

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ комиссии **О финансовой деятельности ТСЖ «Большие Каменщики»**

г. Москва

25 января 2017 года.

Решением Ревизионной комиссии ТСЖ «Большие Каменщики» назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводилась Ихсановой Н.А.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением Товарищества следующих документов:

- 1) Учредительные и регистрационные документы ТСЖ, в том числе Устав ТСЖ.
- 2) Протоколы заседаний Правления ТСЖ за период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.
- 3) Трудовые контракты с работниками ТСЖ, табеля учета рабочего времени.
- 4) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенными в

2016 г.

- 5) Первичная бухгалтерская документация за период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.:

- Акты выполненных работ, счета-фактуры, накладные.

- Кассовая книга и кассовые отчеты.

- Банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ.

- Платежные ведомости.

- Авансовые отчеты.

- Расчеты по обязательному пенсионному имедицинскому страхованию за 2016 г., расчетные ведомости в Фонд социального страхования (4-ФСС), реестр физических лиц, получавших доходы в 2016 году (включая справки на каждого работника по форме 2-НДФЛ), отчеты в Пенсионный Фонд (РСВ-1, СЗВ-М).

В ходе проверки ТСЖ ревизионная комиссия ТСЖ установила:

ТСЖ зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой №46 по г. Москве 02 апреля 2014г. за основным государственным регистрационным номером 1147746352962.

ТСЖ поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения ИФНС №5 по г. Москве и ему присвоен ИНН 7705556914, КПП 770501001.

ТСЖ является плательщиком налогов по упрощенной системе налогообложения с 02.04.2014 г. С объектом налогообложения «Доходы». (Информационное письмо от 09.02.2016 г. № 21-3359).

В соответствии со статьей 147 ЖК 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.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Груздев В.И. (протокол от 10.03.2016г.).

Обязанности главного бухгалтера с 01.01.2016 по 31.12.2016 года выполнял Груздев Виктор Иванович.

С 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. проведено 10 заседаний правления, на которых рассматривались

вопросы утверждения плана работы Правления ТСЖ и ход его выполнения, в частности:

- Ремонт лифтового хозяйства .
- Декоративная облицовка 4-х лифтов.
- Установка дополнительного шлагбаума.
- Подготовка дома к отопительному сезону 2016-2017 гг.
- Модернизация детской площадки.
- Установка и ввод в эксплуатацию общедомового узла учета ХВС.
- Проведение работ по укреплению и выравниванию въездных ворот.
- Ремонт кровли в местах протеканий
- Контроль кредиторской и дебиторской задолженности.
- Организация и проведение общих собраний собственников.
- Другие вопросы текущей деятельности ТСЖ.

В 2016 году деятельность осуществлялась на основании двух смет, так как общее собрание собственников было проведено в феврале 2016 года.

В период с 01.01.2016 по 28.02.2016 год собранием членов ТСЖ действовала смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме, утверждена решением собрания членов ТСЖ "БОЛЬШИЕ КАМЕНЩИКИ" (Протокол от 09.03.2015 г.) и составила: жилые помещения 106,97 руб./кв.м.; офисные помещения с лифтами 77,43 руб./кв.м; без лифтов 68,89 руб./кв.м. гаражи 86,95 руб./кв.м. Зарегистрированная общая площадь помещений собственников и нанимателей по ул. Б. Каменщики, Д. 2 – 15 197,8 кв. м. Количество квартир 83 шт.

ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ (январь-февраль 2016 года)

на управление, содержание и ремонт общего имущества собственников помещения многоквартирного дома
по адресу: ул. Б. Каменщики, д. 2
на 2015 год

	Доходы:	Поступления взносов от собственников: 18 132 235,56, руб. за 2015 год			Начислено по смете за январь-февраль 2016 г.	Исполнение сметы
		Планируемые поступления от аренды общего имущества 1 608 824,40 за год				
	Расходы:			Израсходовано		
№	Наименование расхода	Всего	Всего			
		за год	в месяц			
I	<u>Коммунальные платежи</u>	-	-			
1	Энергоснабжение МОП					
2	Теплоснабжение*					
3	Водоснабжение и канализация*					
II	Расходы на содержание	10 059 060,00р.	841 755,00р.	1 681 547,36р.	1 683 510,00р.	1 962,64р.

1	Услуги эксплуатирующей организации	6 048 000,00р.	504 000,00р.	1 008 000,00р.	1 008 000,00р.	0,00р.
2	Содержание консьержной службы	2 016 000,00р.	168 000,00р.	336 000,00р.	336 000,00р.	0,00р.
3	Обслуживание лифтов	1 215 060,00р.	101 255,00р.	211 280,00р.	202 510,00р.	-8 770,00р.
4	Обслуживание слаботочных систем	624 000,00р.	52 000,00р.	92 057,10р.	104 000,00р.	11 942,90р.
5	Вывоз мусора	156 000,00р.	13 000,00р.	27 900,00р.	26 000,00р.	-1 900,00р.
6	Чистка ковров	42 000,00р.	3 500,00р.	6 310,26р.	7 000,00р.	689,74р.
III	<i>Ремонт холлов 1 и 2 подъездов</i>	<i>4 000 000,00р.</i>	<i>333 333,33р.</i>	<i>542 752,00р.</i>	<i>666 666,66р.</i>	<i>123 914,66р.</i>
	<u>Экономия при проведении ремонта подъездов</u>					<i>-123 916,66р.</i>
IV	<i>Текущий ремонт иного общего имущества</i>	<i>2 400 000,00р.</i>	<i>200 000,00р.</i>	<i>70 781,10р.</i>	<i>400 000,00р.</i>	<i>329 218,90р.</i>
V	<u>Расходы на управление</u>	<i>3 240 000,00р.</i>	<i>270 000,00р.</i>	<i>580 487,60р.</i>	<i>540 000,00р.</i>	<i>-40 487,60р.</i>
1	Заработная плата	1 500 000,00р.	125 000,00р.	328 687,86р.	250 000,00р.	-78 687,86р.
2	Налоги на ФОТ	614 400,00р.	51 200,00р.	125 429,99р.	102 400,00р.	-23 029,99р.
3	Юридическое обслуживание	462 000,00р.	38 500,00р.	77 000,00р.	77 000,00р.	0,00р.
4	Канц. и хоз. товары, связь и д.р.	243 600,00р.	20 300,00р.	29 903,09р.	40 600,00р.	10 696,91р.
5	Прочие расходы	420 000,00р.	35 000,00р.	19 466,66р.	70 000,00р.	50 533,34р.
VI	<u>ДОХОДЫ от аренды и рекламы</u>	<i>-1 608 824,40р.</i>	<i>-134 068,70р.</i>	<i>-301 097,64р.</i>	<i>-268 137,40р.</i>	<i>32 960,24р.</i>
	ИТОГО: на год	18 132 235,56р.	1 511 019,63р.	2 574 470,42р.	3 022 039,26р.	323 652,18р.

В период с 01.03.2016 по 31.12.2016 год собранием членов ТСЖ действовала смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме, утверждена решением заочного собрания членов ТСЖ "БОЛЬШИЕ КАМЕНЩИКИ" (Протокол от 10.03.2016 г.) и составила: : жилые помещения 76,85 руб./кв.м.; офисные помещения с лифтами 77,56 руб./кв.м.; без лифтов 69,02 руб./кв.м.; гаражи 87,20 руб./кв.м. Зарегистрированная общая площадь помещений собственников и нанимателей по ул. Б. Каменщики, Д. 2 – 15 192,9 кв. м. Количество квартир 83 шт.

ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ (март-декабрь 2016 года)

на управление, содержание и ремонт общего имущества собственников помещения многоквартирного дома по адресу: ул.
Б. Каменщики, д. 2
на 2016 год

	Доходы:	Поступления взносов от собственников:15 783 060,00 руб. за 2016 год			Начислено по смете за март- декабрь 2016 г.	Исполнение сметы
		Планируемые поступления от аренда общего имущества 1 608 824,40 за год		Израсходовано		
	Расходы:					
№	Наименование расхода	Всего	Всего			
		за год	в месяц			
I	<u>Коммунальные платежи</u>	-	-			
1	Энергоснабжение МОП					
2	Теплоснабжение*					
3	Водоснабжение и канализация*					
II	<u>Расходы на содержание,</u>	10 143 060,00р.	845 255,00р.	8 366 486,17р.	8 452 550,00р.	86 063,83р.
1	Услуги эксплуатирующей организации	6 048 000,00р.	504 000,00р.	5 040 000,00р.	5 040 000,00р.	0,00р.
2	Содержание консьержной службы	2 016 000,00р.	168 000,00р.	1 680 000,00р.	1 680 000,00р.	0,00р.
3	Обслуживание лифтов	1 215 060,00р.	101 255,00р.	975 810,00р.	1 012 550,00р.	36 740,00р.
4	Обслуживание слаботочных систем	624 000,00р.	52 000,00р.	507 280,00р.	520 000,00р.	12 720,00р.
5	Вывоз мусора	180 000,00р.	15 000,00р.	135 000,00р.	150 000,00р.	15 000,00р.
6	Чистка ковриков	60 000,00р.	5 000,00р.	28 396,17р.	50 000,00р.	21 603,83р.
IV	<u>Текущий ремонт иного общего имущества</u>	2 400 000,00р.	200 000,00р.	1 993 193,12р.	2 000 000,00р.	6 806,88р.
V	<u>Расходы на управление</u>	3 240 000,00р.	270 000,00р.	2 452 659,44р.	2 700 000,00р.	247 340,56р.
1	Заработная плата сНДФЛ	1 800 000,00р.	150 000,00р.	1 500 282,00р.	1 500 000,00р.	-282,00р.
2	Страховые взносы	398 400,00р.	33 200,00р.	259 901,87р.	332 000,00р.	72 098,13р.
3	Юридическое обслуживание	462 000,00р.	38 500,00р.	385 000,00р.	385 000,00р.	0,00р.
4	Канц. и хоз. товары, связь и др.	219 600,00р.	18 300,00р.	143 674,18р.	183 000,00р.	39 325,82р.
5	Прочие расходы	360 000,00р.	30 000,00р.	163 801,39р.	300 000,00р.	136 198,61р.
V	<u>ДОХОДЫ от аренды и рекламы</u>	-1 608 824,40р.	-134 068,70р.	-1 639 881,16р.	-1 340 687,00р.	299 194,16р.

	ИТОГО по смете: на год	14 174 235,60р.	1 181 186,30р.	11 172 457,57р.	11 811 863,00р.	639 405,43р.
	Общая площадь, кв.м.		15 192,90			
	<u>стоимость обслуж за 1м2 за месяц</u>	-	-			
VI	<u>Целевые взносы на ремонт лифтов</u>			1 481 018,00р.	910 304,43р.	-570 713,57р.
	<u>Экономия при проведении ремонта подъездов</u>					370 623,00р.
VI	<u>Целевые взносы на установку шлаббаума</u>			120 092,00р.	110 315,15р.	-9 776,85р.
	ИТОГО с учетом целевых: на год					429 538,01р.

Проверка кассовых операций:

Заработная плата выплачивается по безналичному расчету с использованием «Зарплатного проекта» через Сбербанк РФ. Деньги под отчет также выдаются в безналичном виде.

Проверка операций по расчетному счету:

ТСЖ имеет расчетный счет в Московском банке Сбербанка России.

Право первой и единственной подписи в банковских документах имеет председатель ТСЖ «Большие Каменщики» Груздев В.И.

Проверка проводится по выпискам банка, платежным документам, договорам с поставщиками и пр. За период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. на расчетный счет поступило от собственников за техническое обслуживание, в счет возмещения расходов по водоснабжению, электроснабжению и отоплению и др. – 24 614 119 руб.

Доходы от предоставления в пользования общего имущества составили 2 233 992 руб.

За период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. оплачено поставщикам за материалы, выполненные работы и предоставленные услуги – 22 937 715 руб., оплачено налогов и страховых взносов 747 805 руб., выдано под отчет - 669 597 руб., расходы банка – 56 554 руб. Остаток на расчетном счете по состоянию на 01.12.2016 г. – 489 625 руб., по состоянию на 31.12.2016 г. – 1 207 836 руб.

Замечаний по ведению операций по расчетному счету нет.

Проверка расходов на оплату труда, НДФЛ:

Проверка проводится по трудовым договорам и договорам подряда, расходным кассовым ордерам, кадровым приказам, ведомостям начисления заработной платы, табелям учета рабочего времени, выпискам банка.

Решением общего собрания собственников в смете расходов утверждены расходы на оплату труда персонала ТСЖ в месяц:

- председатель ТСЖ - 22 988 руб.
- управляющий ТСЖ - 86 207 руб.
- бухгалтер ТСЖ - 40 805 руб.

ИТОГО - 150 000 руб.

Начислено сотрудникам всего за период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. – 1 878 084 руб., в т.ч.:

- НДФЛ – 244 151 руб.,
- З/пл к выдаче – 1 633 933 руб.

Задолженности перед сотрудниками ТСЖ по состоянию на 31.12.2016 г. нет. Заработная плата выплачена в полном объеме, полностью соответствуя смете.

Задолженности по НДФЛ перед бюджетом также нет. Налог начислен и удержан и перечислен в полном объеме.

Замечания отсутствуют.

Проверка расходов начисленных налогов с фонда оплаты труда:

ТСЖ использует право на применение пониженного тарифа страховых взносов, указанном в пункте 8 части 1 статьи 58 Федерального закона от 24 июля 2009 г. № 212-ФЗ пп. Я 2) управление недвижимым имуществом (код ОКВЭД 70.32).

Всего начислено страховых взносов за 2016 г. – 336 218 руб. в т.ч.:

- ПФР суммарный тариф – 332 462 руб.
- Страхование от НС и ПЗ - 3 576 руб.

Страховые взносы начислены и перечислены в полном объеме.

Задолженности по взносам на 31.12.2016 г. нет.

Проверка расчетов с подотчетными лицами.

Проверка проводилась по первичным документам: выпискам по расчетному счету, авансовым отчетам с приложенными первичными документами по расходам (товарные чеки, квитанции и расчетные документы поставщиков).

За период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. выдано под отчет 669 596,77 руб.

Израсходовано средств за период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. – 771 985,91 руб.

Остаток денежных средств у подотчетного лица 22 752,86 руб., с учетом входящего остатка 125 142 руб.

Проверка расчетов с поставщиками по содержанию общего имущества.

Проверка проводилась по первичным документам: актам выполненных работ, предоставленных услуг, квитанциям и расчетным документам поставщиков, по авансовым отчетам, банковским выпискам.

В ТСЖ в период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. действовали следующие договора на техническое обслуживание дома:

1. «СТАТУС» вывоз ТБО (с 01.01.2016г. по 31.12.2016г. - 13 500,00 руб./месяц)
2. «Абитца Град» обслуживание противопожарной системы и дымоудаления (с 01.05.2014г - 33

500,00 руб./месяц)

3. «Содимас Групп» обслуживание лифтового хозяйства (с 31.12.2015г. - 75 255,00 руб./месяц)
4. ГУП «Центральный Телеграф» средства связи (с 02.04.2014г. - 2 745,00 руб./месяц)
5. «НУЭК» эксплуатация домовладения и консьержная служба (с 15.01.2016г. - 672 000,00 руб./месяц)
6. «Мат-Сервис» чистка ковров (с 02.04.2014г. - 3 538 руб./месяц)
7. «ОС Инжтехлифт» аттестация лифтов (с 25.03.2016г. - 50 000 руб./в год)
8. «Радуга-ССК» система домофонии (с 19.04.2016г. - 7 000 руб./месяц)
9. ОАО "Мосэнергосбыт" энергоснабжения № 96943362 и № 96943562 (с 01.06.2014г - по городским тарифам)
10. "ТЭКЭнерго" № 0516045 теплоснабжение (с 01.05.2014г. - по городским тарифам)
11. ОАО "Мосводоканал" холодного водоснабжения и водоотведения № 408346 (с 01.05.2014г - по городским тарифам)
12. ООО «ТЭКЭнерго» №ГВС-0516045 горячего водоснабжения (с 21.01.2015 - по городским тарифам)
13. ИП «Монахов П.В.» правовые услуги (02.04.2014г. - 38 500 руб./месяц)

В 2016 г. было проведено ежегодное освидетельствование безопасности эксплуатации лифтов (ООО «ИнжТехЛифт»). На основании результатов технического обследования установлено, что лифты по Б. Каменщики, д.2 находятся в надлежащем состоянии и допущены к дальнейшей эксплуатации до следующего освидетельствования в 2017г.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа ведётся в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции Товарищества.

Замечания отсутствуют.

Проверка расчетов с собственниками.

Проверка проводилась выборочно по данным бухгалтерского учета: оборотно-сальдовым ведомостям, по первичным документам: выпискам банка. Проверка выписки квитанций собственникам проводилась председателем правления ТСЖ Груздевым В.И. Данные по начислению платежей собственникам представлены бухгалтером ТСЖ Осиповой Ю.Е.

За период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. по данным бухгалтерского учета начислено нанимателям квартир за техническое обслуживание, коммунальные услуги и другие взносы и платежи –

23 749 291,22 руб.

Поступило на расчетный счет от собственников за период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. 24 614 119 руб.

Задолженность собственников по всем видам услуг по состоянию на 31 декабря 2016 г. составила 4 626 793,93 руб., с учетом начисления за декабрь 2016 г. 2 158 174,55 руб.

Проверка расчетов по получению доходов от предоставления в пользования общего имущества.

За период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 начислено доходов от предоставления в пользования общего имущества 2 076 599,80 руб., поступило на расчетный счет ТСЖ 2 233 992 руб. в счет оплаты за предоставление в пользование общего имущества.

Начислено налога в 2016 году по вышеуказанной деятельности с применением упрощенной системы налогообложения по ставке 6 % - 135 621 руб.

Доходы от сдачи общего имущества в аренду в 2016 году.

Контрагенты	Долг по состоянию на 01.01.2016 г.	Начислено	Оплачено	Долг по состоянию на 31.12.2016 г.
Адвокатское бюро "ЭксЛедж"		20 485,00	24 805,00	-4 320,00
Антонов Олег Олегович		58 670,97	58 670,97	0,00
Арапенков Павел Анатольевич		80 000,00	70 000,00	10 000,00
Ближние Горки Таганка	24 040,00	144 240,00	144 240,00	24 040,00
Волкова Наталья Васильевна		70 000,00	50 000,00	20 000,00
Городской Ломбард № 1	2 000,00	324 617,16	351 617,16	-25 000,00
Ефимова Е.В.	4 258,06	66 000,00	70 258,06	0,00
Империял		37 600,00	37 600,00	0,00
ИП Акбашев Наиль Мухаметович	900,00	730 800,00	791 700,00	-60 000,00
ЛИФТИНФО МСК	2 000,00	24 000,00	20 000,00	6 000,00
Мамила		3 500,00	1 500,00	2 000,00
МГТС		14 000,00	12 000,00	2 000,00
МЕГАФОН	50 333,33	79 666,67	110 000,00	20 000,00
Расулова Дилорам Кабуловна		80 000,00	60 000,00	20 000,00
Ресо-Гарантия	-3 500,00	42 000,00	42 000,00	-3 500,00
ТРАНСАВТО		40 000,00	40 000,00	0,00
ТрансЭкспрессСервис	-20 000,00	110 000,00	90 000,00	0,00
Черник Николай Иванович	10 000,00	30 000,00	40 000,00	0,00
ШОКО ХОЛДИНГ	136 440,00	121 020,00	219 600,00	37 860,00
Итого	206 471,39	2 076 599,80	2 233 991,19	49 080,00

Дополнительно в 2016 году заключены и получены доходы от предоставления в пользование общего имущества по следующим договорам:

1. Адвокатское бюро ЭксЛедж - 4 320,00 руб./месяц
2. ПАО «МГТС» - 2 000,00 руб./месяц
3. Арапенков П.А. – 10 000 руб./месяц
4. Расулова Д.К. - 10 000 руб./месяц
5. Антонов О.О. – 8 000 руб./месяц

6. ООО «Мамила» - 500 руб./месяц

Проверка использования денежных средств по целевым взносам на проведение неотложных мероприятий по профилактике и ремонту 8 лифтов.

В период с 01.06.2016 г. по 31.12.2016 г. собственникам начислены взносы в сумме 910 304,43 руб.

Потрачено на ремонт-всего:

ООО "Содимас-груп"- 1 481 018,00 руб.

Также для финансирования данных расходов использовались средства, сэкономленные в 2015 году на ремонте холлов подъездов в сумме 370 623,00 руб. (Решение общего собрания членов ИСЖ от 28.06.2016 г.)

Проверка использования денежных средств по целевым взносам на замену декоративной обшивки 4-х лифтов.

В период с 01.06.2016 г. по 31.12.2016 г. собственникам начислено 1 155 960,47 руб.

Заклучен договор с ООО "Союзлифткомплект", перечислен аванс в размере 448 700,00 руб.

Проверка использования денежных средств по целевым взносам на установку шлагбаума.

В период с 01.06.2016 по 31.12.2016 собственникам начислены взносы в сумме 110 315,15 руб.

Заклучен договор с ООО "Перспект". Работы выполнены в полном объеме на сумму 120 092,00 руб.

Проверка документооборота.

Проверка проводилась по всем документам имеющимся в ТСЖ: договора, акты, банковские выписки, почтовые отправления, авансовые отчеты, счетам-фактурам и прочим документам.

Анализ предоставленных документов показал, что документооборот ведется согласно всем нормам действующего законодательства РФ и в пределах компетенции ТСЖ.

Замечаний по ведению документооборота не имеется.

Работа с должниками.

Работа по взысканию долгов с собственников жилого и нежилого фонда ведется в рамках действующего законодательства РФ.

В 2016 году всего подано 12 исков на общую сумму 1 825 288 руб. , в т.ч. пени 164.427 руб.

Производство по 7 искам на сумму 1 113 494 руб. завершено, решения вступили в силу.

Производство по 1 иску на сумму 122 309 руб. завершено, решение обжалуется.

4 иска на сумму 589 485 руб. находятся в производстве.

При подаче исков уплачено судебных издержек - 82 485 руб. Возмещено собственниками – 39 102 руб.

Замечаний по ведению финансово-хозяйственной деятельности нет , нецелевых расходов денежных средств не обнаружено.

Настоящий отчет составлен на 10 листах и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии



Ихсанова Н.А.

25 января 2017 года