

ОТЧЕТ ревизора ТСЖ "ЗОРГЕ 6" за 2018 год

Ревизор: Лукашенкова О.П.

Дата: 30 мая 2019 года

г. Москва

Ревизор Товарищества собственников жилья "ЗОРГЕ 6" (далее—ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (далее — отчетный период), с целью объективной, независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2018 г. и размерах обязательных платежей.

В ходе проверки рассматривались:

- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- выписка банка ВТБ по расчетному счету ТСЖ;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей, договоры подряда на выполнение работ и услуг;
- материалы по судебным искам;
- прочие необходимые документы.

Численность членов ТСЖ на 31.12.2018 г составила 263 чел. согласно реестру. Состав Правления ТСЖ, утвержденный решением общего собрания собственников помещений, протокол от 07.06.2017г :

Даренская Маргарита Николаевна
Сироткин Борис Алексеевич
Смурова Татьяна Александровна
Тимофеева Ирина Владимировна
Чернюк Эльза Васильевна - председатель,
Ревизор - Лукашенкова Ольга Петровна

Решения правления по деятельности ТСЖ оформлялись протоколами.

Бухгалтерский учет ТСЖ по договору ведется специализированной организацией ООО "Центр обслуживания бизнеса" по упрощенной системе налогообложения и бухгалтерского учета. Начисление платежей собственникам, учет поступлений денежных средств и формирование платежных квитанций ТСЖ осуществляет в сертифицированной программе "Домовладелец".

При расчете платежей собственникам за жилищные и коммунальные услуги применялись тарифы и цены Правительства Москвы, в соответствии с Постановлениями №№848-ПП от 13.12.2016 и 573-ПП от 19.06.2018.

Проверка показала, что произведенные расходы по статье «Содержание и текущий ремонт общего имущества» соответствуют смете доходов и расходов за отчетный период, обоснованы и подтверждены первичными документами. Нецелевого использования средств не выявлено.

Работы по техническому обслуживанию дома и аварийному ремонту оформлялись как договорами с юридическими лицами и ИП, так и договорами подряда с физическими

лицами. 10 человек выполняли работы и оказывали услуги по договорам подряда. Налоги на доходы физических лиц уплачены в полном объеме.

Жителям, имеющим право на льготы по ЖКУ, последние предоставлялись в установленном порядке. Соответствующие выпадающие доходы оформлялись в ГЦЖС и затем поступали на расчетный счет ТСЖ.

Начисления собственникам за холодную и горячую воду и канализацию производились по показаниям индивидуальных приборов учета или по нормативам при их отсутствии. Начисления за отопление рассчитывались исходя из среднемесячного объема тепловой энергии за предыдущий год.

Оплата поставщикам коммунальных услуг осуществлялась на основании выставленных счетов. Платежи за тепловую энергию МОЭКу подлежат уточнению по окончании судебного процесса.

Движение по расчетному счету ТСЖ за 2018 год (руб.):

<u>Поступило</u>	<u>14 416 759</u>
в том числе:	
платежи за ЖКУ жителей	11 870 212
платежи за ЖКУ по нежилым помещениям	
- школа №141	112 780
- ООО "Гера"	94 247
- Деп.финансов г.Москвы	1 165 624
выпадающие доходы (ГЦЖС)	1 173 896
<u>Израсходовано</u>	<u>13 210 927</u>
в том числе:	
оплачено за комм.услуги:	
АО Мосводоканал	1 854 724
ПАО МОЭК	5 943 457
АО Мосгаз	79 783
расходы на содержание и ремонт ОИ	5 332 963
Превышение доходов на расходами (Остаток на 31.12.2018)	1 205 832

Фонд капитального ремонта аккумулируется на спецсчете ТСЖ с 01.07.2015 г. На 31.12.2018 сумма средств для капитального ремонта составила 11 377 967,84 руб., что подтверждено выпиской с расчетного счета на 31.12.2018г. Начисленная сумма составила 12 333 580,74 руб. При начислении собственникам применялись ставки, утвержденные Правительством Москвы. Фактические расходы из ФКР не производились.

Задолженность собственников и пользователей помещений в доме составила на конец отчетного периода 2 309 735 руб., из которой 990 735 руб. за предыдущий год. Из этой суммы просроченная задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг составила 95465,98 руб.(квартиры №№4, 38, 182). Судебные дела о взыскании задолженности не открывались.

Судебные производства в 2018 г.:

- Арбитражный суд города Москвы, А40-121753/2018 - ТСЖ к МЖИ
- Арбитражный суд города Москвы, А40-107492/2016 - ТСЖ к ГБУ Жилищник
- Арбитражный суд города Москвы, А40-317597/2018 - ТСЖ к МЖИ
- Арбитражный суд города Москвы, А40-197192/2018 - ГБУ Жилищник к приставам

Арбитражный суд города Москвы, А40-196843/2018 - ГБУ Жилищник к приставам
Арбитражный суд города Москвы, А40-129589/2015 - ООО «ГЕРА» к ДГИ, ТСЖ –третье
лицо

Савеловский районной суд г.Москвы, 12-1356/2018 - ТСЖ к МЖИ

Савеловский районной суд г.Москвы, 02-4039/2018 - Прокурор к ТСЖ

Мировой суд участка № 420 судья Мазуров Н.А. - Председатель ТСЖ к МЖИ

Все указанные судебные дела завершены в пользу ТСЖ.

Выводы.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период осуществлялась в рамках решений общего собрания собственников и членов ТСЖ, решений правления и не противоречила законодательству РФ и Уставу ТСЖ. Бухгалтерский и налоговый учет велись в соответствии с законодательством РФ и нормативными актами.

Противодействие товариществу собственников со стороны Жилищника Хорошевского района, районных властей и др.городских структур в нарушение законодательства, привело к необходимости защищаться в судах, тратить оборотные средства на судебные издержки и аварийные работы, отвлекать значительное внимание и время правления от необходимых работ по дому.

Следует отметить активную патриотическую деятельность Чернюк Эльзы Васильевны в отстаивании интересов жителей дома.

Рекомендации.

Правлению ТСЖ принять меры к взысканию просроченной задолженности .

Правлению обеспечить ведение поквартирного реестра платежей по капитальному ремонту с целью выявления и взыскания задолженности по капитальному ремонту.

Правлению определить место хранения документации ТСЖ и обеспечить ведение архива.

В связи с тем, что в настоящее время бухгалтерия располагается в другом городе, что существенно затрудняет документооборот, контакты и получение необходимых для проверок материалов, правлению настоятельно рекомендуется рассмотреть вопрос о смене подрядной организации по бухгалтерскому и налоговому учету с удобной дислокацией.

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг , правлению произвести перерасчет платы за отопления и ГВС на лицевые счета собственников после завершения судебных дел с МОЭК и уточнения фактических расходов за тепловую энергию.

ревизор Лукашенко О.П.

30 мая 2018 г.