

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ комиссии

О финансовой деятельности ТСЖ «Большие Каменщики»

г. Москва

28 января 2019 года.

Решением Ревизионной комиссии ТСЖ «Большие Каменщики» назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводилась в составе: Ихсановой Н.А. в соответствии с разработанным планом:

- 1) Выполнение решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ, в том числе исполнение сметы доходов расходов ТСЖ, целевого использования средств, и иных поступлений;
- 2) Правомерность совершенных Правлением от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров;
- 3) Состояние имущества ТСЖ

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 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.
- 3) Трудовые контракты с работниками ТСЖ, табеля учета рабочего времени.
- 4) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенными в 2018 г.
- 5) Первичная бухгалтерская документация за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 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 2018 г., расчетные ведомости в Фонд социального страхования (4-ФСС), реестр физических лиц, получавших доходы в 2018 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.-4.2014 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 09.03.2018 г.).

Обязанности главного бухгалтера с 01.01.2018 по 31.12.2018 года выполнял Груздев Виктор Иванович.

С 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. проведено 5 заседаний правления, на которых рассматривались вопросы выполнения плана работы Правления ТСЖ, в частности:

- Ремонта и покраски арки дома.
- Покраски металлических ограждений на переходных лоджиях.
- Ремонта кровли на козырьках над въездом и выездом в паркинг .
- Проведения косметического ремонта в помещении диспетчерской.
- Ремонта и покраски забора ограждающего территорию и подпорной стены во дворе дома.
- Подготовка дома к отопительному сезону 2018-2019 гг.
- Ремонта и покраски распределительной подстанции во дворе дома.
- Установки дополнительных видеокамер.
- Замены потолочных светильников в паркинге и на пожарной лестнице.
- Ремонт кровли в местах протеканий, там где не проводились ремонтные работы в 2015 году.
- Контроль эксплуатации лифтового хозяйства(8 лифтов)
- Контроль кредиторской и дебиторской задолженности.
- Организация и проведение общих собраний членов ТСЖ.
- Другие вопросы текущей деятельности ТСЖ.

В 2018 году деятельность осуществлялась на основании двух смет, так как общее собрание собственников было проведено в феврале 2018 года.

В период с 01.01.2018 по 28.02.2018 года 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 27.03.2017 г.).

**ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ ДОХОДОВ И
РАСХОДОВ (январь-февраль 2018 года)
на управление, содержание и ремонт
общего имущества собственников
помещения многоквартирного дома по
адресу: ул. Б. Каменщики, д. 2
на 2017 год**

№	Наименование статей доходов и расходов	Всего за год	Всего в месяц	Израсхо- вано	Начислено по смете за январь- февраль 2018 г.	Исполнение сметы
		за год	в месяц			

I	<u>Коммунальные платежи</u>	-	-			
1	Энергоснабжение МОП					
2	Теплоснабжение*					
3	Водоснабжение и канализация*					
II	<u>Расходы на содержание,</u>	11 661 299,76р.	971 774,98р.	1 841 841,79р.	1 943 549,96р.	101 708,17р.
1	Услуги эксплуатирующей организации	6 648 000,00р.	554 000,00р.	1 108 000,00р.	1 108 000,00р.	0,00р.
2	Содержание консьержной службы	2 256 000,00р.	188 000,00р.	376 000,00р.	376 000,00р.	0,00р.
3	Обслуживание лифтов	1 215 060,00р.	101 255,00р.	161 130,00р.	202 510,00р.	41 380,00р.
4	Обслуживание слаботочных систем	480 000,00р.	40 000,00р.	67 000,00р.	80 000,00р.	13 000,00р.
5	Вывоз мусора	180 000,00р.	15 000,00р.	27 840,00р.	30 000,00р.	2 160,00р.
6	Чистка ковров	60 000,00р.	5 000,00р.	14 824,22р.	10 000,00р.	-4 824,22р.
7	Коммунальные услуги на МОП	822 239,76р.	68 519,98р.	87 047,57р.	137 039,96р.	49 992,39р.
IV	<u>Текущий ремонт иного общего имущества</u>	2 400 000,00р.	200 000,00р.	14 605,00р.	400 000,00р.	385 395,00р.
V	<u>Расходы на управление</u>	3 550 800,00р.	295 900,00р.	572 719,37р.	591 800,00р.	19 080,63р.
1	Заработная плата СНДФЛ	2 235 600,00р.	186 300,00р.	372 413,00р.	372 600,00р.	187,00р.
2	Страховые взносы	385 200,00р.	32 100,00р.	75 482,60р.	64 200,00р.	-11 282,60р.
3	Юридическое обслуживание	510 000,00р.	42 500,00р.	85 000,00р.	85 000,00р.	0,00р.
4	Канц. и хоз. товары, связь и др.	180 000,00р.	15 000,00р.	23 835,53р.	30 000,00р.	6 164,47р.
5	Прочие расходы	240 000,00р.	20 000,00р.	15 988,24р.	40 000,00р.	24 011,76р.
				Получено		
V	<u>ДОХОДЫ от аренды и рекламы</u>	1 930 000,00р.	160 833,33р.	400 760,00р.	321 666,66р.	79 093,34р.
	<u>Дополнительные доходы и экономия по смете за 2016 год</u>	753 190,19р.	62 765,85р.	125 531,70р.	125 531,70р.	0,00р.
	<u>Пени по судебным решениям</u>			0,00р.	0,00р.	0,00р.
	ИТОГО: на год	14 928 909,60р.	1 244 075,80р.	1 902 874,46р.	2 488 151,60р.	585 277,14р.
	Общая площадь, кв.м.		15 192,90		Перерасчет за коммунальные услуги МОП в 2018 г.	49 992,39р.
	<u>стоимость обслуж за 1м2 за месяц</u>	-	-		Итого: по году	535 284,75р.

В период с 01.03.2018 по 31.12.2018 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 27.03.2017 г.)

ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ (март-декабрь 2018 года)

на управление, содержание и ремонт общего имущества собственников помещения многоквартирного дома по адресу: ул. Б. Каменщики, д. 2 на 2018 год

№	Наименование статей доходов и расходов	Всего за год	Всего в месяц	Израсходовано	Начислено по смете за март-декабрь 2018 г.	Исполнение сметы
I	Расходы:					
1.	<u>Расходы на содержание</u>	11 508 636,00р.	959 053,00р.	9 658 667,40р.	9 590 530,00р.	-68 137,40р.
1.1.	Услуги эксплуатирующей организации (7чел. обслуж. Персонал +затраты на управление и расходные материалы)	6 648 000,00р.	554 000,00р.	5 540 000,00р.	5 540 000,00р.	0,00р.
1.2.	Содержание консьержной службы (3 чел.)	2 256 000,00р.	188 000,00р.	1 880 000,00р.	1 880 000,00р.	0,00р.
1.3.	Обслуживание лифтов	1 215 060,00р.	101 255,00р.	914 584,00р.	1 012 550,00р.	97 966,00р.
1.4.	Обслуживание слаботочных систем	480 000,00р.	40 000,00р.	637 081,30р.	400 000,00р.	-237 081,30р.
1.5.	Вывоз мусора	248 400,00р.	20 700,00р.	189 030,00р.	207 000,00р.	17 970,00р.
1.6.	Чистка ковриков	96 000,00р.	8 000,00р.	68 589,70р.	80 000,00р.	11 410,30р.
1.7.	Коммунальные услуги на МОП	565 176,00р.	47 098,00р.	429 382,40р.	470 980,00р.	41 597,60р.
2.	<u>Текущий ремонт иного общего имущества</u>	2 400 000,00р.	200 000,00р.	2 342 277,97р.	2 000 000,00р.	-342 277,97р.
3.	<u>Расходы на управление</u>	3 550 800,00р.	295 900,00р.	3 040 375,46р.	2 959 000,00р.	-81 375,46р.
3.1.	Заработная плата с НДФЛ (3 чел)	2 235 600,00р.	186 300,00р.	1 862 069,00р.	1 863 000,00р.	931,00р.
3.2.	Страховые взносы	385 200,00р.	32 100,00р.	340 337,90р.	321 000,00р.	-19 337,90р.
3.3.	Юридическое обслуживание	510 000,00р.	42 500,00р.	425 000,00р.	425 000,00р.	0,00р.
3.4.	Канц. и хоз. товары, связь	180 000,00р.	15 000,00р.	106 053,16р.	150 000,00р.	43 946,84р.
3.5.	Прочие расходы	240 000,00р.	20 000,00р.	193 783,67р.	200 000,00р.	6 216,33р.
				Получено		
II	<u>ДОХОДЫ</u>	2 350 000,00р.	195 833,00р.	1 891 505,00р.	1 958 330,00р.	-66 825,00р.
	<u>Проценты по депозиту</u>			9 377,44р.	0,00р.	9 377,44р.
	<u>Пени по судебным решениям</u>			16 075,77р.	0,00р.	16 075,77р.
	ИТОГО (превышение расходов над доходами):	15 109 436,00р.	1 259 120,00р.	13 011 230,89р.	12 591 200,00р.	-420 030,89р.

			15 192,90		Перерасчет за коммунальные услуги МОП в 2019 г.	
	Общая площадь, кв.м.					41 597,60р.
	стоимость обслуж за 1м2 за месяц	-	-		Итого: по году	-461 628,49р.

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 2018 г. по 31 декабря 2018 г. на расчетный счет поступило от собственников за техническое обслуживание, в счет возмещения расходов по водоснабжению, электроснабжению и отоплению и др. – 20 894 250,03 руб.

Доходы от предоставления в пользования общего имущества составили – 2 494 389,00 руб.

За период с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. оплачено поставщикам за материалы, выполненные работы и предоставленные услуги – 17 885 295,61 руб., оплачено налогов и страховых взносов 848 136,32 руб., выдано под отчет - 620 000 руб., расходы банка – 62 127,03 руб. Остаток на расчетном счете по состоянию на 01.12.2017 г. – 1 538 597,52 руб., по состоянию на 31.12.2016 г. – 1 553 467,86 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 – 28 736 руб.
- управляющий ТСЖ – 100 000 руб.
- бухгалтер ТСЖ – 57 471 руб.

ИТОГО – 186 207 руб.

Начислено сотрудникам всего за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. – 2 234 482 руб., в т.ч.:

- НДФЛ – 283 774 руб.,
- з/пл к выдаче – 1 950 708 руб.

Задолженности перед сотрудниками ТСЖ по состоянию на 31.12.2018 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 2018 г. – 415 565,32 руб. в т.ч.:

- ПФР суммарный тариф – 411 096,40 руб.

- Страхование от НС и ПЗ – 4 468,92 руб.

Страховые взносы начислены и перечислены в полном объеме.

Задолженности по взносам на 31.12.2018 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 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. выдано под отчет – 620 000,00 руб.,

Израсходовано средств за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. – 613 604,30 руб.

Остаток денежных средств у подотчетного лица, по состоянию на 31.12.2018 г. – 7 605,49 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 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. действовали следующие договора на техническое обслуживание дома:

В ТСЖ в период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. действовали следующие договора:

1. ИП «Сушко С.В.» вывоз ТБО (с 01.01.2018г. по 31.12.2018г.)

2. ООО «Коралл-Вита» обслуживание автоматической пожарной сигнализации (договор от 01.03.2017г - 33 500,00 руб./месяц)

3. ООО «Содимас Групп» техническое обслуживание 8 лифтов (договор от 31.12.2015г. - 75 255,00 руб./месяц)

4. ПАО «Центральный телеграф» предоставление телефонной связи (2 линии), (договор от 02.04.2014г. – приблизительно 2 500,00 руб./месяц в зависимости от объема предоставленных услуг.)

5. ООО «НУЭК» эксплуатация домовладения и консьержная служба (договор от 15.01.2016г.) с 01 марта 2017г. – 742 000 руб./месяц)

6. ООО «Мат-Сервис» чистка ковров (договор от 02.04.2014г.)

7. ОАО "Мосэнергосбыт" энергоснабжения № 96943362 и № 96943562 (договора от 01.06.2014г - по городским тарифам)

8. "ТЭКЭнерго" № 0516045 теплоснабжение (договор от 01.05.2014г. - по городским тарифам)

9. ОАО "Мосводоканал" холодного водоснабжения и водоотведения № 408346 (договор от 01.05.2014г - по городским тарифам)

10. ООО «ТЭКЭнерго» № ГВС-0516045 горячего водоснабжения (договор от 21.01.2015 - по

городским тарифам)

11. ИП «Монахов П.В.» правовые услуги (договор от 02.04.2014г.)

В 2018 г. было проведено ежегодное освидетельствование безопасности эксплуатации лифтов (ООО «ОС 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 2019г.

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 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. по данным бухгалтерского учета начислено собственникам и нанимателям квартир за техническое обслуживание, коммунальные услуги и другие взносы и платежи – 20 468 385 руб.

Поступило на расчетный счет от собственников за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. 20 894 250 руб.

Задолженность собственников по всем видам услуг по состоянию на 31 декабря 2018 г. составила 3 113 304 руб., с учетом начисления за декабрь 2018 г. 1 846 631 руб.

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

За период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 начислено дохода 2 441 929,00 руб., поступило на расчетный счет ТСЖ 2 494 389,00 руб. в счет оплаты за предоставление в пользование общего имущества.

За отчетный период получено пеней по судебным решениям от собственников в размере 17 102 руб.

За отчетный период получены проценты в размере 9 976 руб. в результате размещения денежных средств на депозите в ПАО «Сбербанк».

Начислено налога в 2018 году, начисленного в результате деятельности с применением упрощенной системы налогообложения по ставке 6 % - 151 289 руб.

Доходы от сдачи общего имущества в аренду в 2018 году.

Контрагенты	Долг по состоянию на 01.01.2018.г.	Дебет	Кредит	Долг по состоянию на 31.12.2018.г.
Арапенков Павел Анатольевич	10 000,00	50 000,00	50 000,00	10 000,00
Арсентьев Андрей Александрович	-12 000,00	144 000,00	144 000,00	-12 000,00
Ближние Горки Таганка	12 020,00	144 240,00	144 240,00	12 020,00
ВЕТА ЭСТЕЙТ		120 000,00	110 000,00	10 000,00
Волкова Наталья Васильевна		40 000,00	40 000,00	
Городской Ломбард № 1	2 000,00	374 000,00	411 000,00	-35 000,00
Заболонский Дмитрий Борисович		55 000,00	50 000,00	5 000,00
ИП Акбашев Наиль Мухаметович	-900,00	10 800,00	7 200,00	2 700,00
ИП Емельянов Алексей Сергеевич	9 300,00	34 100,00	34 100,00	9 300,00
Капитал24	-60 000,00	720 000,00	720 000,00	-60 000,00
Коллегия адвокатов "ЭксЛедж"		59 369,00	59 369,00	
Мамила	1 000,00	6 000,00	5 000,00	2 000,00
МГТС	2 000,00	24 000,00	26 000,00	
МЕГАФОН	40 000,00	120 000,00	140 000,00	20 000,00
Московский центр бизнеса и спорта		56 800,00	56 800,00	
Нотариус г. Москвы Ефимова Елена Викторовна		66 000,00	66 000,00	
Расулова Дилорам Кабуловна		65 000,00	65 000,00	
Ресо-Гарантия		42 000,00	38 500,00	3 500,00
Центральный телеграф	20 000,00	120 000,00	120 000,00	20 000,00
ШОКО ХОЛДИНГ	27 720,00	166 320,00	180 180,00	13 860,00
Юридическая фирма "Консалт-Гарант"		24 300,00	27 000,00	-2 700,00
Итого	51 140,00	2 441 929,00	2 494 389,00	-1 320,00

Дополнительно в 2018 году заключены и получены доходы от предоставления в пользование общего имущества по следующим договорам:

1. ООО «Юридическая фирма Консалт гарант» - 2 700 руб./месяц
2. Адвокатское бюро «ЭксЛедж» – 6 260 руб./месяц
3. ОАО «Московский центр бизнеса и спорта» - 10 000 руб./месяц

Проверка документооборота.

Проверка проводилась по всем документами 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.

По состоянию на 31.12.2018 года в Службе судебных приставов на взыскании находятся 4 неоконченных производства на сумму основного долга 263 100 руб. и пени на сумму 10 381 руб.

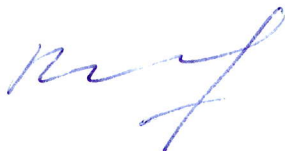
В производстве судов в порядке приказного и искового производства находится 4 дела на сумму основного долга в размере 1 101 127 руб. и на сумму пени в размере 274 315 руб.

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

Настоящий отчет составлен на 9 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

28 января 2019 года



Ихсанова Н.А.

