

Акт ревизионной хозяйственной деятельности ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за период с 01 января 2017 года по 31 декабря 2017 года включительно

Ответственные за отчетный период лица: Председатель ТСЖ – Рыжих Д.А., бухгалтер ТСЖ – Плехов А.Н. (до февраля 2017 г.).

Ревизоры: ревизор – Бестужев К.П., Председатель ревизионной комиссии – Елтышев А.В.

Представленные документы для проведения ревизии:

№	Наименование документа	№	Наименование документа
1.	Оборотно-сальдовая ведомость по расчетному счету ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» в АКБ «Абсолют Банк» (ЗАО) за период с 01.01.2017 по 31.12.2017	5.	Протоколы заседаний членов Правления ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за 2017 год
2.	Отчет о судебном взыскании задолженности и ведомость должников ТСЖ (2017)	6.	Кассовые документы за 2017 год
3.	Отчет об исполнении сметы (финансовой деятельности) ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за 2017 год	7.	Утвержденные сметы на 2017 год и проект сметы на 2018 год
4.	Справки из АКБ «Абсолют Банк» (ЗАО) о подтверждении остатков денежных средств на счете и в депозитах по состоянию на 01.01.2018.	8.	Договоры и иные первичные документы по расходам ТСЖ за 2017 год

Денежные средства

За отчетный период денежные средства ТСЖ поступали в виде платежей на расчетный счет ТСЖ, открытый в АКБ «Абсолют банк» (ЗАО). Общая сумма доступных денежных средств ТСЖ по состоянию на 01.01.2018 составила 16 286 009,26 рублей, в том числе:

- денежные средства на расчетном счете ТСЖ № 40703810722000023050 в АКБ «Абсолют Банк» (ЗАО) на конец дня 31.12.2017 – 2 770 041,26 рублей;
- денежные средства, размещенные в краткосрочные депозиты в АКБ «Абсолют Банк» (ЗАО), – 13 500 000,00 рублей;
- денежные средства на платежной карте, открытой в АКБ «Абсолют Банк» (ЗАО), для расчетов на хозяйственные нужды – 15 968,00 рублей.

Поступления и списания по расчетному счету ТСЖ в 2017 году представлены в таблице (в рублях, без учета операций по размещению и погашению депозитов, операций снятия наличных):

Месяц	Сумма списаний	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц
январь	3 481 759,40 р.	4 765 659,54 р.	◆ - 1 283 900,14 р.
февраль	3 088 754,55 р.	3 278 205,47 р.	◆ - 189 450,92 р.
март	5 064 375,86 р.	6 255 879,51 р.	◆ - 1 191 503,65 р.
апрель	5 709 507,93 р.	5 134 513,53 р.	◆ - 574 994,40 р.
май	5 067 150,61 р.	5 556 566,31 р.	◆ - 489 415,70 р.
июнь	5 939 775,22 р.	4 035 877,99 р.	◆ - 1 903 897,23 р.
ИТОГО:			

Месяц	Сумма списаний	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц/год
июль	1 118 879,16 р.	3 483 651,79 р.	◆ - 2 364 772,63 р.
август	5 153 454,12 р.	3 643 522,27 р.	◆ - 1 509 931,85 р.
сентябрь	3 001 683,30 р.	2 976 957,19 р.	◆ - 24 726,11 р.
октябрь	3 410 349,93 р.	4 219 874,49 р.	◆ - 809 524,56 р.
ноябрь	7 062 793,14 р.	4 099 228,76 р.	◆ - 2 963 564,38 р.
декабрь	2 785 976,53 р.	5 316 489,68 р.	◆ - 2 530 513,15 р.
	50 884 459,75 р.	52 766 426,53 р.	◆ - 1 881 966,78 р.

Поступление и расходование денежной наличности в кассу/из кассы ТСЖ в 2017 году представлены в таблице (в рублях):

Месяц	Сумма расходов	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц
январь	13 999,00 р.	13 000,00 р.	◆ - 999,00 р.
февраль	2 809,50 р.	0,00 р.	◆ - 2 809,50 р.
март	1 782,14 р.	0,00 р.	◆ - 1 782,14 р.
апрель	1 792,00 р.	11 000,00 р.	◆ - 9 208,00 р.
май	16 112,14 р.	13 000,00 р.	◆ - 3 112,14 р.
июнь	28 723,00 р.	31 500,00 р.	◆ - 2 777,00 р.
ИТОГО:			

Месяц	Сумма расходов	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц/год
июль	4 917,00 р.	0,00 р.	◆ - 4 917,00 р.
август	62 595,15 р.	0,00 р.	◆ - 62 595,15 р.
сентябрь	18 188,14 р.	0,00 р.	◆ - 18 188,14 р.
октябрь	2 605,55 р.	65 900,80 р.	◆ - 63 295,25 р.
ноябрь	10 535,00 р.	15 025,61 р.	◆ - 4 490,61 р.
декабрь	7 849,00 р.	0,00 р.	◆ - 7 849,00 р.
	171 907,62 р.	149 426,41 р.	◆ - 22 481,21 р.

Общая сумма доступных денежных средств ТСЖ после вычета расходов по счетам, относящимся к 2017 году, но фактически оплаченным в 2018 году (см. раздел «Кредиторская задолженность»), составляет на 01.01.2018 сумму в размере 11 296 308,26 рублей. При этом необходимо отметить, что платежи жителей в возмещение расходов по таким счетам также поступят только в 2018 году.

Поступления на расчетный счет ТСЖ

Поступления складываются из платежей жителей/нанимателей и собственников нежилых помещений за ЖКУ, невыясненных сумм, полученных возмещений, а также дополнительных доходов ТСЖ от реализации услуг (платежи от провайдеров, платежи за размещение вывесок и рекламы на фасаде дома, арендные платежи и т.д.) и внебюджетных доходов (проценты по размещенным депозитам, уплаченные пени). Общие суммы поступлений на расчетный счет ТСЖ представлены в разделе «Денежные средства».

Дополнительные доходы ТСЖ в связи с реализацией указанных в настоящем разделе услуг, а также дополнительные внебюджетные доходы за 2016-2017 годы и планируемые доходы на 2018 год представлены в таблице (в рублях):

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П.

Елтышев А.В.

Страница 1

№	Вид дополнительных доходов	Сумма доходов				
		Факт за 2016 год	Факт за 2017 год	Изменение к 2016 году	План на 2018 год*	Изменение к факту за 2017 год
1	Доходы от реализации услуг	7 025 710 р.	6 221 038 р.	◆ - 11,45 %		
2	Внерезидентные доходы – проценты	981 570 р.	1 206 774 р.	◆ 22,94 %		
3	Внерезидентные доходы – пени	212 062 р.	626 091 р.	◆ 195,24 %		
ИТОГО:		8 219 342 р.	8 053 903 р.	◆ - 2,01 %	9 300 709 р.	◆ 15,48 %

* - разделение прогнозных объемов дополнительных доходов по видам (от реализации/внерезидентные) Прогноз не осуществляется

Включение в смету на 2018 год доходной статьи позволит сохранить пониженную ставку расходов по содержанию и обслуживанию общего имущества дома в расчете на один квадратный метр, на базе которой рассчитываются платежи жителей/наимателей и собственников нежилых помещений дома, на уровне 20 рублей (в 2016 году – 25 рублей). Это позволит сохранить размеры платежей жителей/наимателей и собственников нежилых помещений дома в 2018 году на уровне 2017 года (несмотря на увеличение по сравнению с фактическими расходами 2017 года плановых расходов на 2018 год по техническому обслуживанию дома на 4 %, по вывозу мусора на 8 % и стандартное ежегодное повышение тарифов и/или объемов потребления в части услуг электроснабжения, теплоснабжения и водоснабжения). При этом Ревизионная комиссия отмечает, что поступление доходов ТСЖ в 2018 году в плановом объеме вряд ли возможно (скорее, доходы останутся на уровне 2017 года), в связи с чем для покрытия недополученных доходов потребуются использование накопленных ТСЖ в предыдущие годы денежных средств, что представляется оправданным.

Расходование средств ТСЖ

Состав и структура фактических расходов ТСЖ за 2016-2017 годы, а также планируемые расходы на 2018 год представлены в таблице (в рублях)¹:

№	Направление расходования средств	Сумма расходов				
		Факт за 2016 год	Факт за 2017 год	Изменение к 2016 году	План на 2018 год	Изменение к факту за 2017 год
1	Плата за техническое обслуживание дома	8 916 817 р.	11 060 967 р.	◆ 24,05 %	11 605 781 р.	◆ 4,93 %
2	Охрана	9 540 000 р.	9 105 000 р.	◆ - 4,56 %	9 972 000 р.	◆ 9,52 %
3	Коммунальные услуги – тепловая энергия	11 574 892 р.	12 196 787 р.	◆ 5,37 %	Не планируется	
4	Коммунальные услуги – электроэнергия	3 808 685 р.	3 311 561 р.	◆ - 13,05 %	3 797 471 р.	◆ 14,67 %
5	Коммунальные услуги – водопользование	3 355 509 р.	3 987 784 р.	◆ 18,84 %	Не планируется	
6	Обслуживание и ремонт лифтов	2 239 255 р.	3 133 107 р.	◆ 39,92 %	2 752 000 р.	◆ - 12,16 %
7	Зарплата + платежи в фонды и налоги	2 282 442 р.	1 943 497 р.	◆ - 14,85 %	2 000 400 р.	◆ 2,93 %
8	Вывоз мусора	1 463 400 р.	1 222 336 р.	◆ - 16,47 %	1 200 000 р.	◆ - 1,83 %
9	Расходы на содержание и обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики	960 000 р.	967 500 р.	◆ 0,78 %	960 000 р.	◆ - 0,78 %
10	Система контроля и управления доступом в подъезд/на паркинг, видеонаблюдение, домофоны	371 840 р.	562 760 р.	◆ 51,34 %	522 240 р.	◆ - 7,20 %
11	Судебные расходы – услуги адвокатов и госпошлины	281 540 р.	170 000 р.	◆ - 39,62 %	240 000 р.	◆ 41,18 %
12	Обслуживание и ремонт ворот	131 361 р.	111 572 р.	◆ - 15,06 %	180 000 р.	◆ 61,33 %
13	Разовые договоры	869 885 р.	666 526 р.	◆ - 23,38 %	180 000 р.	◆ - 72,99 %
14	Озеленение двора	166 749 р.	0 р.	◆ - 100,00 %	60 000 р.	
15	Коллективная антенна	112 428 р.	197 517 р.	◆ 75,68 %	Не планируется	
16	Компьютерные программы	48 926 р.	17 334 р.	◆ - 64,57 %	0 р.	
17	Комиссии	19 323 р.	17 591 р.	◆ - 8,96 %	Не планируется	
18	Прочие разовые расходы, всего	6 146 008 р.	2 265 154 р.		111 600 р.	
	в том числе:					
	Котырки над подъездами	785 000 р.	-			
	Ремонт лестниц, потолков, стен, полов в подъездах и на паркинге (включая работы и материалы)	2 632 839 р.	321 557 р.			
	Ремонт крыши	-	614 425 р.			
	Ремонт крыльца	-	230 000 р.			
	Закупка элементов для отделки лифтов и отделки лифтов	1 074 500 р.	666 358 р.			
	Система видеонаблюдения на паркинге и во дворе, укрепление замков дверей	1 190 746 р.	-			
	Возмещение ущерба (САО "Ингосстрах")	120 115 р.	30 929 р.			
	Прочие расходы	212 259 р.	401 885 р.		111 600 р.	◆ - 72,23 %
ИТОГО:		52 158 511 р.	50 936 992 р.	◆ - 2,34%		

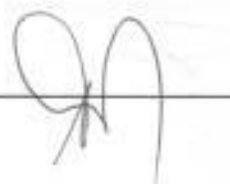
¹ Фактические расходы/суммы превышений и экономии в настоящем разделе Акта указаны по периодам, к которым они относятся, вне зависимости от даты оплаты (для обеспечения сопоставимости данных).

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П.



Елтышев А.В.



Страница 2

По отдельным статьям сметы установлены превышенные расходы, относящихся к 2017 году, над утвержденной сметой, в частности:

1. Плата за техническое обслуживание дома (превышение на 336 286 рублей, причина: проведение внеплановых работ ООО «Дом-Сервис», связанных с заменой регуляторов давления, монтажом оборудования против грызунов на паркинге, ремонт трубопроводов и заменой запорной арматуры);
2. Обслуживание и ремонт лифтов (превышение на 648 074 рубля, причина: проведение внеплановых работ ООО «ПервыйЛифтСервис» по ремонту лифтов в подъездах и на паркинге);
3. Зарплата, платежи в фонды и налоги (превышение на 402 630 рублей, причина: бухгалтер ТСЖ был уволен (в связи с переводом функций по ведению бухгалтерского учета на аутсорсинг в ООО «Дом-Сервис») только в феврале 2017 года (на 2017 год ФОТ бухгалтера не планировался), при этом бухгалтеру в соответствии с Трудовым законодательством РФ была выплачена компенсация за неиспользованный отпуск за все время работы в ТСЖ; кроме того, величина налога на получаемый ТСЖ дополнительный доход превысила плановый размер);
4. Расходы на содержание и обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики (превышение на 7 500 рублей, причина: проведение внеплановых работ по устройству системы передачи тревожных сообщений по каналам сотовой связи);
5. Расходы на содержание и обслуживание системы контроля и управления доступом в подъезды/на паркинг, системы видеонаблюдения, домофонов (превышение на 8 020 рублей, причина: внеплановая закупка IP-камер, батарей, считывателей и жестких дисков);
6. Расходы по текущим разовым договорам (превышение на 486 526 рублей, причина: внеплановые материалы и внеплановые/внештатные работы по разовым договорам);
7. Прочие хозяйственные расходы (превышение на 1 735 784 рублей, причина: проведение текущего ремонта в доме (внеплановый ремонт подъездов, ремонт крыши, крыльца перед подъездами, дополнительная закупка комплектующих для отделки лифтов), а также возмещение ущерба страховой компании).

При этом по отдельным статьям сметы (охрана, электроэнергия, вывоз мусора, судебные расходы, обслуживание и ремонт ворот, озеленение двора, компьютерные программы) наблюдается экономия в общей сумме 1 189 370 рублей. Превышение внеплановых расходов над экономией расходов, предусмотренных плановой сметой, составило 2 435 451 рубль (7,25 % от плановой сметы на 2017 год). Анализ сверхплановых расходов 2017 года показал, что все они одобрены соответствующими решениями Правления ТСЖ и являются экономически оправданными и/или возникшими в связи с внеплановыми/внештатными ситуациями.

Расходование средств из кассы

Общие суммы поступлений денежной наличности в кассу ТСЖ и расходования денежной наличности из кассы ТСЖ представлены в разделе «Денежные средства». Проверка расходования наличных средств из кассы ТСЖ показала, что денежная наличность расходовалась по следующим статьям:

1. Оплата текущих расходов на приобретение материальных ценностей и нематериальных активов (канцелярские товары, расходные материалы для ортехники, праздничные гирлянды) – 20 985,00 рублей;
2. Оплата текущих расходов на приобретение услуг, включая почтовые, транспортные, нотариальные услуги, услуги мобильной связи – 31 152,47 рубль;
3. Оплата текущих расходов на приобретение расходных материалов и материальных ценностей для ремонта помещений, занимаемых службами ТСЖ, материалов для ремонта прочих общедомовых помещений, а также прочие мелкие хозяйственные расходы – 119 770,15 рублей.

Нарушений в расчетах наличными денежными средствами в 2017 году не установлено.

Дебиторская задолженность

Состав и структура задолженности представлены в таблице (в рублях):

	на 01.01.2017	на 01.01.2018	Изменение к 01.01.2016
Задолженность перед ТСЖ, ВСЕГО:	12 466 637 р.	10 959 744 р.	↓ - 12,09 %
<i>в том числе:</i>			
• дебиторы по квартплате на конец периода	10 200 793 р.	8 817 168 р.	↓ - 13,56 %
• дебиторы по оплате за паркинг, кладовые, офисы на конец периода	2 144 944 р.	2 142 576 р.	□ -
• авансы по финансово-хозяйственной деятельности	120 900 р.	0 р.	

Общий размер задолженности на конец 2017 года по сравнению с ее размером на конец 2016 года снизился более чем на 12 %. Снижение произошло в основном за счет снижения объема задолженности по квартплате – объем задолженности по оплате паркинга, кладовых и офисов практически не изменился. Для сокращения задолженности Правлению необходимо продолжать активную работу по судебному взысканию задолженности с должников.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность ТСЖ на конец дня 31.12.2017 составляет 578 110,23 рублей и представляет собой суммы переплат, внесенных за ЖКУ жильцами/владельцами и собственниками нежилых помещений дома, включая невыясненные суммы, а также сумму 15 779,10 рублей, израсходованную за счет собственных средств Председателем ТСЖ и подлежащую возмещению. При этом Ревизионная комиссия отмечает, что отдельные счета, относящиеся к 2017 году, выставлены в 1 квартале 2018 года, а соответствующие расходы проведены в качестве расходов ТСЖ 2018 года. Общая сумма таких расходов составила 4 989 701 рубль. Основная доля указанных (перенесенных) расходов подлежит возмещению в рамках счетов за ЖКУ жильцами/владельцами и собственниками нежилых помещений дома, возмещение данных расходов также будет произведено в 2018 году.

Выводы и рекомендации

1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в 2017 году осуществлялась в целом в соответствии с утвержденной сметой. Установлены отдельные случаи обоснованного превышения сметы по текущим расходам в связи с внеплановыми/внештатными ситуациями, а также по целевым расходам, описанным в пункте 2 ниже.
2. Правлением ТСЖ в 2017 году был инициирован целый комплекс мероприятий, направленных на повышение комфорта жителей дома, включая проведение текущего ремонта отдельных подъездов, крыши, крыльца перед подъездами, закупку комплектующих для отделки лифтов и т.п. Все соответствующие расходы оформлены надлежащим образом.

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П.

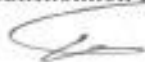
Елтышев А.В.

Страница 3

3. Правление ТСЖ в 2017 году проводило работу по изысканию источников для снижения расходов ТСЖ/увеличению доходов ТСЖ, а также по взысканию дебиторской задолженности; общая сумма фактически взысканных по искам средств в 2017 году превысила 630 тыс. рублей.
4. По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2017 году Ревизионная комиссия рекомендует Правлению:
- 4.1. продолжать изыскание дополнительных источников снижения расходов ТСЖ и повышения доходов ТСЖ, например, использование крыши и стен дома для размещения вывесок/рекламных конструкций (при условии соблюдения эстетических требований и обеспечения безопасности жителей) с целью извлечения дополнительных доходов;
- 4.2. утвердить план мероприятий, направленных на улучшение содержания и обслуживание дома, а также на повышение комфорта жителей, на 2018 год за счет имеющихся в распоряжении ТСЖ свободных средств, указанных в разделе «Денежные средства», включая, но не ограничиваясь, следующими мероприятиями:
- обеспечение возможности подключения жителей к услугам различных (по своему выбору) провайдеров Интернет услуг (в тех случаях, когда такие провайдеры готовы осуществить прокладку к дому и в подъездах необходимых линий связи за свой счет);
 - замена дверей на паркинг с пластиковых на металлические;
 - дальнейшее озеленение и благоустройство придомовой территории.
- 4.3. размещать краткосрочные депозиты (временно свободные денежные средства) в нескольких банках (отдавая предпочтение госбанкам: Сбербанк, банки группы ВТБ, Газпромбанк); ограничить объем средств, размещаемых в АКБ «Абсолют-Банк» (включая остаток на текущем счете ТСЖ и все краткосрочные депозиты после истечения договорного срока размещения действующих депозитов), суммой 1 млн. рублей;
- 4.4. продолжать работу по судебному взысканию задолженности с неплательщиков, включая пенни.

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П.



Елтышев А.В.



Страница 4