

ОТЧЕТ

Ревизионной Комиссии ТСЖ "АИСТ 2003"

о деятельности Товарищества за 2018 год

г.Химки

«29» апреля 2019г.

Председатель ревизионной комиссии: Кукса А.Д.

Член ревизионной комиссии: Чвелева О.В, Балашова Е.В.

Дата начала ревизии: 01.04.2018

Дата окончания ревизии: 29.04.2018

Оглавление

1. Вводная часть.....	1
1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.....	1
1.2 Используемые материалы.....	2
1.3 Методика ревизии.....	2
1.4 Условия проведения ревизии.....	2
1.5 Цели и задачи проверки.....	3
1.6 Объекты ревизии.....	3
1.7 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:.....	3
2. Результаты ревизии.....	4
2.1 Ведение бухгалтерского и налогового учета.....	4
2.2 Анализ финансовой деятельности.....	5
2.3 Исполнение сметы доходов и расходов.....	8
2.4 Анализ годового отчета.....	10
3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.....	12

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья "АИСТ 2003" (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансовой деятельности ТСЖ за период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки деятельности Правления ТСЖ, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2018г. и размерах обязательных платежей.

Помимо этого Ревизионная комиссия рассмотрела заявление собственника жилья Князева С.Л., и включила ответы на поставленные в заявлении вопросы в приложения к отчету.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется Правлением товарищества, которое принимает решения по вопросам деятельности Товарищества согласно Уставу ТСЖ, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Ревизионная комиссия Товарищества обязана:

- проверять выполнение Правлением Товарищества и его Председателем решений Собрания и Правления Товарищества, законность совершенных Правлением от имени Товарищества и Членов Товарищества сделок.

- осуществлять ревизии финансовой деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов Ревизионной комиссии, по решению Собрания Товарищества, либо по требованию членов Правления ТСЖ.

- представлять отчет о результатах ревизии для ознакомления Правлению ТСЖ и для утверждения Собранию Товарищества, с рекомендациями об устранении выявленных нарушений.

- информировать Правление ТСЖ о результатах ревизии до обсуждения их на Собрании Товарищества.

1.2 Используемые материалы

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- расчетные таблицы из электронной базы;
- прочие необходимые документы.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

Ревизионная комиссия отмечает в целом хорошее состояние порядка хранения документов Товарищества и ведения документооборота. Замечаний в отношении документооборота ТСЖ за отчетный период нет.

1.3 Методика ревизии

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

1.4 Условия проведения ревизии

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ

1.5 Цели и задачи проверки

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

2. С какими организациями ТСЖ имело финансовые и производственные взаимоотношения за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ "АИСТ 2003" для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

4. Проверка ведения первичной документации и бухгалтерской и налоговой отчетности ТСЖ "АИСТ 2003" на соответствие законодательству РФ.

5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ "АИСТ 2003".

1.6 Объекты ревизии

1. Ведение бухгалтерского и налогового учета.
2. Ведение финансовой деятельности.
3. Анализ годового отчета

1.7 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества по состоянию на 31 декабря 2018 г.:

Председатель правления: Ловцов Александр Владимирович

Члены правления:

1. Абанова Ольга Леонидовна
2. Алехин Михаил Ильич
3. Бирюкова Галина Сергеевна
4. Дмитриевская Найлэ Ряшитовна
5. Кирюхин Вадим Борисович
6. Кузнецова Людмила Николаевна
7. Козин Антон Алексеевич
8. Масленникова Вера Михайловна
9. Самойленко Евгений Александрович
10. Сухарева Татьяна Федоровна
11. Чурсин Анатолий Федорович
12. Щедрин Виталий Павлович

Состав ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии: Кукса Антон Дмитриевич

Члены ревизионной комиссии:

1. Чвелёва Ольга Владимировна
2. Балашова Елена Валентиновна

Основание: решение общего собрания ТСЖ от 03.06.2018г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе возложена Главного бухгалтера Горбачеву В.Д.

2. Результаты ревизии

2.1 Ведение бухгалтерского и налогового учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения –доходы (уведомление МРИ ФНС №13 по Московской области б/н от 20.04.2007 г).

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.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой. Учет ведется в соответствии с учетной политикой ТСЖ.

Первичные документы в полном объеме учитываются и архивируются бухгалтерами ТСЖ, все проверенные первичные документы учтены на соответствующих счетах бухгалтерского учета.

Прохождение и распределение денежных средств по счетам: 50 «Касса», 51 «Расчетные счета», 55 «Специальные счета в банках», проверены. Нарушений по работе с указанными счетами и наличными денежными средствами не выявлено.

Касса Товарищества ведется в соответствии с нормативными документами, установленный лимит кассы на 2018г. не превышался. Оборот наличных средств в ТСЖ минимален, прием наличных в части сбора средств по начисленным ТСЖ взносам от собственников жилья не ведется.

Оформление кассовых документов осуществляется с соблюдением требований «Порядка ведения кассовых операций в РФ». Кассовая книга, пронумерована, прошнурована и заверена печатью и подписью председателя Правления ТСЖ.

Выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений нарушений не выявила.

Сплошная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет приобретались материалы для хозяйственных нужд. Количество авансовых отчетов и сумм, выдаваемых под отчет, сведено до необходимого минимума. Нарушений по оформлению авансовых отчетов не выявлено.

Ведется учет взаиморасчетов с контрагентами (поставщиками и заказчиками) с проведением актов сверок, все расчеты осуществляются на основании заключенных договоров и с оформлением необходимых первичных финансовых документов.

Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ, не выявила нарушений.

Ведется забалансовый учет выданных в эксплуатацию инструмента и инвентаря с указанием материально-ответственных лиц.

Проверка правильности начисления и выплаты заработной, своевременности начисления налогов и взносов с заработной платы нарушений не выявила. Просроченной задолженности по оплате налогов и взносов в ФНС нет.

Ежемесячно ведется учет зарегистрированных жителей на основании данных паспортного стола. Ведется учет фактически проживаемых жильцов.

Ведется раздельный учет (начисление и оплата) по каждой квартире в электронном виде и на бумажных носителях.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Бухгалтерский и налоговый учет в ТСЖ ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ
2. Анализ взаиморасчетов с кредиторами не выявил просроченных сумм задолженности (ресурсоснабжающие и обслуживающие организации) в течение всего отчетного периода.

3. Задолженность по налогам и взносам на конец 2018г является текущей на последнюю отчетную дату и подлежит погашению в первом квартале 2019г.
4. Заработная плата за 2018г начислена в соответствии со штатным расписанием.

2.2 Анализ финансовой деятельности

Информация по тарифам

Сводная ведомость тарифов применяемых для расчетов в ТСЖ приведена в Приложении №2.

Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные в действие Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области «Об установлении цен (тарифов) (на определенную услугу) на 2018 год для населения Московской области. Размер тарифа на техническое обслуживание соответствует тарифу, указанному в смете доходов и расходов.

Информация по начислениям

Сводная ведомость начислений приведена в Приложении № 2.

Размер просроченной задолженности собственников ТСЖ:

- на 31.12.2017 составила 4 149 944,27
- на 31.12.2018 составила 3 816 244,20

Размер общей просроченной задолженности собственников ТСЖ на конец 2018 года составил 8,8 % от общей суммы начисленных средств. Ревизионная комиссия отмечает, что в задолженность включены просроченные платежи по капитальному ремонту, что существенно увеличило ее значение. Как и ранее было отмечено, практика применения ограничений при оказании коммунальных услуг показала свою эффективность.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме.
2. Показания индивидуальных приборов учета фиксируются в рабочих журналах службы эксплуатации и в специальном журнале бухгалтерии в электронном виде.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Правлению ТСЖ продолжать проведение работ по снижению задолженности с учетом действующего законодательства с учетом возможности ограничения оказания коммунальных услуг.

Информация по договорам и прочим затратам на обслуживание

Ревизионная комиссия положительно отмечает тот факт, что основной объем закупок материалов и оборудования производится по безналичному расчету. Также необходимо отметить то, что определение стоимости работ и выбор подрядных организаций для выполнения разовых работ идет на конкурсной основе, с предоставлением сметных расчетов.

В процессе составления отчетов был проведен частичный анализ сметных расчетов к выполненным договорам. При анализе завышения стоимости сметных расчетов не обнаружено.

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание составила **39 704 170,34**, что на **2,1% больше, чем в 2017 году**. Детальная информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена ниже, в разделе анализа исполнения сметы доходов и расходов.

Таблица №1. Сводная информация по статьям расходов

№ п/п	Вид обслуживания	Сумма (руб.) 2017 год	Сумма (руб.) 2018 год
-------	------------------	--------------------------	--------------------------

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "АИСТ 2003" за 2018 год

1	Ресурсоснабжающие организации	20 149 716,59	20 615 233,05
2	Работы по текущему ремонту, благоустройству ТСЖ	1 248 254,65	1 912 928,90
3	Работы по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества	6 325 481,03	7 196 343,84
4	Материальные расходы	825 323,90	629 119,25
5	Расходы по содержанию офиса ТСЖ	135 611,86	114 183,92
6	Прочие расходы	532 854,95	562 884,07
7	Оплата труда штатным сотрудникам и по договорам подряда физическим лицам включая налоги	8 412 849,59	7 412 009,81
8	Вознаграждение членам правления и ревизионной комиссии, включая налоги	1 270 872,90	1 261 467,50
	Итого по всем договорам	38 900 965,47	39 704 170,34

В части использования средств резервного фонда – были проведены следующие работы:

- монтаж системы управления огнезадерживающими клапанами;
- аварийный ремонт лифтов;
- замена сгонов в подвале.

Стоимость данных работ составила 488 307,63 руб.

Рост статей расходов, непосредственно связанных с деятельностью ТСЖ составил 1,8%. Рост расходов связан как с ростом тарифов на оплату ресурсоснабжающих организаций, так и с ростом затрат на содержание и обслуживание общего имущества. Нецелевого расходования средств Правлением ТСЖ не выявлено.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Замечаний к работе Правления ТСЖ в части организации хозяйственных работ нет.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Ревизионная комиссия убедительно рекомендует Правлению ТСЖ при формировании планов и бюджетов будущих периодов применять политику определения стоимости работ и/или услуг исходя не из размера минимизации затрат, а из стоимости необходимых работ и/или услуг, требуемых для качественного содержания жилых и нежилых помещений ТСЖ, а также прилегающих территорий. В противном случае затраты на ремонты могут превысить стоимость профилактических мероприятий.

Анализ данных по начислению и оплате водных ресурсов (горячая и холодная вода, отопление, водоотведение), электроэнергии.

В таблице приведены данные по размеру выставленных и начисленных сумм за водные ресурсы и электроэнергию.

Таблица №2. Данные по начислению и расходам ресурсов

№ п/п	Вид ресурса/услуги	Начислено собственникам	Начислено ТСЖ	Разница в начислениях
1.	Электричество	5 322 971,36	5 482 333,90	-159 362,54
2.	ХВС	1 486 467,58	1 598 964,39	-112 496,81
3.	Водоотведение	2 070 721,82	1 919 793,37	150 928,45
4.	Подогрев воды	3 023 243,10	3 003 100,68	20 142,42
5.	Отопление	8 681 136,12	8 611 040,71	70 095,41
	Справочно			
6.	Домофон (с учетом льгот)	227 520,00	228 000,00	-480,00

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "АИСТ 2003" за 2018 год

7.	Антенна	369 240,00	369 600,00	-360,00
----	---------	------------	------------	---------

Для устранения причин возникновения переплат за тепловую энергию, и как следствие возвратов денежных средств с 01 марта 2014 года начисления за тепловую энергию собственникам помещений производятся строго исходя из фактических расходов тепловой и электрической энергии, определяемых по общедомовым приборам учета для каждого корпуса отдельно. В связи с этим размер оплаты тепловой энергии за один и тот же период, в пересчете на 1 м², для разных корпусов различный.

Общедомовые расходы по электроэнергии оплачиваются собственниками помещений с 01 июня 2014 года.

Исходя из представленной в Приложениях №№ 3-4 информации, ниже приведена сводная таблица расходов и доходов.

Таблица №3. Сводная информация по статьям расходов и доходов

№ п/п	Вид расходов	Начислено собственникам	Расходы ТСЖ	Разница в начислениях
1.	Коммунальные услуги (электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение,	20 584 539,98	20 615 233,05	-30 693,07
2.	Жилищные услуги (антенна, домофон)	596 760,00	597 600,00	-840,00
3.	Деятельность ТСЖ	16 058 156,34	16 590 375,74	-532 219,40
4.	Прочее (доходы от хозяйственной деятельности, списанная задолженность)	1 241 641,26	1 412 653,92	-171 012,66
5.	Остальные поступления по чл.взносам	85 000,00		85 000,00
6.	Неиспользованный остаток членских взносов на содержание и ремонт в 2016г.	445 501,00		445 501,00
7.	Целевой взнос в резервный фонд	431 110,20	488 307,63	-57 197,43
8.	Капитальный ремонт	3 909 309,81		4 128 810,14
8.1	Проценты по капитальным счетам	222 912,85		
	Итого	43 571 518,92	39 704 170,34	3 867 348,58

Итоговые значения в таблицах 2 и 3 различные, в связи с включением в таблицу 3 таких значений как доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ, неиспользованный остаток членских взносов на содержание и ремонт за 2017г. и средства полученные на специальные счета капитального ремонта.

Разница в начислениях по статье 3. «Деятельность ТСЖ, содержание и ремонта» в размере 532 тыс. руб. вызвана тем, что изменения тарифа происходит после утверждения его общим собранием, а в смете данный тариф учтен с 1 января 2018 года.

Данная таблица отображает структуру доходов и расходов ТСЖ. За 2018 год зафиксировано превышение суммарных доходов над расходами в размере **229 928,49** руб., что составляет менее 0,6% от общего объема расходов.

Ревизионная комиссия положительно отмечает факт урегулирования отношений с ООО «ТСК Мосэнерго» в части вопроса несоответствия тарифов на ГВС для жителей Московской области и управляющих компаний и устранения задолженности перед ООО «ТСК Мосэнерго» без дополнительных взносов со стороны членов ТСЖ.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Анализ расходов и доходов показал, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за 2018 год закончена с околонулевым балансом.
2. Ревизионная комиссия положительно отмечает факт урегулирования отношений с ООО «ТСК Мосэнерго» в части вопроса несоответствия тарифов на ГВС для жителей Московской области и управляющих компаний и устранения задолженности перед ООО «ТСК Мосэнерго» без дополнительных взносов со стороны членов ТСЖ.

2.3 Исполнение сметы доходов и расходов

Ревизионной комиссии была представлена смета доходов и расходов на 2018 г., на основании которой получена сравнительная таблица запланированных и фактических доходов и расходов приведена ниже.

Таблица №4. Сравнение плановых и фактических расходов

Раздел, строка	Показатель	Сумма, руб.	Фактические доходы/расходы	Расшифровка
1	Доходы			Источник поступления
1.1.	Членские взносы на содержание и ремонт	16 760 534	16 058 156	Поступления от собственников помещений
1.2.	Членские взносы на оплату услуг (домофон, антенна)	597 600	596 760	Поступления от собственников помещений
1.3.	Доходы от использования общего имущества	1 200 360	1 137 969	Поступления от арендаторов общего имущества
1.4.	Доходы по депозитным вкладам	185 000	103 672	Поступления от начислений процентов ПАО "Промсвязьбанк" по депозитным вкладам
1.5.	Неиспользованный остаток от хозяйственной деятельности 2017г.	445 501	445 501	Поступления от хозяйственной деятельности в 2017 году
1.6.	Целевой взнос в резервный фонд	431 492	431 110	Поступления от начислений взносов в резервный фонд
1.7.	Целевой взнос прошлых лет	587 000	488 308	Поступления из резервного фонда прошлых лет
1.8.	Взносы на оплату коммунальных услуг	19 652 938	20 584 540	Поступления от собственников помещений по данным общедомовых и индивидуальных приборов учета
1.9.	Прочие членские взносы		85 000	Поступления от собственников помещений
	Итого по разделу 1	39 860 425	39 931 017	
2.	Расходы			Способ покрытия затрат
2.1.	Расходы по технической эксплуатации	561 000	725 725	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.2.	Расходы по техническому обслуживанию общего имущества	834 320	869 820	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.3.	Расходы по уборке мест общего пользования	3 203 623	3 403 985	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.4.	Административные расходы	9 343 121	8 952 656	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.5.	Банковские комиссии	155 000	146 950	За счет членских взносов на

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "АИСТ 2003" за 2018 год

				содержание и ремонт
2.6.	Обслуживание и ремонт лифтов, страхование лифтов	1 033 470	875 964	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.7.	Вывоз опасных отходов	60 000	60 000	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.8.	Вывоз мусора	1 200 000	1 189 195	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.9.	Модернизация автоматической пожарной сигнализации корпусов 1, 2, 3	370 000	366 080	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.10.	Страхование ответственности ТСЖ	36 000	36 000	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.11.	Замена автоматов в электрощитовых, профилактические работы	30 000	0	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.12.	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	110 000	16 558	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.13.	Культурно-массовые мероприятия	100 000	98 619	За счет членских взносов на содержание и ремонт
2.14.	Замена шлагбаума ул. Панфилова	51 500	51 500	За счет доходов от хозяйственной деятельности
2.15.	Ремонт кровли корпуса 3	80 000	69 714	За счет доходов от хозяйственной деятельности
2.16.	Ремонт входных тамбуров корпуса 1	280 000	250 472	За счет доходов от хозяйственной деятельности
2.17.	Косметический ремонт парапетов входных групп корп. 1, 2, 3	50 000		За счет доходов от хозяйственной деятельности
2.18.	Ремонт гидроизоляции вентшахты гаража и устройство дренажной системы (на детской площадке)	148 000	0	За счет доходов от хозяйственной деятельности
2.19.	Замена ламп накаливания подвалов на энергосберегающие	50 000	52 535	За счет доходов от хозяйственной деятельности
2.20.	Экспертиза работоспособности системы пожаротушения корпусов 1, 2, 3, 4	110 000	110 000	За счет доходов от хозяйственной деятельности
2.21.	Компьютеризация диспетчерской службы	60 000	0	За счет доходов от хозяйственной деятельности
2.22.	Налог на доходы УСН (6%)	72 860	89 400	За счет доходов от хозяйственной деятельности
2.23.	Обслуживание системы тревожной сигнализации	100 000	96 675	За счет доходов от хозяйственной деятельности
2.24.	Благоустройство территории, в т.ч.:			
	Обустройство зоны отдыха	50 000	35 117	За счет доходов от хозяйственной деятельности
	Ремонт асфальтового покрытия зоны отдыха	130 000	153 520	За счет доходов от хозяйственной деятельности

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "АИСТ 2003" за 2018 год

	<i>Дорожная разметка</i>	16 000	0	За счет доходов от хозяйственной деятельности
	<i>Благоустройство детской площадки</i>	116 500	159 633	За счет доходов от хозяйственной деятельности
2.25.	Замена запорной арматуры отопительных приборов системы отопления корпусов 1, 2, 3.	240 000	168 290	За счет доходов от хозяйственной деятельности
2.26.	Аварийный ремонт лифтов	200 000	114 395	За счет резервного фонда
2.27.	Замена сгонов в подвале	100 000	87 224	За счет резервного фонда
2.28.	Монтаж системы управления огнезадерживающими клапанами	287 000	286 689	За счет резервного фонда
2.29.	Домофон	228 000	228 000	За счет взносов на оплату услуг
2.30.	Обслуживание антенны	369 600	369 600	За счет взносов на оплату услуг
2.31.	Зачисление в резервный фонд	431 492	431 110	За счет поступления от начисления взносов в резервный фонд
2.32.	Расходы на оплату коммунальных услуг	19 652 938	20 615 233	Поступления от собственников помещений по данным общедомовых и индивидуальных приборов учета
2.33.	Списанная дебиторская задолженность в связи с окончанием срока исковой давности		24620	
	Итого по разделу 2	39 860 425	40 135 281	

Ревизионная комиссия положительно отмечает текущее исполнение сметы доходов и расходов. Выявленные отклонения от сметы незначительны и с точки зрения Ревизионной комиссии являются вполне обоснованными.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Деятельность ТСЖ в целом соответствует смете доходов и расходов. Выявленные отклонения от сметы незначительны и с точки зрения Ревизионной комиссии являются вполне обоснованными.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. При разработке сметы доходов и расходов продолжать обеспечивать его детализацию и актуализацию стоимости запланированных работ/материалов.

2.4 Анализ годового отчета

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "АИСТ 2003".
2. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСЖ.

3. В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссии проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено. Отчет полностью достоверный.
4. Нецелевого использования средств не выявлено.
5. Работа Правления ТСЖ в части финансово-хозяйственной деятельности заслуживает положительной оценки.

3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

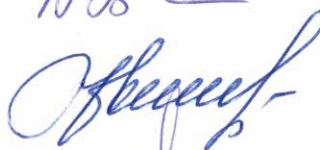
1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
2. Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные в действие Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области «Об установлении цен (тарифов) (на определенную услугу) на 2018 год для населения Московской области. Размер тарифа на техническое обслуживание соответствует тарифу, указанному в смете доходов и расходов.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
4. Ревизионная комиссия считает, что выше представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2018 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2018 г.
5. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
6. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана в целом успешной.
7. **Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ дать положительную оценку работе Правления ТСЖ в 2018 г. в части финансовой деятельности. Нецелевого использования средств не выявлено.**
8. Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на наличие списка замечаний и рекомендаций Правлению ТСЖ по результатам ревизии, изложенных в отчете и доступных для ознакомления со стороны членов Товарищества без ограничений в помещении ТСЖ.
9. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на (21) двадцати одном листе каждый (включая приложения), два из которых предназначены для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:



Кукса А.Д.

Член ревизионной комиссии:



Чвелева О.В.



Балашова Е.В.

Выписка из отчета ревизионной комиссии

Рекомендации ревизионной комиссии

1. Правлению ТСЖ продолжать проведение работ по снижению задолженности с учетом действующего законодательства с учетом возможности ограничения оказания коммунальных услуг.
2. Ревизионная комиссия убедительно рекомендует Правлению ТСЖ при формировании планов и бюджетов будущих периодов применять политику определения стоимости работ и/или услуг исходя не из размера минимизации затрат, а из стоимости необходимых работ и/или услуг, требуемых для качественного содержания жилых и нежилых помещений ТСЖ, а также прилегающих территорий. В противном случае затраты на ремонты могут превысить стоимость профилактических мероприятий.
3. При разработке сметы доходов и расходов продолжать обеспечивать его детализацию и актуализацию стоимости запланированных работ/материалов.

Приложение №2
к отчету Ревизионной комиссии
за 2018 год

Тарифы за 2018 год

	Жилой фонд (квартиры)		01.01.2018	01.06.2018	01.07.2018
1	Содержание и ремонт	кв.м	34,02	37,57	37,57
2	Отопление	гКал	2061,11	2061,11	2159,79
3	Резервный фонд	кв.м	1,00	1,00	1,00
4	Горячее водоснабжение	чел.	378,42	378,42	396,54
5	Холодное водоснабжение	чел.	263,68	263,68	272
6	Водоотведение	чел.	316,02	316,02	327,19
7	Антенна	дог.	68	68	68
8	Домофон	дог.	40	40	40
9	ГВС по инд. счетч.	куб.м	129,2	129,2	134,99
10	ХВС по инд. счетч.	куб.м	24,08	24,08	24,84
11	Водоотведение для квартир, рассч. по инд. счетч.	куб.м	28,86	28,86	29,88
12	Эл.энергия	квт/ч	3,53	3,53	3,71
13	Электроснабжение (общ.нужны)	квт/ч	3,53	3,53	3,71
14	Вступительный взнос	член ТСЖ	3000	3000	3000
15	Членский взнос на ремонт Со и ГВС	трубопровод стоячный	1000	1000	1000
16	Членский взнос за возобновление ком.усл. (эл-во)		4000	4000	4000
17	КАП РЕМОНТ	кв.м	9,07	9,07	9,07
Гаражи					
1	Содержание и ремонт	кв.м	29,6	30,98	30,98
2	Эл.энергия	квт/ч	3,53	3,53	3,71
3	Отопление	гКал	2061,11	2061,11	2159,79
4	Вступительный взнос	член ТСЖ	3000	3000	3000
Нежилые помещения (офисы)					
1	Содержание и ремонт	кв.м	34,01	37,33	37,33
2	Отопление	гКал	2061,11	2061,11	2159,79
3	Резервный фонд	кв.м	1,00	1,00	1,00
4	ГВС по инд.сч.	куб.м	129,2	129,2	134,99
5	ХВС по инд. счетч.	куб.м	24,08	24,08	24,84
6	Водоотведение для квартир, рассч. по инд. счетч.	куб.м	28,86	28,86	29,88
7	Антенна	дог.	68	68	68
8	Электроэнергия	квт/ч	3,53	3,53	3,71
9	Электроснабжение (общ.нужны)	квт/ч	3,53	3,53	3,71
10	Вступительный взнос	член ТСЖ	3000	3000	3000
11	КАП РЕМОНТ	кв.м	9,07	9,07	9,07

Приложение №3
к отчету Ревизионной комиссии
за 2018 год

Сводная ведомость начислений доходов за 2018 год

№ п/п	Начисления	Сумма
1	Электроснабжение	5 322 971,36
2	Водоотведение	2 070 721,82
3	Холодное водоснабжение	1 360 766,08
4	ГВС, из них: ХВС для подгрева	125 701,50
5	Подогрев воды	3 023 243,10
6	Отопление	8 681 136,12
7	Домофон	227 520,00
8	Антенна	369 240,00
9	Целевой взнос в резервный фонд	431 110,20
10	Содержание и ремонт	16 058 156,34
11	Вступительный взнос	39 000,00
12	Взнос за отключение воды в стояках	2 000,00
13	Взнос за возоб-ие ком.услуги (эл-во)	44 000,00
14	Кап.ремонт	3 909 309,81
15	Всего начислено взносов:	41 664 876,33
16	Начислено за предоставление части общего имущества	1 137 969,33
17	% за депозит	103 671,93
18	% по спец.счетам	219 500,33
	ИТОГО ДОХОДЫ	43 126 017,92

Приложение №4
к отчету Ревизионной комиссии
за 2018 год

Сводная таблица расходов за 2018 год

Ресурсоснабжение:		20 615 233,05
Электроэнергия	ПАО "Мосэнергосбыт"	5 482 333,90
ХВС	ОАО "Химкинский водоканал"	1 598 964,39
Водоотведение		1 919 793,37
ГВС	ООО "ТСК Мосэнерго"	11 614 141,39
Отопление		
Работы по техническому обслуживанию и эксплуатации:		2 741 321,08
Обслуживание антенны	АО "Химки-СМИ"	369 600,00
Обслуживание замочно-переговорного устройства	ООО "Мипротех"	228 000,00
Обслуживание шлагбаумов		72 000,00
Обслуживание системы видеонаблюдения		112 320,00
Тех.обслуживание лифтов	ООО "Техкомплект"	788 717,40
Обслуживание и контроль работы лифтов	ООО "МОСКОВИЯ ЭКСПЕРТ"	62 456,08
Обслуживание пожарной сигнализации	ООО "БИЗОН"	600 000,00
Поверка счетчиков	ООО "Тепломонтажпроект"	85 500,00
Сварочные и слесарные работы	ИП Абрамов А.Н.	183 000,00
Диагностика вент.шахты жилого дома	ИП Киселёв А.П.	10 000,00
Замена узлов АВР на объектах ВРУ	ООО "Элстарт"	52 080,00
Работы по установке системы контроля и управления	ООО "Мипротех"	36 930,00
Ремонт авт.шлагбаума	ООО "Мипротех"	11 000,00
Проверка параметров электробезопасности электроустановок	ООО "РосЭлектро"	40 072,44
Установка и подключение GSM модулей	ООО "Мипротех"	29 000,00
Обслуживание тревожных кнопок	ООО "ОП "ОСКАР"	60 645,16
Уборка и прочие эксплуатационные услуги:		4 455 022,76
Содержание мест общего пользования	ООО "КРОКУС ГРУПП ЛОУ"	1 458 274,00
Мытье фасадного и вн.остекления	ООО "Русавтотуризм"	60 000,00
Дезинфекция и дератизация	ГУП "МОЦ дезинфекции"	27 623,80
Чистка защитных ковров	ООО "Линдстрем"	9 725,56
	ООО "ТОПСЕРВИС"	55 318,40
Содержание придомовой территории	ООО Чистый ДОМ	1 174 886,00
Вывоз снега	ИП Ткаченко А.В.	420 000,00
Вывоз опасных отходов	ООО "ПЕРВЫЙ ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ СЕРВИС"	60 000,00
Вывоз мусора	ООО "Экологический патруль"	1 189 195,00
Работы по ремонту, благоустройству ТСЖ:		1 912 928,90
Модернизация системы авт.пож.сигнализации	ООО "БИЗОН"	366 080,00
Пожарная безопасность (перезарядка, ремонт огнетушителей)	ООО "Горпожбезопасность"	7 760,00
Замена шлагбаума	ООО "Мипротех"	51 500,00
Ремонт кровли 3 корп.	ООО "АН групп"	69 714,40
Замена входных тамбуров	ООО "СПК Дизайн-Окно"	9 500,00
Ремонт вх.тамбуров к.1, косм.ремонт парапет.входных групп	ООО "АН групп"	197 414,00
Материалы на текущий ремонт		43 558,00
Замена ламп накаливания на энергосберегающие	светильники	52 535,00

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "АИСТ 2003" за 2018 год

Обследование системы вод.пожаротушения	ООО "БИЗОН"	110 000,00
Обустройство зоны отдыха	посадочный материал	5 308,00
	средства благоустройства	29 809,00
Ремонт асфальтового покрытия зоны отдыха	ООО "Амека"	153 520,00
Благоустройство детской площадки	ООО "Нью Сити"	
	оборудование и монтаж	119 000,00
	песок для детской площадки	11 400,00
Художественная роспись стены на дет.площадке	гражданско-правовой договор с физ.лицом (вкл.налоги)	29 233,00
Замена запорной арматура для системы отопления	арматура с комплектующими	168 289,87
Аварийный ремонт и замена лифтового оборудования	ООО "Техкомплект"	114 395,00
Замена сгонов в подвале	сгоны с комплектующими	87 223,78
Модернизация системы управления огнезадерживающими клапанами	ООО "Томас"	286 688,85
Материальные расходы по эксплуатации, обслуживанию:		629 119,25
Расходные материалы		266 070,29
Шаровые краны		15 790,00
Электролампы		21 654,00
Светильники для лифтов		22 491,00
Решетки придверные от уличной грязи с обрамлением		125 189,30
Оборудование по тревожным кнопкам		36 030,26
Инструменты		60 128,32
Материалы по пожарной безопасности		8 798,27
Инвентарь и моющие средства для уборки помещений		72 967,81
Оплата труда (вкл. налоги с з/п):		8 673 477,31
Оплата штатным сотрудникам		7 412 009,81
Вознаграждение членам правления		1 261 467,50
Расходы по содержанию офиса и прочих помещений службы эксплуатации:		114 183,92
Программное обеспечение	ООО "Весь Учет"	30 015,00
	ООО "Русь-Телеком"	7 400,00
Компьютерное оборудование		67 871,92
Модернизация комп.оборудования и локаль.сети	гражданско-правовой договор с физ.лицом (вкл.налоги)	8 897,00
Прочие административные расходы:		164 994,97
Канцтовары		53 109,40
Почтовые расходы		308,12
Транспортные расходы (доставка)		10 190,00
Обучение персонала (аттестация)	ООО "Образовательный центр"	35 000,00
	ООО "ЭНЕРГОБАЛАНС"	6 500,00
Услуги связи	ПАО "Центральный телеграф"	26 065,83
	ООО "Т2 Мобайл"	606,75
Интернет	ООО "Миграф"	12 000,00
Услуги виртуального хостинга	ООО "МАСТЕРХОСТ"	3 413,00
Средства ТБ и спецодежда		11 470,10
Услуги нотариуса		1 800,00
Оплата первых трех дней болезни работников	п. 1 ч. 2 ст. 3 Закона N255-ФЗ	4 531,77
Услуги банков:		146 950,14
Комиссия банков:	ПАО "МОСОБЛБАНК"	70 425,66
	ПАО "Промсвязьбанк"	

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ "АИСТ 2003" за 2018 год

Комиссия банка по спец.счетам	СБЕРБАНК	76 524,48
Прочие расходы:		250 938,96
Страхование	ПАО "СК Росгосстрах"	38 300,00
Организация детского новогоднего праздника	гражданско-правовые договора с физ.лицами (вкл.налоги)	47 027,00
Организация юбилейного праздника "15летие ТСЖ"	гражданско-правовые договора с физ.лицами (вкл.налоги)	44 485,00
для организации культурно-массовых мероприятий		7 106,96
Списанная дебиторская задолженность в связи с окончанием срока исковой давности	ООО "Лагуна Тур"	7 020,00
	ИП Якушенко Е.А.	17 600,00
Налог УСН на прибыль		89 400,00
ИТОГО		
Расходы		39 704 170,34

Приложение №5
к отчету Ревизионной комиссии
за 2018 год

**Информация о текущем состоянии задолженности собственника жилья ТСЖ
Князева С.Л.**

Ревизионной комиссии в ответ на заявление собственника жилья Князева С.Л. рассмотрело вопрос расчета размера задолженности.

Ревизионной комиссии предоставлена сводная информация о начислениях и оплатах за период с 01.01.2017 по 22.03.2019. Информация по целям платежей (за капитальный ремонт/содержание и ремонт и оплата коммунальных услуг) не запрашивалась. Не была запрошена информация о фактически потребленных величинах электроэнергии, холодной и горячей воды.

По результатам анализа представленных данных выявлено:

1. Ошибок в тарифах при начислениях по статьям содержание и ремонт не выявлено.
2. Предположительно не осуществляются платежи по статьям «Капитальный ремонт».
3. Размер задолженности по состоянию на 22.04.2019 г. составляет 106 694,58 руб.

На основании имеющихся данных Ревизионная комиссия считает правомочной процедуру ограничения электроэнергии со стороны ТСЖ.

Информация в части ответов на вопросы заданные в заявлении Князева С.Л.

Ревизионной комиссии в заявлении собственника жилья Князева С.Л. были заданы следующие вопросы:

1. Является ли ТСЖ «АИСТ 2003» исполнителем по коммунальной услуге водоснабжения?
2. Каковы условия договора исполнителя с потребителем?
3. Производится или приобретается водный ресурс исполнителем услуги? Если ресурс приобретается, то с кем заключен договор и каковы условия договора?
4. Каков порядок определения объема предоставляемой услуги?
5. Соблюдаются ли требования к качеству предоставляемой услуги?
6. Сколько раз за указанный в письме период, исполнителем фиксировался факт предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества?
7. Составлялись ли акты проверки по данным фактам?
8. Правомерно ли отнесение «кап.ремонта» в счет коммунальных услуг?
9. Правомерно ли вменение услуги «Обращение с ТКО»?
10. Как изменились расходы исполнителя по статье содержание и ремонт после исключения платы за вывоз мусора?
11. Что такое «служба эксплуатации»? Какие правовые основания наличия этой структуры в составе ТСЖ «АИСТ 2003»? Штатный состав, права и обязанности этой структуры? Какие затраты на содержание «службы эксплуатации» несет ТСЖ «АИСТ 2003», по какой статье затрат? Целесообразность и эффективность этих затрат. Какая материальная ответственность предусмотрена для сотрудников данной «службы»?
12. Входят ли консьержи в состав «службы эксплуатации»?

Ревизионная комиссия, на основании имеющихся у нее данных, отвечает на заданные вопросы следующее:

1. ТСЖ «АИСТ 2000» является исполнителем по коммунальной услуге водоснабжения.
2. Данный вопрос находится вне компетенции Ревизионной комиссии.
3. Питьевая вода и сброшенные сточные воды приобретаются на основании договора на отпуск (получение) питьевой воды из водопроводной сети и прием (сброс) сточных вод в канализационную сеть г.о. Химки от 01.04.2013 г. между ТСЖ «АИСТ 2003» и ОАО «Химкинский водоканал».
4. Данный вопрос находится вне компетенции Ревизионной комиссии.
5. Информация о нарушениях качества предоставляемой услуги у Ревизионной комиссии за 2018 г. отсутствует.
6. Информация о нарушениях качества предоставляемой услуги у Ревизионной комиссии за 2018 г. отсутствует.
7. Нарушений качества предоставляемой коммунальной услуги со стороны Ревизионной комиссии за 2018 г. не выявлено.
8. В настоящее время учет задолженности по статье «капитальный ремонт» идет отдельно от статьи «содержание и ремонт общего имущества» и «коммунальные услуги». Совокупная задолженность считается по всем статьям расходов.
9. Вменение услуги «Обращение с ТКО» правомерно в силу вступления в силу ФЗ № 503-ФЗ от 31.12.20017г.

10. Начисление тарифов по услуге «Обращение с ТКО» началось с 01.01.2019. Проверка данных за 2019 год находится вне рамок данного отчета. Дополнительно сообщаем, что утверждение тарифов находится в ведении общего собрания собственников ТСЖ.
11. Служба эксплуатации – это организационная структура, обеспечивающая функционирование инженерных служб в ТСЖ. У сотрудников ТСЖ Глушкова К.А. и Плоскова С.С. есть договора индивидуальной материальной ответственности. Ревизионная комиссия не видит нарушений в части организационной структуры ТСЖ.
12. Консьержи не входят в состав службы эксплуатации.