отметить поступление доходов за счет коммерческой деятельности ТСЖ в сумме 79100,25 рублей.

**3.2.2.** За отчетный период сумма **Фактических расходов** по сметным статьям составила

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Статья | Сумма (руб.) |
| 1 | Расходы по оплате содержания и ремонта жилого и нежилого помещения, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме | 9725711,40 |
|  |  |  |
| 2 | Расходы на охрану | 1560000,00 |
|  |  |  |
|  | Итого расходов по сметным статьям | 11285711,40 |

Сравнительный анализ фактических и плановых расходов по статьям

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| п.п. | Наименование статей расходов | Плановые расходы | Фактические расходы | Отклонения+экономия- перерасход | Примечание |
| 1 | **Эксплуатационные расходы** |
| 1.1 | Эксплуатационные расходы наладка и эксплуатация инженерного оборудования;-проведение тех, осмотров;-мелкий ремонт;-устранение аварий;-уборка придомовой -территории;-подготовка к эксплуатации к осенне-зимнему периоду; | 450000,00 | 4500000,00 |  | Расхождения по эксплуатационным расходам на эксплуатацию отсутствуют. |
| 1.2 | Материалы, инвентарь и хоз. Инвентарь на содержание общего имущества | 600000,00 | 599256,93 | 743,07 | Экономия по материальным затратам составила 743,07 рубля |
| 1.3 | Механическая уборка и вывоз снега  | 120000,00 | 114467,02 | 5532,98 | Экономия по механической уборке составила 5532,98 рубля |
| 1.4 | Дезинфекция | 22372,80 | 22372,80 | 0 | Расхождения между планом и фактом 0 |
| 1.5 | Техническое обслуживание и ремонт системы ДУ и ППА водяного пожаротушения | 78657,12 | 82267,12 | -3610,00 | Перерасход по статье на сумму проведенных работ по перезарядке огнетушителей  |
| 1.6 | Техническое обслуживание лифтов их освидетельствование | 934025,64 | 932623,43 | 1402,21 | Экономия по обслуживанию ДУ и ППА равна 1402,21 рублям в связи с тем, что часть планируемых расходов по ремонту лифтов перенесена на 2019 год. |
| 1.7 | Обслуживание шлагбаумов, домофонов, видеонаблюдения  | 130169,52 | 130169,52 | 0 | Выполнено в полном объеме |
| 1.8 | Чистка ковров  | 100857,60 | 102835,20 | -1977,60 | -1977,60 Перерасход (повышение контрагентом цены договора в отчетном периоде)  |
| 1.9 | Вывоз ТКО и утилизация люминесцентных ламп | 954000,00 | 947732,90 | 6267,10 | Экономия по вывозу ТКО составила 6267,10 рублей. Утилизация люминесцентных ламп проводится по мере накопления  |
| 1.10 | Обслуживание коллективной антенны | 174000,00 | 174000,00 | 0 | Фактические расходы по обслуживанию коллективной антенны равны плановым  |
|  | Итого  | 7614082,68 | 7605724,92 | 8357,76 | Получена экономия по эксплуатационным расходам 8357,76 рублей |
| 2 | **Управленческие расходы** |
| 2.1 | Фонд заработной платы | 1546937,28 | 1567492,28 | -20555,00 | Перерасход по заработной плате 20555 рублей в связи с начислением компенсации за неиспользованный отпуск при увольнении сотрудника |
| 2.2 | Юридические услуги | 396000,00 | 396000,00 | 0 | Фактическое исполнение по юр. услугам равно плановым |
| 2.3 | Услуги связи, транспортные расходы | 24000,00 | 26062,44 | -2062,44 | Перерасход в связи с подорожанием в текущем году услуг операторов связи |
| 2.4 | Канцелярские расходы, расходы по содержанию орг. техники | 30000,00 | 28300,75 | 1699,25 | Экономия по канц. расходам и содержанию орг. техники составил 1699,25 рублей. |
| 2.5 | Обслуживание банка | 54000,00 | 47551,55 | 6448,45 | Экономия по статье равна 6448,45рублей, плановые расходы закладывались на обслуживание 2х расчетных счетов. |
| 2.6 | Программное обеспечение  | 39819,96 | 36400,00 | 3419,96 | Экономия по программному обеспечению составила 3419,96 рублей |
| 2.7 | Обучение персонала, подписка на журнал ЖКХ | 15900,00 | 14580,00 | 1320,00 | Экономия в сумме 1320,00 рублей |
| 2.8 | Единый налог | 6000,00 | 3599,46 | 2400,54 | Экономия 2400,54 (налог УСН за 4квартал будет перечислен 1 квартале следующего года) |
|  | **Итого управленческие расходы** | 2112657,24 | 2119986,48 | -7329,24 | Перерасход по управленческим расходам составил -7329,24 рубля |
|  | Охрана общедомового имущества  | 1560000,00 | 1560000,00 | 0 | Расхождения между плановыми и фактическими расходами отсутствуют |
|  | **Всего расходов по ТСЖ за 2018 год** | 9726739,92 | 9725711,40 | 1028,52 | Экономия между планом и фактом составила 1028,52 рубля |
|  | **Целевые поступления по ТСЖ** |
|  | Доходы по оплате и содержанию жилого фонда и нежилых помещений | 9726739,92 | 9727491,85 | 751,93 | Поступления превысили плановые показатели на 751,93 рублей |
|  | Доходы от целевых взносов на охрану | 1560000,00 | 1559978,40 | -21,60 | Поступления по охране отличаются от плановые показателей в меньшую сторону на 21,60 рублей на сумму принятых математических округлений 0,01 |
|  | Итого поступления  | 11286739,92 | 11287470,25 | 730,33 | Поступления превысили плановые показатели на 730,33 рублей |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Статья | Сумма (руб.) |
| 1 | Расходы по оплате содержания и ремонта жилого и нежилого помещения, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме | 9 725711,40 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 2 | Расходы на охрану | 1 560 000,00 |
|  |  |  |
|  | Итого расходов по сметным статьям | 11 285 711,40 |

За отчетный период сумма **фактических** **доходов** по сметным статьям составила:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Статья | Сумма (руб.) |
| 1 | Доходы по целевой ст. "Содержание и текущий ремонт жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме" | 9 727 491,85 |
| 2 | Доходы по целевой ст. «Охрана» | 1 559 978,40 |
|  | Итого расходов по сметным статьям | 11 287 470,25 |

ФАКТИЧЕСКАЯ экономия по смете составила: 11285711,40 - 11287470,25= 1758,85 рублей

Правлению ТСЖ предлагается рассмотреть вопрос о зачислении экономии на сумму 1758,85 рублей в резервный фонд на покрытие непредвиденных расходов в будущих периодах.

Поступление доходов в 2018 году за счет коммерческой деятельности ТСЖ в сумме 79100,25 рублей.

**4. Резервный фонд и фонд по капитальному ремонту**

Остаток на начало периода составил 7242569,63 рублей, в доходную часть зачислено 648898,44 рубля, на 31 декабря 2018 года остаток на статье Резервный фонд составляет 6700692,24 рубля, движение средств в Приложении к отчету.

 Начисления взносов в Фонд по Капитальному ремонту равны 2 535 424,00 рублям, перечислено на специальный счет 1 486 801,93 рубля, 2018 году фонд не расходовался.

**4.1.Резервный фонд**

«Положение о резервном фонде» ТСЖ «Путилково-Люкс» было принято в 2009г и было пересмотрено в 2015г. (Протокол № 1-15 от 23.01.2015г)

В 2018 году доходная часть резервного фонда ТСЖ составила 548898,44 рубля (при полном погашении задолженности жителей перед ТСЖ за прошлые годы), которая состоит из целевых поступлений от собственников.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Доходная часть резервного фонда | Сумма | Примечание |
| 1 | Остаток на начало периода 01.01.2018 г. | 7242569,63 |  |
| 2 | Начислены целевые поступления в Резервный фонд от собственников жилых и нежилых помещений | 559078,92 |  |
| 4 | Госпошлина взысканные  | 1277,72 |  |
| 5 | Доходы, получаемые от хозяйственной деятельности | 86782,95 |  |
| 6 | Экономия по смете за 2018 год | 1758,85 |  |
| Итого поступления в резервный фонд за 2018 год | 648898,44 |  |

Расходование из Резервного фонда в 2018 году составили 1190775,83 рубля.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Наименование статей | Сумма | Примечание |
| 1 | Работы по ремонту кровли | 173100,00 |  |
| 2 | Благоустройство детской площадки (1050 кв м) | 231000,00 |  |
| 3 | Работы по ремонту асфальтобетонного покрытия (562м квадратных) | 253380,00 |  |
| 4 | Работы по устройству контейнерной площадки | 210400,00 |  |
| 5 | Госпошлина уплаченная | 9763,77 |  |
| 6 | Анализ воды | 6580,00 |  |
| 7 | Изготовление версии электронного паспорта | 15000,00 |  |
| 8 | Участие в семинаре | 5040,00 |  |
| 9 | Покупка источника бесперебойного питания и домофона в 6 под | 18500,00 |  |
| 10 | Покупка системного блока | 23300,00 |  |
| 11 | Покупка контейнера для сбора энергосберегающих лампочек и батареек | 28500,00 |  |
| 12 | Установка дверей на пожарных и лестничных площадках 3 и 4 под |  151800,00 |  |
| 13 | Промывка трубопроводов (ПАО Водоканал) | 55653,65 |  |
| 14 | Перерасход по коммунальным ресурсам | 8556,49 |  |
|  | Итого израсходовано из резервного фонда | 1190775,83 |  |
|  | Остаток на конец отчетного периода | 6700692,24 |  |
|  |  |  |  |

Отмечаем, что отчет по Резервному фонду формируется методом начисления. Это значит, что суммы доходной части могут быть начислены, но фактически находятся в дебиторской задолженности собственников за ЖКУ.

Итого накопления в Резервном фонде должны составлять на 01.01.2019 года 6700692,24 рубля, в случае полного погашения задолженности жителей перед ТСЖ.

Данная сумма по неизрасходованным фондам расходится с остатком на р/с на конец 2018 года, так как имеется большая дебиторская задолженность собственников по оплате за ЖКУ. Большая часть задолженности находится на стадии взыскания у ФССП, имеются исполнительные листы. На р/с частями поступают суммы от должников, которые восполняют неизрасходованную часть резервного фонда. Стоит отметить, что гасится задолженность очень медленно.

Правлению ТСЖ совместно с бухгалтером и юристами рекомендовано регулярно отслеживать дебиторскую задолженность и принимать все возможные меры по ее взысканию в установленном законом порядке.

###  5.Анализ данных по расходу коммунальных ресурсов

|  |  |
| --- | --- |
| Ресурс | Начислено РСО |
| Электроэнергия | 1 165 974,06 |
| ХВС и водоотведение | 1 073 923,09 |
| ГВС и тепловая энергия | 6 662 570,31 |
| ИТОГО: | 8 902 467,46 |

Все начисления собственникам помещений за коммунальные услуги производятся согласно расходу ИПУ, если таковые зафиксированы и исправны, либо по установленным нормативными актам нормативам для каждой коммунальной услуги.

Показания индивидуальных приборов учета фиксируются в рабочих журналах службы эксплуатации и в специальном журнале бухгалтерии в электронном виде.

Тарифы на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные в действие распоряжениями [Комитетом по ценам и тарифам Московской области](http://ktc.mosreg.ru/) на 2018 год.

Начисления собственникам жилых/нежилых помещений для возмещения затрат за электроэнергию на общедомовые нужды начислялись согласно показаниям счетчиков по двухтарифной системе.

**6. Расчеты с поставщиками услуг и товаров и РСО**

ТСЖ в конце года провело сверку расчетов по подтверждению дебиторской и кредиторской задолженностей, в том числе:

Общая задолженность собственников перед ТСЖ составляет:

На 01.01.2019 года – 5 899 062,18 руб; из них долги прошлых лет составляют 3 771 025,95 руб. Остальная сумма – текущие долги за декабрь 2018 г.

Общий долг контрагентов перед ТСЖ на 01.01.2019 года составил 6052128,13 рублей, из них

* 5 899 062,18 рублей долг за ЖКУ включая декабрь, который предъявлен к оплате в январе 2019 года;
* 12 398,23 рублей - долги провайдеров за размещение оборудования;
* 65545,43 рублей невозмещенные больничные в ФСС прошлых лет;
* 75122,29 рублей авансы поставщикам по услугам, которые будут оказаны в 2019 году.

Подлежащий оплате в 1 квартале долг ТСЖ перед бюджетом и фондами по налогам и сборам составляет - 408 рублей (Единый налог по УСН (Доходы 6%) за 2018г.)

Перед подотчетным лицом по авансовым отчетам долг 9536,38 рублей

Авансы полученные от собственников за ЖКУ 20384,71 рубля.

Долг ТСЖ перед поставщиками за услуги, оказанные в январе-декабре 2018 года – 2497090,01 рублей, из них непризнанный долг перед ресурсоснабжающей организацией «Красногорская теплосеть» 1776284,07 рублей. По данной задолженности ведется корректировочная работа по выставленным расчетам и предоставлен акт разногласий. Предоставленные услуги РСО рассчитывает методом применения нормативов потребления теплоэнергии по Московской области, в то время как ТСЖ имеет поверенные общедомовые приборы учета, ежемесячно и в срок предоставляет показания приборов учета горячей воды для расчетов потребления горячей воды и теплоэнергии по показаниям.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п | Наименование поставщика | Сумма аванса01.01.2019г. | Сумма на конец года31.12.2018 г. | Примечание |
| 1 | ООО «МОЙ ГОРОД»  |  | 4500,00 | Вывоз снега согласно Дог. №20/18 от 20.12.2018г, акт поступил в январе 2019г. |
| 2 | ПАО «Водоконал» |  | 6068,82 | Услуги по водоснабжению (ХВС) и водоотведению, акт за декабрь поступил в январе 2019г. |
| 3 | ООО «Лидер»  |  | 130000,00 | Услуги охраны, акт за декабрь поступил в январе 2019г. |
| 4 | ООО «Еврострой» |  | 1760 | Ежемесячная оплата работ по испытанию внутреннего пожарного водопровода |
| 5 | ООО «Еврострой» |  | 4794,76 | Ежемесячная оплата работ по техобслуживанию систем ДУ и ППА |
| 6 | ООО «Еврострой» |  | 10847,46 | Ежемесячная оплата техобслуживания домофонов, видеонаблюдения, шлагбаумов |
| 7 | Центр дезинфекции |  | 1864,40 | Ежемесячная оплата работ по дератизации и дезинфекции |
| 8 | Красногорская теплосеть  |  | 1776284,07 | Подготовлен акт разногласий, ведется договорная работа |
| 9 | ООО «Профсреда» |  | 17798,40 | Оплата за обслуживание грязезащитных ковров, акты за ноябрь и декабрь поступили в январе 2019 г. |
| 10 | ПаркЛайнСервис |  | 375000,00 | Ежемесячная оплата работ по обслуживанию, эксплуатации, ремонту и содержанию МКД |
| 11 | ПАО «Мосэнергосбыт» |  | 28529,62 | Оплата услуг электроэнергии, акт за декабрь поступил в январе 2019г. |
| 12 | ООО «Экология плюс» |  | 71500,00 | Оплата услуг по вывозу ТБО в Декабре 2018г, акт за декабрь поступил в январе 2019г. |
| 13 | Техкомплект |  | 53642,48 | Ежемесячная оплата за аварийное, техническое и диспетчерское обслуживание и ремонт лифтов и ЛДДС |
| 14 | Телеуслуги |  | 14500,00 | Ежемесячная оплата услуг связи для кабельного вещания |
|  | Итого | 75122,29 | 2497090,01 |  |

Сумма авансов поставщикам составляет 75122,29 рублей, из них:

* 36 096,46 руб- техосвидетельствование лифтов на 2019 год;
* 11 920 рублей - подписка на журнал "Управление МКД" в 2019 году;
* 2 300 руб - полис страхование лифтов на 2019 год
* 22 000 руб - поддержка Росквартал ГИС ЖКХ на 2019 год;
* 2 805,83 руб - возврат денег за трансформаторы.

**Выводы**:

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, ревизионная комиссия отмечает:

- признать ведение бухгалтерского учета положительным, так как все хозяйственные операции, отраженные в учете подтверждены первичными документами и практически все расходы соответствуют плановой смете расходов Проанализировав выставляемые ТСЖ счета за 2018г. ресурсоснабжающей организации ПАО «Красногорская теплосеть» с сентября 2017г., сделаны выводы, что счета за отопление и горячее водоснабжение возросли в 1,5- 2 раза. Монополист ПАО «Красногорская теплосеть, пользуясь своим положением единственного поставщика, значительно увеличило финансовую нагрузку на организацию ТСЖ «Путилково-Люкс» и соответственно на жильцов нашего дома. ТСЖ ведет претензионно-исковую работу по уменьшению выставляемых счетов. В связи с изменениями в области законодательства, в конце года заключены прямые договоры физических лиц жильцов дома, напрямую с ПАО «Красногорская теплосеть. При этом неплательщики коммунальных платежей уже сами несут ответственность перед ПАО «Красногорская теплосеть, а ТСЖ не будет тратить общий резервный фонд для погашения их растущих задолженностей, что даст возможность направлять средства на обслуживание, ремонтные работы и нужды дома.

**Рекомендации:**

Ежегодно проводить сверку расчетов с бюджетом и внебюджетными фондами.

Следует также усилить работу с должниками за ЖКУ, так как долги являются средством для пополнения фондов , за счетов которых ТСЖ проводит ремонтные и другие работы.

Правлению ТСЖ совместно с бухгалтером и юристами рекомендовано регулярно отслеживать дебиторскую задолженность и принимать все возможные меры по ее взысканию в установленном законом порядке.

Председатель комиссии: Савельева Л.В.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Члены комиссии:

 **Сапронова О.В. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **Джураева М.М. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Приложения:**

Отчет Председателя ТСЖ

Отчет бухгалтера;

Отчет о проделанной работе юристов;

Баланс ТСЖ с приложениями

Отчет по резервному фонду