**Отчет**

**Ревизионной комиссии о финансовой деятельности за 2016 год ТСЖ «Путилково-Люкс»**

Ревизионная комиссия в составе:

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

Члены комиссии: **Сапронова О.В. (вместо Кугуковой С.А.); Джураева М.М.**

Провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Путилково-Люкс» за 2016 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.

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

- Председатель правления ТСЖ – Саркисян Евгения Георгиевна;

- Бухгалтер ТСЖ - Шурыгина Н.М.

ООО «Правовой центр «Партнер» - Туманова Е.А.

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

**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 2016 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 № 1-16 от 29.01.2016г.)

Бухгалтер ТСЖ «Путилково-Люкс» - Шурыгина Н.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.

**Анализ движения денежных средств**

ТСЖ «Путилково-Люкс» имеет один р/счет открытый в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва Р/С 40703820501020000005.

Остаток по счету подтвержден актом сверки с банком и соответствует выписке банка, бухгалтерскому учету и отчетности.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Наименование банка | р/счет | Сальдо 01.01.2016 года(руб.) | Сальдо на 31.12.2016 года(руб.) |
| 1 | ОАО филиал «Центральный» Банка ВТБ г Москва | 40703820501020000005 | 3877550.98 | 2746572.38 |

*Движение денежных средств по р/с за 2016 год*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *№ п.п.* | *Статья движение денежных средств* | *Поступление на р/,с* | *Списание с р/с* |
|  | *Остаток денежных средств на 01/01/2016* | 3877550.98 |  |
| *1* | *Расходы на основные средства и их обслуживание* |  |  *146 415.00* |
| *2* | *Расходы на канцелярские товары и печатную продукцию* |  |  *21 707.51* |
| *3* | *Расходы по авансовым отчетам подотчетному лицу* |  |  *242 325.12* |
| *4* | *Государственная пошлина в суд, а так же возмещение госпошлины по суду* |  |  *27 323.56* |
| *5* | *Расходы на юридические услуги* |  |  *396 000.00* |
| *6* | *Расходы на приобретение программного обеспечения* |  |  *13 575.00* |
| *7* | *Расходы на услуги банка (ведение счета, клиент банк)* |  |  *32 417.76* |
| *8* | *Выплата заработной платы* |  | *1 135 378.26* |
| *9* | *Расчеты с бюджетом по налогам и расчеты с фондами* |  |  *419 827.60* |
| *10* | *Расходы на обучение персонала* |  |  *9 720.00* |
| *11* | *Расходы на обслуживание электросчетчиков (принятие и опломбирование представителями «Мосэнергосбыт»* |  |  *30 800.00* |
| *12* | *Расходы на обслуживание и ремонт лифтов* |  | *688 503.74* |
| *13* | *Расходы на дезинфекцию/дератизацию технического подполья, технического этажа и МОП* |  |  *18 561.40* |
| *14* | *Расходы на вывоз ТКО, утилизацию люминисцентных ламп**вывоз снега* |  | *505 000.00**102 840.00* |
| *15* | *Расходы на техобслуживание систем домофонии, видеонаблюдения и шлагбаумов* |  |  *223 475.12* |
| *16* | *Расходы на техобслуживание систем ДУ и ППА и пожарную безопасность (водяное пожаротушение)* |  |  *64 526.80* *57 537.12* |
| *17* | *Расходы на обслуживание ковров* |  |  *94 249.20* |
| *18* | *Расходы на обслуживание телевизионной антенны* |  |  *174 000.00* |
| *19* | *Расходы на материалы, хоз. Товары* |  |  *575.972.18* |
| *20* | *Расходы на размещение информации в ГИС ЖКХ* |  |  *26400.00* |
| *21* | *Прочие расходы (печатная продукция, вызов специалиста для наладки тепловых счетчиков)* |  |  *11 196.00* |
| *22* | *Расходы на тепловую энергию*  |  | *4 752 461.63* |
| *23* | *Расходы на водоснабжение и канализацию* |  | *1 073 087.96* |
| *24* | *Расходы на электроэнергию* |  | *1 217 502.41* |
| *25* | *Расходы по обслуживанию эксплуатацию, ремонту и содержанию общедолевого имущества* |  | *4 550 000.00* |
| *26* | *Расходы на благоустройство придомовой территории*  |  | *2 708 769.00* |
| *26* | *Расходы на охранные услуги* |  | *1 310 000.00* |
| *27* | *Поступление за ЖКУ, в том числе :**От собственников жилых помещений 17 472 343.10 руб;**От собственников нежилых помещений 1  940 291.75 руб* | *19 412 634.85* |  |
| *28* | *Поступление за размещение оборудования*  |  *58 800.00* |  |
| *29* | *Возврат от поставщика* |  |  |
| *30* | *Возмещение госпошлины по суду* |  *7 954.73* |  |
| *31* | *Поступление пени расходов на представителя* |  *19 204.19* |  |
| *32* | *Поступление по судебным решениям от должников*  |  |  |
| *33* | *Возмещение штрафа по договору* |  |  |
|  | *ИТОГО* |  *19 498 593.77* | *20 629 572.37* |
|  | *Остаток денежных средств на 01.01.2017* |  *2.746 572.38* |  |

При анализе платежей и поступлении денежных средств на расчетный счет ТСЖ в 2016 году, комиссия отмечает, что на расчетный счет поступили денежные средства в сумме 19 498 593.77 рублей, с расчетного счета осуществлялись платежи в сумме 20 629 572.37 рублей. Остаток денежных средств на 01.01.2017 года 2 746 572.38 рублей.

**Анализ по начислениям услуг ЖКХ и образованным задолженности перед ТСЖ**

На 31.12.2016 года количество зарегистрированных человек в жилых помещениях ТСЖ составило - 261 человек, фактически проживает 850 человек.

Начислено за 2016 год за услуги ЖКХ -18 595 697.83 рубля;

Оплачено в 2016 году (включая долги до 2016 года) – 19 412 634.85 рубля.

Размер задолженности собственников перед ТСЖ

- на 01.01.2016 года составил 6 910 542.43 руб;

- на 01.01.2017 года составил 5 367 913 руб.

Были проведены работы по сверке финансовых средств, уточнены данные по суммам задолженности жителей за коммунальные услуги и выявлены начисленные суммы фондов ТСЖ «Путилково-Люкс» за период до 2012 года. По результатам сверок восстановлены размеры начисленных денежных средств в фонд капитального ремонта ТСЖ за 2009 – 2011 года, что составляет сумму в размере 723 831,60 рублей, а также в резервный фонд - 5 134 564,40 рублей.

Необходимо зачислить в резервный фонд ТСЖ 1 024 013.33 рублей - начисленную с 2012 года взысканную задолженность за ЖКУ прошлых лет.

Из выше изложенного следует, что Правление ТСЖ работает со снижением задолженности за услуги ЖКХ перед ТСЖ. Задолженность в 2016 году снизилась на 1542.6 тыс. рублей. По всем должникам ведется работа. Это отражено в Отчете юридической службы за 2016 г. Тем не менее, есть долги, взыскать которые очень проблематично: истек срок исковой давности, квартиры перешли банкам, нет физического лица, к кому может быть предъявлен иск, у должника нет имущества и активов, с которых были бы списаны долги и т.д. Тем не менее, исполнительные листы на такие квартиры находятся в производстве судебных приставов.

**Доходы ТСЖ**

В ходе проверки комиссией проведен анализ по видам доходов ТСЖ «Путилково-Люкс», так же проведен сравнительный анализ плановой сметы доходов с фактическими доходами.

Сравнительный анализ доходов:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Наименование статей доходов | Плановые доходы | Фактические доходы | Отклонения+- превышение планового пока-зателя,- недобор фак-тических расхо-дов до плановых | Примечание |
| 1 | Доходы по оплате содержания и ремонта жилого и нежилого фонда. Текущему капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме | 8115092.80 | 8145357.99 | 30265.19 | Фактические доходы выше плановых на 30265.19 рублей |
| 2 | Доходы от целевых взносов на охрану общедомового имущества и придомовой территории | 1320000.00 | 1321152.01 | 1152.01 | Фактические доходы выше плановых на сумму +1152.01 рублей |
| 3 | Доходы от коммерческой деятельности | 56400.00 | 56400.00 | -00 | Фактические доходы равны плановым  |
| 4 | Итого доходы плановые и доходы фактические | 10 070 161,72 | 9 434 177,96 | +86926,16 | Итого фактические доходы ниже плановых на 86926,16 рублей |
|  | Итого доходы | 10042002.40 | 10073390.00 | +31387.60 | Фактические доходы выше плановых на +31387,60 рублей |

В ходе проверки комиссией проведен анализ по видам затрат ТСЖ «Путилково-Люкс», так же проведен сравнительный анализ плановой сметы расходов с фактическими расходами.

Смета доходов и расходов (Финансовый план) на 2016 год утвержден Внеочередным Общим собранием членов ТСЖ «Путилково-Люкс» (протокол № 1-16 от 29.01.2016 года) и принят на заседании Правления (Протокол № 8/15 от 25.12.2015 года).

Сравнительный анализ расходов:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  п.п. | Наименование статей расходов | Плановые расходы | Фактические расходы | Отклонения+экономия- перерасход | Примечание |
| 1 | **Эксплуатацион-ные расходы** | 6067740.00  | 5950457.62 |  | Экономия 117282.38рублей:  |
| 1.1 | Эксплуатацион-ные расходы наладка и эксплуатация инженерного оборудования;-проведение тех, осмотров;-мелкий ремонт;-устранение аварий;-уборка придомовой -территории;-подготовка к эксплуатации к осенне-зимнему периоду; | 4200000.00 | 4200000.00 |  | 00 |
| 1.2 | -Материалы, инвентарь и хоз. Инвентарь на содержание общего имущества | 600000.00 | 595675.04 | 4324.96 | Экономия по материальным затратам составила 4324.96 рубля |
| 1.2 | -Техническое обслуживание лифтов  | 808947.36 | 690935.74 | 118011.62 | Экономия по ремонту и содержанию лифтов составил 118011.62 рубля |
| 1.2 | Дезинфекция | 24000.00 | 20248.80 |  | Экономия 3751.20 |
| 1.5 | - механическая уборка и вывоз снега вывоз бытовых отходов  | 120000.00 | 129039.40 | -9039.40 | Перерасход по вывозу отходов составила -9039.40 рублей |
| 1.6 | -техническое обслуживание и ремонт системы ДУ и ППА водяного пожаротушения | 78657.12 | 78657.12 | 0 | Фактические расходы равны плановым 0 |
|  | Обслуживание шлагбаумов  | 130169.52 | 138869.52 | -8700.00 | -8700.00 Перерасход |
|  | Утилизация ламп  | 10800.00 |  | 10800.00 | Экономия 10800.00 |
|  | Чистка ковров  | 95166.00 | 97032.00 | -1866.00 | -1866.00 Перерасход |
|  | Итого | 6067740.00 | 5950457.62 | 117282.38 | 117282.38 Экономия |
| 2.2. | юридические услуги | 396000.00 | 396000.00 | 00 |  0 Отклонения отсутствуют |
| 2.3. | услуги связи, транспортные услуги | 30000.00 | 24343.98 | 5656.04- | 5656.04экономия  |
| 2.4 | канцелярские расходы | 30000.00 | 43579.95 | -13579.95 | Перерасход в сумме -13579.95 рублей |
| 2.5 | обслуживание банка | 26400,00 | 32417.76 | -6017.76 | Перерасход в сумме -6017.76 рублей |
| 2.6 | Программное обеспечение | 11500.00 | 9800.00 | 1700.00 | Экономия 1700,00 |
| 2.7 | налоги (единый налог) | 6000,00 | 2579.00 | 3421.00 | Экономия в сумме 3421.00 рублей |
|  | Итого управленческие расходы | 2047352.80 | 2061291.12 | -13938.32 | Перерасход -13938.32 рублей |
|  | Фонд заработной платы | 1547452.80 | 1552570.45 | -5117.65 | Перерасход на -5117.65 руб |
|  | Расходы на формирование фондов | 550509.60 | 550509.60 | 0 | Отклонения отсутствуют |
|  | Итого расходы  | 9985602.40 | 9882258.34 | 103344.06 | Экономия расходов 103344.06 |
|  |  |  |  |  |  |

Силами и средствами ТСЖ «Путилково-Люкс» были произведены работы по благоустройству и асфальтированию придомовой территории на сумму 2 388 845 рублей, состоящие из расходов средств фонда капитального ремонта прошлых лет ТСЖ в размере 1 243 709,98 руб. и средств резервного фонда ТСЖ в размере 1 145 135,02 руб. Экономия по смете составила 134 761,26 рублей, которые по решению общего собрания членов ТСЖ были зачислены в резервный фонд.

В ходе проведения анализа расходов комиссия сделала вывод:

- анализ эксплуатационных расходов, показал, что работы осуществлялись на основании заключенных договоров. Плановые эксплуатационные расходы по смете составляют сумму 6067740.00 рублей, фактические расходы составили 5950457.62 рублей, По проведенным расходам произошла экономия в сумме 117282.38 рублей;

- анализ управленческих расходов, показал, что по ним имеется незначительный перерасход в сумме 13938.32 рублей.

Общие плановые расходы по смете составляют сумму 9985602.40 рублей, фактические расходы составили 9882258.34 рублей. По проведенным расходам произошла экономия в сумме 103344.06 рублей;

Следует отметить фактическую экономию по смете в сумме 134 761,26 рублей, которую необходимо направить в средства Резервного Фонда, для погашения расходов будущих периодов.

**Резервный фонд**

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

Доходная часть резервного фонда 7248455.27 руб.в том числе:

Начисление целевых поступлений - 550480.00 руб;

Штрафные санкции – 92722.99 руб;

Госпошлина по суду- 17533.90 руб;

Доходы от предпринимательской деятельности -56400 руб;

Восстановление начисленных фондов за периоды 2009-2011 года, Протокол 2-16 от 08.08.2016– 5134564.48 руб;

Экономия по статьям расходов -372740.57 руб;

Средства от погашения задолженности по суду- 1024013.33 руб.

За 2016 г. были проведены следующие работы, которые финансировались из средств Резервного фонда:

1. устройство парковочных карманов на газонах перед подъездами;

2. асфальтирование дороги по всему периметру дома;

3. установка уличных светильников «Стрит»;

4. проведение работ по подключению уличных светильников «Стрит»

5. установка новых камер видеонаблюдения по всему периметру дома

6. установка уличных светодиодных светильников;

7. проведены работы по устройству системы внутреннего водяного пожаротушения с выводом пожарной сигнализации на пост охраны в 6-ом подъезде;

8. проведены работы по замене общедомовых электросчетчиков и трасформаторов в ВРУ и АВР и их принятие/опломбирование представителями «Мосэнергосбыт»

9. для улучшения качества уборки придомовой территории были приобретены снегоуборщик и подметальная машина.

Расходование средств из резервного фонда -1922281.89 руб.

Госпошлина уплаченная - 29023.56 руб.;

Расходы на содержание общедомового имущества -307728.96 руб.;

Списание пени безнадежной задолженности – 35918.94 руб.;

Благоустройство территории- 319924.00 руб.

Наладка ВКТ-7, выезд специалиста-3540.00 руб.;

Обучение персонала – 13220.00 руб.;

Покупка ЭЦП-2875.00 руб.;

Модернизация пожарного водопровода 45166.80 руб.

Асфальтирование территории -1145135.00 руб

Монтаж видеокамеры-15349.60 руб;

Размещение информации на портале ГИС ЖКХ - 4400 руб

Остаток на 01.01.2017 года- 7055355.99 руб

Накопления в Резервном фонде на 01.01.2017 года составили бы сумму в 7055355.99 рублей при полном погашении задолженности жителей.

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

Так же отмечаем проделанную работу по восстановлению фондов прошлых лет, для дальнейшего использованния данных средств на содержание и ремонт МКД, а так же на благоустройство территории.

Накопления в Фонде капитального ремонта на 01.01.2017 года составляют\_0\_ рублей, По Решению Общего собрания собственников средства потрачены на асфальтирования придомовой территории и устройство парковочных карманов (Протокол № 2-16 от 08.08.2016г. )

Итого накопления в фондах должны составлять на 01.01.2017 года 7055355.99 рублей,

Данная сумма по неизрасходованным фондам расходится с остатком на р/с на конец 2016 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.

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

**Дебиторская кредиторская задолженности**

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

Общая задолженность собственников перед ТСЖ составляет:

На 01.01.2016 года составляло- 6910542.43 руб;

Общий долг на 01.01. 2017 года составило 5367913.04 руб.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| #№ п.п | Наименование поставщика | Сумма на начало года01.01.2016г. | Сумма на конец года31.12.2015 г. | Примечание |
| 1 | Ирбис ЧОО ООО | 100000-00 | 110000-00 |  |
| 2 | ООО Фирма Экология плюс  | 49000.00 | 62999.00 |  |
| 3 | ООО Техкомплект | 48656.08 | 51088.08 |  |
| 4 | ООО «Еврострой» | 15642.22 |  |  |
| 5 | Сервис Куркино, ОООДог. No1/14 от 27.01.2014гДог. No1/15 от 27.01.2015г | 350000-00 |  |  |
| 6 | Мосэнергосбыт, ОАОдог. No1029 от 01/01/2009 | 112911.28 | 100533.03 |  |
| 7 | Маркет Сервис, ОООДог. 14 от 01.05.2013 (водоснабжение) | 670495.81 | 904879.24 |  |
| 8 | Авансы Поставщику |  |  | Перечислен аванс (предоплата)+177612.41 |
| 11 | Прочие | 21047.20 | 82720.02 |  |
| 12 | Итого | 1367752.59 | 1312219.37 |  |

Из выше изложенного следует, что ТСЖ на конец отчетного периода снизило свою задолженность перед основными Поставщиками, в основном задолженность является текущей, остались долги поставщикам за Декабрь 2016г., ввиду того, что счета за Декабрь выставляются в Январе 2017г.

**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

**Рекомендации:**

Ежегодно проводить сверку расчетов с бюджетом и внебюджетными фондами.

ТСЖ должно производить расходы с резервного фонда согласно сметы, в экстренных случаях и в случае необходимости. Для четкого понимания экстренных случаев и необходимости ТСЖ должно пересмотреть утвержденное собранием в 2009 году Положение о создании и расходовании резервного фонда и, если необходимо, внести в него изменения, утвердив на общем собрании. Также, при наличии законодательной возможности в несданном в эксплуатацию многоквартирном доме, ТСЖ следует начать собирать с собственников утвержденные Правительством взносы на капитальный ремонт с каждой квартиры, которые будут формировать фонд капитального ремонта ТСЖ (находящийся на специальном счете или что вероятнее, находящийся на счете у регионального оператора). Но следует иметь в виду, что несданный в эксплуатацию дом п. Путилково, ул. Томаровича, д.1 отсутствует в утвержденной программе по капитальному ремонту.

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

Члены комиссии:

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

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

**Приложения:**

Отчет бухгалтера;

Отчет о проделанной работе юристов;

Баланс ТСЖ

Отчет по резервному фонду

Список должников за ЖКХ.