

Акт

реvisions хозяйственной деятельности ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за период с 01 января 2018 года по 31 декабря 2018 года включительно

Ответственное за отчетный период лицо: Председатель ТСЖ – Рыжих Д.А.

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

Представленные документы для проведения ревизии:

№	Наименование документа	№	Наименование документа
1.	Оборотно-сальдовые ведомости по расчетным счетам ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» в ПАО «Абсолют Банк» и ПАО «Сбербанк» за период с 01.01.2018 по 31.12.2018	5.	Протоколы заседаний членов Правления ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за 2018 год
2.	Отчет о судебном взыскании задолженности и ведомость должников ТСЖ (2018)	6.	Кассовые документы за 2018 год
3.	Отчет об исполнении сметы (финансовой деятельности) ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за 2018 год	7.	Утвержденная смета на 2018 год и проект сметы на 2019 год
4.	Скрин-шот системы Интернет-Банк ПАО «Сбербанк», отражающий остаток денежных средств в депозитах по состоянию на 01.01.2019	8.	Договоры и иные первичные документы по расходам ТСЖ за 2018 год

Денежные средства

За отчетный период денежные средства ТСЖ поступали в виде платежей на расчетные счета ТСЖ, открытые в ПАО «Абсолют банк» и ПАО «Сбербанк». Общая сумма доступных денежных средств ТСЖ по состоянию на 01.01.2019 составила **11 145 710.23** рублей, в том числе:

- денежные средства на расчетном счете ТСЖ № 40703810722000023050 в ПАО «Абсолют Банк» на конец дня 31.12.2018 – **203 817.73** рублей;
- денежные средства на расчетном счете ТСЖ № 407038102380000008715 в ПАО «Сбербанк» на конец дня 31.12.2018 – **1 906 475.95** рублей;
- денежные средства, размещенные в краткосрочные депозиты в ПАО «Сбербанк», – **9 000 000.00** рублей;
- денежные средства на платежной карте, открытой в ПАО «Абсолют Банк», для расчетов на хозяйственные нужды – **35 416.55** рублей.

Поступления и списания по расчетному счету ТСЖ в 2018 году представлены в таблице (в рублях, без учета операций по размещению и возврату депозитов, операций перечисления на банковскую карту для текущих хозяйственных расходов):

Месяц	Сумма списаний	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц
январь	5 003 965.51 р.	3 641 273.35 р.	↓ - 1 362 692.16 р.
февраль	3 294 801.75 р.	4 121 896.59 р.	↑ 827 094.84 р.
март	3 129 763.05 р.	3 993 691.86 р.	↑ 863 928.81 р.
апрель	3 209 064.48 р.	3 962 775.22 р.	↑ 753 710.74 р.
май	5 909 068.14 р.	2 785 125.16 р.	↓ - 3 123 942.98 р.
июнь	4 246 273.12 р.	5 337 057.52 р.	↑ 1 090 784.40 р.
ИТОГО:			

Месяц	Сумма списаний	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц/год
июль	8 706 879.65 р.	4 590 807.52 р.	↓ - 4 116 072.13 р.
август	4 782 861.99 р.	4 313 370.23 р.	↓ - 469 491.76 р.
сентябрь	3 442 766.48 р.	4 512 435.34 р.	↑ 1 069 668.86 р.
октябрь	4 146 290.25 р.	4 886 932.00 р.	↑ 740 641.75 р.
ноябрь	3 250 826.36 р.	4 391 549.92 р.	↑ 1 140 723.56 р.
декабрь	6 986 113.65 р.	4 511 512.14 р.	↓ - 2 474 601.51 р.
	56 108 674.43 р.	51 048 426.85 р.	↓ - 5 060 247.58 р.

Поступление и расходование денежной наличности в кассу/из кассы ТСЖ в 2018 году представлены в таблице (в рублях):

Месяц	Сумма расходов	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц
январь	1 508.00 р.	0.00 р.	↓ - 1 508.00 р.
февраль	4 572.24 р.	16 448.94 р.	↑ 11 876.70 р.
март	24 255.00 р.	28 672.21 р.	↑ 4 417.21 р.
апрель	6 119.00 р.	0.00 р.	↓ - 6 119.00 р.
май	7 370.00 р.	0.00 р.	↓ - 7 370.00 р.
июнь	627.00 р.	0.00 р.	↓ - 627.00 р.
ИТОГО:			

Месяц	Сумма расходов	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц/год
июль	1 230.21 р.	16 698.24 р.	↑ 15 468.03 р.
август	2 681.68 р.	0.00 р.	↓ - 2 681.68 р.
сентябрь	13 172.00 р.	15 238.21 р.	↑ 2 066.21 р.
октябрь	9 209.00 р.	0.00 р.	↓ - 9 209.00 р.
ноябрь	1 779.71 р.	0.00 р.	↓ - 1 779.71 р.
декабрь	0.00 р.	0.00 р.	□ 0.00 р.
	72 523.84 р.	77 057.60 р.	↑ 4 533.76 р.

Общая сумма доступных денежных средств ТСЖ после вычета расходов по счетам, относящимся к 2018 году, но фактически оплаченным в 2019 году (см. раздел «Кредиторская задолженность»), составляет на 01.01.2019 сумму в размере **5 247 249.37** рублей. При этом необходимо отметить, что платежи жителей в возмещение расходов по таким счетам также поступают только в 2019 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».

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П.

Елтышев А.В.

Страница 1

Дополнительные доходы ТСЖ в связи с реализацией указанных в настоящем разделе услуг, а также дополнительные внебюджетные доходы за 2017-2018 годы и планируемые доходы на 2019 год представлены в таблице (в рублях):

№	Вид дополнительных доходов	Сумма доходов				
		Факт за 2017 год	Факт за 2018 год	Изменение к 2017 году	План на 2019 год*	Изменение к факту за 2018 год
1	Доходы от реализации услуг	6 221 038 р.	5 893 297 р.	↓ - 5,3 %		
2	Внебюджетные доходы – проценты	1 206 774 р.	1 124 632 р.	↓ - 6,8 %		
3	Внебюджетные доходы – пени	626 091 р.	665 672 р.	↑ 6,3 %		
ИТОГО:		8 053 903 р.	7 683 601 р.	↓ - 4,6 %	7 869 831 р.	↑ 2,4 %

* - распределение прогнозируемых объемов дополнительных доходов по видам (от реализации/внебюджетные) Правлением не осуществляется

Включение в смету на 2019 год доходной статьи позволит незначительно (до 24 рублей с 20 рублей (в 2017-2018 годах), т.е. на 20 % за 2 года, справочно: городская ставка установлена с 01.01.2019 в размере – 29,04 рублей) повысить ставку расходов по содержанию и обслуживанию общего имущества дома в расчете на один квадратный метр, на базе которой рассчитываются платежи жителей/нанимателей и собственников нежилых помещений дома.

Расходование средств ТСЖ

Состав и структура фактических расходов ТСЖ за 2017-2018 годы, а также планируемые расходы на 2019 год представлены в таблице (в рублях)¹:

№	Направление расходования средств	Сумма расходов				
		Факт за 2017 год	Факт за 2018 год	Изменение к 2017 году	План на 2019 год	Изменение к факту за 2018 год
1	Плата за техническое обслуживание дома	11 490 961 р.	10 522 569 р.	↓ - 8,43 %	10 551 449 р.	↑ 0,27 %
2	Охрана	9 936 000 р.	9 972 000 р.	↑ 0,36 %	9 972 000 р.	↑ 0,00 %
3	Коммунальные услуги – тепловая энергия	12 616 651 р.	13 724 123 р.	↑ 8,78 %	Не планируется	смета – факт за 2018
4	Коммунальные услуги – электроэнергия	3 452 917 р.	4 614 976 р.	↑ 33,65 %	4 000 000 р.	↓ - 13,33 %
5	Коммунальные услуги – водопользование	3 675 895 р.	4 558 035 р.	↑ 24,00 %	Не планируется	
6	Обслуживание и ремонт лифтов	3 142 714 р.	2 937 554 р.	↓ - 6,53 %	2 752 000 р.	↓ - 6,32 %
7	Зарплата + платежи в фонды и налоги	2 005 830 р.	1 645 121 р.	↓ - 17,98 %	1 912 400 р.	↑ 16,25 %
8	Вывоз мусора	1 314 208 р.	1 353 004 р.	↑ 2,95 %	1 728 000 р.	↑ 27,72 %
9	Расходы на содержание и обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики	967 500 р.	1 116 950 р.	↑ 15,45 %	1 020 000 р.	↓ - 8,68 %
10	Система контроля и управления доступом в подъезды/на паркинг, видеонаблюдение, домофоны	560 260 р.	1 120 430 р.	↑ 99,98 %	522 240 р.	↓ - 53,39 %
11	Ведение бухгалтерского учета	-	1 044 647 р.		1 054 648 р.	↑ 0,96 %
12	Судебные расходы – услуги адвокатов и госпошлины	170 000 р.	170 000 р.	0,00 %	360 000 р.	↑ 111,76 %
13	Обслуживание и ремонт ворот	111 572 р.	167 478 р.	↑ 50,11 %	180 000 р.	↑ 7,48 %
14	Озеленение двора	0 р.	7 462 р.		60 000 р.	↑ 704,07 %
15	Коллективная антенна	226 485 р.	180 784 р.	↓ - 20,18 %	Не планируется	
16	Компьютерные программы	17 334 р.	0 р.	Изменения	0 р.	снижения
17	Комиссии	17 591 р.	34 173 р.	↑ 94,26 %	Не планируется	
18	Прочие разовые расходы, всего	2 265 154 р.	3 928 679 р.	↑ 34,01 %	899 634 р.	
	<i>в том числе:</i>					
	Ремонт лестниц, потолков, стен, полов в подъездах и на паркинге (включая работы и материалы)	321 557 р.	2 262 605 р.	↑ 703,53 %	Не планируется	
	Ремонт крыши	614 425 р.	230 888 р.	↓ - 62,42 %	Не планируется	
	Ремонт крыльца	230 000 р.	285 238 р.	↑ 24,02 %	Не планируется	
	Закупка элементов для отделки лифтов и отделка лифтов	666 358 р.	0 р.	Изменения	Не планируется	
	Возмещение ущерба (САО "Ингосстрах")	30 929 р.	0 р.	Изменения	Не планируется	
	Прочие разовые расходы	1 068 412 р.	1 149 949 р.	↑ 7,63 %	899 634 р.	↓ - 21,77 %
ИТОГО:		52 637 597 р.	57 097 986 р.	↑ 8,47 %		

По отдельным статьям сметы установлено превышение расходов, относящихся к 2018 году, над утвержденной сметой, в частности:

1. Расходы на электроэнергию (превышение на 817 505 рублей, причина: ошибка в счете, выставленном компанией «Мосэнергосбыт», ожидается замена счета за декабрь 2018 года и снижения объема обязательств ТСЖ);
2. Обслуживание и ремонт лифтов (превышение на 185 554 рубля, причина: проведение внеплановых работ ООО «ПервыйЛифтСервис» по ремонту лифтов в подъездах и на паркинге, закупка комплектующих для проведения ремонтных работ);

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

3. Вывоз мусора (превышение на **153 004** рубля, причина: общее подорожание услуг по вывозу мусора в Москве в связи с закрытием в Подмоскovie ряда полигонов);
4. Расходы на содержание и обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики (превышение на **156 950** рублей, причина: проведение внеплановых работ по установке датчиков и переподключению клапанов ДУ);
5. Расходы на содержание и обслуживание системы контроля и управления доступом в подъезды/на паркинг, системы видеонаблюдения, домофонов (превышение на **598 190** рублей, причина: внеплановая закупка услуг по интеграции систем контроля и сигнализации, внеплановая закупка серверов и жестких дисков);
6. Расходы на ведение бухгалтерского учета (статья не планировалась, сумма расходов составила **1 044 647** рублей, до 2017 года в ТСЖ был штатный бухгалтер, с 2017 года эта услуга оказывалась компанией «ДомСервис» в рамках договора на техническое обслуживание дома, с января 2018 года услуги оказывает ООО «Бухучет и Право», экономия по договору с компанией «ДомСервис» в связи с передачей услуг по ведению бухгалтерского учета третьему лицу сопоставима по размеру с расходами в пользу ООО «Бухучет и Право» за оказание данных услуг);
7. Прочие хозяйственные расходы (превышение на **3 817 784** рублей, причина: проведение текущего ремонта в доме (внеплановый ремонт подъездов, ремонт крыши, крыльца перед подъездами, дополнительная закупка материалов и комплектующих), а также возмещение ущерба Ковалеву Д.Н.).

При этом по отдельным статьям сметы (плата за техническое обслуживание дома, зарплата, платежи в фонды и налоги, судебные издержки, обслуживание и ремонт ворот, озеленение двора) наблюдается экономия в общей сумме **1 573 551** рубль. Превышение внеплановых расходов над экономией расходов, предусмотренных плановой сметой, составило **5 199 378** рублей (**15,6 %** от плановой сметы на 2018 год). Анализ сверхплановых расходов 2018 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 канцелярских товаров, расходных материалов для оргтехники – **7 701.00** рублей;
2. Оплата текущих расходов на приобретение услуг (почтовые, транспортные, нотариальные услуги, услуги мобильной связи) – **20 875.84** рублей;
3. Оплата текущих расходов на приобретение расходных материалов для ремонта помещений, занимаемых службами ТСЖ, для ремонта прочих общедомовых помещений, а также прочих мелких хозяйственных расходов – **44 839.00** рублей.

Нарушений в расчетах наличными денежными средствами в 2018 году не установлено.

Дебиторская задолженность

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

	на 01.01.2018	на 01.01.2019	Изменение к 01.01.2018
Задолженность перед ТСЖ, ВСЕГО:	10 959 744 р.	12 918 938 р.	▲ 17,9 %
<i>в том числе:</i>			
• дебиторы по квартплате на конец периода	8 817 168 р.	10 669 373 р.	▲ 21,0 %
• дебиторы по оплате за паркинг, кладовые, офисы на конец периода	2 142 576 р.	2 249 565 р.	▲ 5,0 %

Общий размер задолженности перед ТСЖ на конец 2018 года по сравнению с ее размером на конец 2017 года вырос почти на **18 %**. Рост произошел в основном за счет увеличения объема задолженности по квартплате – объем задолженности по оплате паркинга, кладовых и офисов вырос всего на **5 %**. Для сокращения задолженности Правлению необходимо продолжать активную работу по судебному взысканию задолженности с должников.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность ТСЖ на конец дня 31.12.2018 составляет **411 359.10** рублей и представляет собой суммы переплат, внесенных за ЖКУ жильцами/наемщиками и собственниками нежилых помещений дома, включая невыясненные суммы. При этом Ревизионная комиссия отмечает, что отдельные счета, относящиеся к 2018 году, выставлены в 1 квартале 2019 года, а соответствующие расходы проведены в качестве расходов ТСЖ 2019 года. Общая сумма таких расходов составила **5 898 460.86** рублей. Основная доля указанных (перенесенных) расходов подлежит возмещению в рамках счетов за ЖКУ жильцами/наемщиками и собственниками нежилых помещений дома, возмещение данных расходов также будет произведено в 2019 году.

Выводы и рекомендации

1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в 2018 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 2018 году был проведен комплекс мероприятий, направленных на повышение комфорта жителей дома, включая проведение текущего ремонта подъездов, балконов, крыши, крыльца перед подъездами и пр. Все соответствующие расходы оформлены надлежащим образом.
3. Правление ТСЖ в 2018 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 2018 году превысила 300 тыс. рублей.
4. По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2018 году Ревизионная комиссия рекомендует Правлению:
 - 4.1. продолжить изыскание дополнительных источников снижения расходов ТСЖ и повышения доходов ТСЖ;
 - 4.2. продолжить проведение мероприятий, направленных на улучшение содержания и обслуживание дома, а также на повышение комфорта жителей, включая, но не ограничиваясь:
 - 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 (по внешним стенам дома) необходимых линий связи за свой счет);
 - замена дверей на паркинг с пластиковых на металлические;
 - дальнейшее озеленение и благоустройство придомовой территории.
 - 4.3. продолжить работу по судебному взысканию задолженности с неплательщиков, включая пени.

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П.

Елтышев А.В.

Страница 3