

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ТСЖ «ДОС-78» о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, отчета об исполнении сметы доходов и расходов, заключение по результатам проверки отчетности за 2015 год.

г.Хабаровск.

20 февраля 2016 г.

Составлен ревизионной комиссией ТСЖ: Самойлов Н.Н. Ред Е.В.  
Ревизоры избраны: 25 февраля 2014 года (протокол № 02/2014) сроком на 2 года.

### Вступление.

В соответствии со ст.147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется **правлением товарищества**, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Ревизионной комиссией была поставлена задача проверить состояние дел в ТСЖ сделать заключение о финансовой деятельности ТСЖ, смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов, проверить юридическое оформление документов за 2015 год. В своей работе комиссия использовала только документальные источники информации.

Юридический адрес:

630014, г. Хабаровск, ул. ДОС (Б.Аэродром) дом 76, 78

Место осуществления финансово-хозяйственной деятельности по месту регистрации:  
630014, г. Хабаровск, ул. ДОС (Б.Аэродром) дом 76, 78

Сведения о счете в банке:

- Расчетный счет № 40703.810.7.700000002708 Сбербанка России г Хабаровск (остаток на 01 января 2016г – 1172755,97руб.)
- Специальный счет Фонда капитального ремонта № 40705.810.8.700000000022 в Сбербанке России г Хабаровск (остаток на 01 января 2016г – 570859,61 руб.)
- Специальный счет Фонда капитального ремонта № 40705.810.3.700000031164 в Сбербанке России г Хабаровск (остаток на 01 января 2016г – 814902,93 руб.)

Учетная политика: приказ по учетной и налоговой политике от 12.01.2015г.

### Описательная часть.

Проверка проводилась на выборочной основе и включала проведение процедур, направленных на получение доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской отчетности и раскрытие в ней информации, наличия документов, подтверждающих расходы, с соблюдением применимых этических норм.

Для проведения настоящей проверки председателем и бухгалтером были представлены протоколы Правления, первичные бухгалтерские и налоговые документы, документы по движению по расчетному счету, кассовые документы, договора и счета за проверяемый период, данные по счетам 26,50,51,68,69.70,71,76,86,96.... Получены у должностных лиц разъяснения в устной форме по вопросам, возникшим в ходе проверки.

Руководство текущей деятельностью ТСЖ «ДОС 78» осуществляется Правлением ТСЖ и Председателем правления. Все решения председателя принимаются коллегиально с правлением и фиксируются протоколом собрания членов правления.

Бухгалтерский учет ведется с применением программного обеспечения 1С

#### Отчетная часть.

1. Хозяйственная деятельность ТСЖ за 2015 год.
2. Состояние юридической, договорной базы ТСЖ «ДОС-78».
3. Рассмотрение исполнения сметы расходов-расходов.
4. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ.
5. О сформированных фондах.
6. О финансовой деятельности ТСЖ.
7. Заключение о бухгалтерской отчетности.
8. Заключение о смете ТСЖ на содержание и управление общим имуществом ТСЖ на 2016год.

По итогам ревизионной проверки деятельности ТСЖ «ДОС-78» в период с **01.01.2015г. по 31.12.2015 г.** деятельность товарищества в лице правления признана удовлетворительной.

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия установила:

#### 1. Хозяйственная деятельность ТСЖ за 2015 год.

**В течение 2015 года правлением рассматривались следующие вопросы:**

- Обсуждение и принятие планов по ремонту мест общего пользования.
- О благоустройстве придомовой территории.
- О проведении собрания членов ТСЖ.
- О неплательщиках собственников помещений.
- Об обновлении списков собственников и членов ТСЖ.
- О подготовке финансового отчета по деятельности ТСЖ и Бюджете на 2016 год.
- О штатном расписании на 2016 год.
- О тарифах на 2016 год.

**В течение 2015 года в ТСЖ были произведены ремонтные работы:**

- Благоустройство двора, в том числе: Установление малых архитектурных форм на детской площадке, саженцы, клумбы, вазоны, посадка цветов, ограждение клумб, земля, покраска бордюров и т.д.
- Подготовка новогоднего городка к новогодним праздникам, украшение, гирлянды, светодиодные деревья, елка.

- Замена асфальтного покрытия на пешеходной зоне на дворовой территории домов 76,78.
  - Модернизация и текущий ремонт системы холодного, горячего водоснабжения и отопления дома 76,78.Подготовка системы отопления домов к зиме.
  - Произведен косметический ремонт подвалов (побелка ,покраска, замена светильников) в домах 76,78.
  - Произведен косметический ремонт хоккейной площадки на дворовой территории.
  - Замена входной двери в подъезде дома 76 .
  - Установлен шлагбаум на въезде в дворовую территорию домов 76,78.
  - Произведена модернизация видео наблюдения на доме 76.
  - Произведен ремонт козырьков на 10 этажах домов № 76,78.
  - Текущий ремонт межпанельных швов домов 78,76 .
  - Ремонт кровли дома 78.подъезд 1.2.
  - Установка металлического ограждения возле дома 78.
  - Замена подъездных светильников на светодиодные, с датчиками движения в домах 78,76.
  - Ремонт лифтового оборудования домов 78,76.
  - Установлены пластиковые окна в подъездах жилого дома 78. (90 шт.)
  - Произведена отсыпка дороги и места под парковку автомобилей за домом 76.
- Продолжены работы по благоустройству придомовой территории:**  
 Благоустройство двора, песочницы, спортивные тренажеры.
- Посажены саженцы и кустарники – 30 шт.
  - Высажены клумбы, газоны, цветники.

**В течении 2015 года деятельность ТСЖ оценена Администрацией железнодорожного округа как лучшее , в подтверждении этого первые места в смотре конкурсе « Лучший двор» и «Лучшее ТСЖ-2015 года» и администрацией города в номинации «Лучший зимний двор» 2015 награждены дипломом за первое место. И жители домов №76,78 очень довольны организацией работы ТСЖ.**

Ревизионная комиссия подтверждает, что документы, подтверждающие соблюдение процедуры регистрации ТСЖ, назначения Председателя Правления оформлены верно. Документы по проведению и оформлению решений первого собрания членов ТСЖ, которое набрало необходимый кворум, были предоставлены и проанализированы:

## **2. Состояние юридической, договорной базы ТСЖ «ДОС 78».**

В ходе проверки договорной работы были предоставлены договора с подрядными и ресурсо снабжающими организациями. Анализ договоров показал, что договорная и правовая работа Правлением от имени Товарищества ведется в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах полномочий компетенции Товарищества.

## **3. Рассмотрение исполнения сметы расходов-доходов.**

На основании предоставленных документов и информации ревизионная комиссия подготовила отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «ДОС 78» в период с 01.01.2015 по 31.12.2015 г. Полученные ревизорами данные об исполнении сметы указанного периода обобщены в табличной форме (см.далее)

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1. Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
2. Плату за коммунальные услуги.

Платежи по 1-му пункту осуществляются на основании сметы, утвержденной общим собранием ТСЖ. Плата за коммунальные платежи – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями

Решением общего собрания ТСЖ от 23 марта 2015 г. были утверждены размеры платы для собственников жилых помещений – 29,83 рублей за квадратный метр.

Смета показывает основные направления расходования средств по уставной деятельности.

*Проведенный анализ выполнения сметы расходов ТСЖ «ДОС 78» за 12 месяцев 2015 года показал следующее:*

**Сумма целевых начислений на техническое содержание мест общего пользования:**

Наименование статьи расходов		план в год (руб)	факт в год (руб)	Отклонение
1	Заработная плата (ФОТ)	2 768 679,84	2 768 680,69	0,85
	Вознаграждение председателю ТСЖ 40000 в месяц на руки	674 505,72	674 505,72	0,00
	Вознаграждение членам правления ТСЖ и ревизорам 1000 в месяц на руки ( 7 человек)	100 965,48	82 759,00	-18 206,48
2	Расходы на материалы, спецодежду и инвентарь.	28 200,00	71 292,18	43 092,18
3	Обслуживание лифтов "Хабаровсклифтсервис".	432 000,00	431 784,00	-216,00
4	Освидетельствование лифтов.	77 375,04	77 376,00	0,96
5	Страхование лифтов ( 10000 в год)	9 999,96	10 000,00	0,04
6	Вывоз ТБО (6 контейнеров в день)	999 158,88	939 642,00	-59 516,88
7	Услуги связи.	15 600,00	8 200,00	-7 400,00
8	Аварийная служба.	120 000,00	120 000,00	0,00
9	Непредвиденные расходы.	0,00		0,00
10	Договор на бухгалтерское, консульт., делопроизводство, кадры, техн. сопровождение.	480 000,00	480 000,00	0,00
11	Дератизация (травля мышей в подвале).	15 054,96	15 055,00	0,04
12	Вывоз крупногабаритного мусора.	12 000,00	2 800,00	-9 200,00
13	Почтовые расходы.	3 600,00		-3 600,00
14	Обучение обслуж. Персонала.	9 600,00	4 500,00	-5 100,00
15	Технические согласования.	0,00		0,00

16	Оплата услуг РКЦ 4,01%.	887 000,04	902 938,87	15 938,83
17	Техническое и аварийно-диспетчерское обслуживание ВДГО.	113 000,04	142 189,00	29 188,96
18	Приобретение нормативно-правовой литературы.	0,00		0,00
19	Обслуживание ТСЖ банком.	45 000,00	35 228,00	-9 772,00
20	Приобретение оргтехники.	12 000,00	9 300,00	-2 700,00
21	Техническое обслуживание вентиляции.	30 000,00	24 671,00	-5 329,00
22	Компенсация за использование личного автотранспорта.	14 400,00	14 412,00	12,00
23	Страхование рисков ТСЖ.	26 400,00	26 400,00	0,00
24	Работы по текущему ремонту, в том числе благоустройство территории.		Расходы ТСЖ по текущему ремонту расшифрованы в таблице ниже.	
25	Содержание хозмешной коробки (работа по заливке и очистке от снега).	30 000,00	34 254,00	4 254,00
26	Уборка снега фронтальным погрузчиком	0,00	30 000,00	
<b>итого:</b>		<b>6 904 539,96</b>	<b>6 905 987,46</b>	<b>-28 552,50</b>

Уменьшение фактических расходов в сравнении с плановыми на 28552,50 руб. произошло частично из-за объективных причин, частично из-за недостатков планирования.

#### ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ДОХОДЫ:

Наименование	Сумма
Вышел Коммуникация ПАО	18 000,00
ДатаЛайн	12 000,00
ОАО "Транстелеком-ДВ"	12 000,00
ООО "ИМАНА ДВ"	22 500,00
ООО"Торговый дом "Чистая вода"	34 398,98
ПАО "Ростелеком"	48 000,00
Рэдком-Интернет	52 000,00
<b>ИТОГО</b>	<b>198 896,98</b>
Налог УСНО	29 834,55
<b>Чистый доход</b>	<b>169 062,43</b>

Детальный анализ статей доходов-расходов показал, что все они обоснованы и необходимы для обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию жилищного фонда, утвержденные планом на 2015 год отчисления позволили полностью окупить необходимые расходы.

#### 4. О размере обязательных платежей и взносов ТСЖ.

Проверка обязательных платежей и взносов ТСЖ показала, что все целевые отчисления в 2015 год экономически оправданы. Размер целевых отчислений соответствует решению общего собрания от 23.03.2015г. и позволяет покрывать самые необходимые расходы ТСЖ.

Не целевого использования обязательных платежей и взносов ревизионная комиссия не выявила.

### 5. О сформированных фондах.

В ТСЖ осуществлен контроль за начислением и расходованием фондов на ремонт. Учет расходов ведется в разрезе затрат.

### **ФОНД ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА:**

Остаток на 01.01.15 – 991597,64руб.

Сформировано фонда - 3188201,34 руб.

Использовано средств – 2826280,11 руб.

Остаток на 01.01.16–1353518,87 руб.

Расходы ТСЖ по текущему ремонту расшифрованы в таблице:

Работы	ИТОГО факт:
Благоустройство двора, в том числе: Асфальтирование тротуаров и плохих участков дороги на дворовой территории, саженьцы, клумбы, посадка цветов, ограждение клумб, земля и т.д.	855 264,00
Установка, ремонт шлагбаума на въезде.	150 000,00
Установка пластиковых окон в подъездах дома 78. (90 шт.)	
Демонтаж, отделка.	491 579,52
Замена входной двери в подъезд 3 дом 76.	35 000,00
Модернизация системы видеонаблюдения на дворовой территории ТСЖ.	90 700,00
Ремонт межпанельных швов домов 76,78.	223 200,00
Ремонт кровли дома 78. 1,2 подъезда.	369 951,40
Хоккейная площадка (покраска, замена досок и т.д.)	96 943,07
Система отопления, водоснабжения и канализации. Подготовка к работе тепловых пунктов, промывка, наладка, замена приборов и деталей. Установка приборов для выравнивание давления на холодную и горячую воду. Подготовка к зиме 2015-2016 г.	83 835,68
Изготовление и установка металлического забора длиной 40 м.п.	76 478,00
Текущая очистка и уборка подвалов, замена светильников освещения и аварийных участков проводки. Дом. 78,76.	109 004,96
Отсыпка дороги , сыпучие (устройство дороги за домом)	76 810,00
Благоустройство	58 785,22
Текущий ремонт лифтового оборудования	108 727,43
Итого:	2 826 279,28

## **ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА:**

Фонд капитального ремонта формировался на основании постановления Правительства Хабаровского края № 333-пр от 20 декабря 2015 года по ставке 6,86 руб./м<sup>2</sup> для домов оборудованными внутридомовыми инженерными системами, предназначенными для предоставления коммунальных услуг по отоплению, горячему водоснабжению, холодному водоснабжению, водоотведению, оснащенными лифтовым оборудованием.

Остаток на 01.01.15 – 424 464,30руб.

Сформировано фонда (начисления) - 1454889,07 руб.

Использовано средств – 0 руб.

Остаток фонда на 01.01.16- 1879353,37 руб.

Оплачиваемые взносы на капитальный ремонт зачисляются на спец счета ТСЖ.

ТСЖ ежеквартально сдает отчет по начислению и сбору фонда капитального ремонта в Администрацию Хабаровского края.

### **6. О финансовой деятельности ТСЖ.**

Для целей проверки, была произведена сплошная выборка всех представленных документов по движению средств на расчетном счете, авансовых отчетов ТСЖ, счетов-фактур поставщиков, кассовых документов за рассматриваемый период.

ТСЖ «ДОС 78» является некоммерческой организацией и использует упрощенную систему налогообложения.

Ведение бухгалтерского учета в ТСЖ, подготовка и сдача отчетности, начисление и уплата налогов, кассовые и банковские операции производятся в соответствии с действующим законодательством.

По состоянию на 31 декабря 2015 года средства (Активы) ТСЖ состоят:

Наименование	Сумма (руб)
Материалы	514,61
Касса	44 916,76
Расчетные счета	1 172 755,97
Специальный счет в банке	1 385 762,54
Расчеты с поставщиками	10 608,27
Расчеты с покупателей. и зак.	18 255,00
Расч. по соц. страхованию	102 816,61
Расчеты с подотчетными лицами	7 656,72
Разн. дебиторы, кредиторы	2 975 509,48
	5 718 795,96

### **Расчеты по оплате труда.**

Расходы по статье «Оплата труда» ведутся по трудовым договорам. С работниками, оказывающими услуги и(или) выполняющими работы заключены договора гражданско-

правового характера. Имеется штатное расписание на 2015 г., приказы о приеме и увольнении.

Заработная плата сотрудникам начислялась и выплачивалась в соответствии с фондом оплаты труда, утвержденным сметой, что составило за 2015 год:

- **Оплата труда персоналу**, в том числе оплата по гражданско-правовым договорам, выплаты правлению ТСЖ составила – 3 015 917,28 руб.
- Сумма обязательных начислений в пенсионный фонд РФ – 603183,53 руб.
- Сумма обязательных начислений по травматизму – 6033,84 руб.

Жалоб от сотрудников по начислению и выплате заработной платы в период проверки не поступало.

#### **Расчеты с подотчетными лицами.**

Проверка расчетов с подотчетными лицами показала, что в основном за наличный расчёт приобретаются материалы на общехозяйственные и управленческие нужды. В ТСЖ выдача денег в подотчет регламентирована учетной политикой и отдельным приказом «О подотчетных лицах» от 12.01.2015г. которыми утвержден список сотрудников ТСЖ «ДОС 78», имеющих право получать денежные средства под отчет на хозяйственные нужды и на совершение сделок в интересах товарищества за счет собственных средств (использовать личные деньги на покупку товаров, работ или услуг для организации) с последующим возмещением из кассы товарищества не ранее дня представления авансового отчета и оправдательных документов, отвечающим требованиям закона. Авансовые отчеты предоставляются своевременно. Всего за 2015 г. количество авансовых отчетов – 12 ед. Нарушений в расходовании средств, выданных в подотчет, не выявлено.

#### **Расчеты с поставщиками.**

За декабрь 2015 года ТСЖ полностью выполнила свои обязательства по оплате за услуги по электроснабжению, теплоснабжению, водоотведению.

Иных фактов списания средств с расчетного счета кроме погашения задолженности и текущего финансирования заключенных договоров на обслуживание проверкой не установлено.

Сальдо по счету расчетов с поставщиками - аванс 10608,27 руб.

#### **Дебиторская задолженность.**

1. Общая величина просроченной дебиторской задолженности жильцов по оплате за коммунальные услуги на 01/01/16 г. составила - 2975509,48 руб.

Следует отметить, что Правлением ТСЖ проводится работа по сокращению задолженности собственников помещений по оплате взносов и обязательных платежей, в т.ч. за потребленные коммунальные ресурсы.

**Критерии оценки, риски.** Отсутствие средств, не поступивших от членов ТСЖ, затрудняет и всегда будет затруднять работу Правления по выполнению запланированных работ, будет наносить ущерб всем остальным добросовестным членам ТСЖ. Недополученная сумма утвержденных взносов и платежей компенсируется за счет средств из других статей прихода и может учитываться при начислении взносов на



...  
некоторые члены ТСЖ от совершения оплаты. ~~Исторический размер взноса может~~  
стать недостаточным для покрытия необходимых расходов по смете, и как следствие,  
приведет к увеличению суммы взноса в последующий период для всех членов.

**Рекомендации:** Собственникам, членам ТСЖ своевременно исполнять обязанность по внесению утвержденных взносов и обязательных платежей.

Наиболее злостные неплательщики:

- ДОС 76 кв. 36 – Викин К.А. – 171048,84 руб.
- ДОС 76 кв. 90 Мельник Н.Г. - 36678,66 руб.
- ДОС 78 кв. 15 Волошин В. Ф. – 136944,41 руб.
- ДОС 78 кв.22 Куксенко О.А. - 70439,71 руб.
- ДОС 78 кв.36 Забелин К.В. - 33934,32 - руб.
- ДОС 78 кв. 41 Власов А.Н. – 77152,51 руб.
- ДОС 78 кв.44 Маковецкая - 50084,93 руб.
- ДОС 78 кв. 200 Живайкин С.С. – 83407,98 руб.

#### Денежные средства.

В ходе проверки были рассмотрены операции по расчетному счету ТСЖ, проанализировано движение денежных средств:

*Совокупная величина расходования средств за рассматриваемый период составила:*  
Остаток денежных средств на 01 января 2015 года – **1 716 598,96** руб.

#### Получено:

оплата за жилищно-коммунальные услуги – 21041480,32 руб.  
- доходы от сдачи в МОП – 198896,98 руб.

- возврат неиспользованной предоплаты от поставщиков – 13500 руб.

**Итого: 21253877,30** руб.

#### Использовано:

- Получено в кассу ТСЖ на выплату заработной платы и воз. нужды – 2500000 руб.

- Перечислена заработная плата на банковскую карточку – 366486,28 руб.

- Оплачено поставщикам (на основании заключенных договоров, счетов-фактур) – 17760307,50 руб.

- Налог на доходы физических лиц – 341000 руб.

- Налог УСНО (упрощенная система налогообложения) – 47307,30 руб.

- Отчисления на обязательное социальное страхование – 747391,21 руб.

- Комиссия банка за обслуживание расчетного счета – 35228 руб.

**Итого: 21797720,29** руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ: 1172755,97 руб.

Денежные средства, получаемые в банке, приносятся в кассу в полном объеме. Фактов расходования денежных средств на неустановленные цели, а так же без оформления первичных документов, не выявлено.

Кассовая книга, приходные и расходные ордера, платежные ведомости, а так же журнал их регистрации оформлены и ведутся в соответствии с установленными правилами.

#### **7. Заключение о бухгалтерской отчетности.**

Полученные в ходе проверки доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, её полноте и соответствии установленным правилам составления отчетности.

Бухгалтерская, налоговая и другая отчетность формируется и представляется в УПФР, ФСС, инспекцию ФНС и статистику в установленные сроки. Документальный архив бухгалтерских документов консолидирован, его сохранность обеспечена бухгалтером на должном уровне. Кассовая и банковская дисциплина соблюдаются в соответствии с требованиями законодательства.

Финансовая деятельность ТСЖ «ДОС 78» в 2015 году, в том числе размер обязательных платежей и членских взносов, применяемых ТСЖ «ДОС 78», соответствует принятым общим собранием членов товарищества решениям, Устава ТСЖ и утвержденной общими собраниями ТСЖ сметы.

При расчете платы за коммунальные ресурсы, приобретаемые на границе раздела сетей берутся за основу тарифы ресурсоснабжающих организаций. Ведется учет суммарных объемов коммунальных ресурсов, выставляемых ТСЖ к оплате собственникам, и объемов этих ресурсов за весь дом, выставляемых товариществу ресурсоснабжающими организациями, исходя из показаний общедомовых приборов учета.

Суммы членских взносов, оплата за коммунальные ресурсы, доходы от предпринимательской деятельности расходы, связанные с содержанием многоквартирного дома, отражаются в учете в соответствии с первичными документами по факту прихода.

#### **8. Заключение о смете ТСЖ на содержание и управление общим имуществом ТСЖ на 2016год.**

На 2016 год повышение не планируется ставка остается 2013-2014-2015 года и составляет 29,81 с 1 м2. общей площади жилых помещений.

Анализ отчета по финансовой деятельности ТСЖ (движение денежных средств) за 2015г. показал, что все произведенные фактические расходные не превышают пределов направлений тех расходов, которые утверждены общими собраниями.

Фактов нецелевого использования денежных средств в проверяемом периоде, незаконных и экономически нецелесообразных хозяйственных операций по представленным документам не выявлено.


**Вывод по итогам проверки:**

*Общему собранию членов ТСЖ «ДОС 78» рекомендовать порядок ведения бухгалтерского учета в соответствии с принятой учетной политикой, утвержденной решением Правления ТСЖ «ДОС 78» утвердить, признать финансовую деятельность Правления ТСЖ «ДОС 78» в проверяемом периоде удовлетворительной.*

Настоящее заключение составлено и подписано в трех подлинных экземплярах на 11 листах каждый, один из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а оставшиеся два – остаются в материалах ревизионной комиссии.

Подпись:

 / Рец Е.В./

 / Самойлов Н.Н./