

Контрольная ревизия административно-хозяйственной деятельности ТСЖ «Еринские Высоты» за период: 2017 год.

Общие сведения о ТСЖ «Еринские Высоты».

Товарищество собственников жилья «Еринские Высоты» создано в 2008г. И является юридическим лицом. ТСЖ «Еринские Высоты» действует на основании Устава, утвержденного на общем собрании членов ТСЖ «Еринские Высоты» Протокол № 1-13 от 06.04.2013г. Устав соответствует Жилищному Кодексу РФ и зарегистрирован в Налоговой инспекции №46 по г. Москве от 24.04.2013г.

В составе ТСЖ «Еринские Высоты» 170 квартир (лицевых счетов – 170) в двух подъездном семнадцатизэтажном доме общей площадью 10424,5 м. кв. на 31.12.2017г. проживает в доме 381 чел., а членов ТСЖ «Еринские Высоты» 106 чел.

Цели ревизии:

1. Оценка соответствия действующих тарифных ставок и их изменения, расчет предварительной сметы, оценка штатного расписания, размеры прочих начислений и их изменения, в срок отчетного периода.
2. Отчет по оплате (накоплению / сокращению задолжности) ежемесячных счетов, членами ТСЖ, муниципальными квартиросъемщиками. Отчет по состоянию спец.счета капитального ремонта.
3. Отчет по оплате (накоплению / сокращению) обязательств ТСЖ по договорным обязательствам (подряда/субподряда).
4. Отчет по потерям энергоресурсов, водоснабжения.
5. Проверка отчетных документов фактически выполненных работ / услуг.
6. Сверка движения средств по расчетному счету (оборотно-сальдовые ведомости, сметы, РКО/ПКО, выплаты по ФОТУ, выдачи подотчет, АО.)
7. Проверка наличия действующих требуемых договоров, пролонгаций, приложений к ним.
8. Проверка налоговой декларации (УСН).

Документы для проверки предоставлены председателем ТСЖ «Еринские Высоты» Онищенко А.В. и бухгалтером ТСЖ «Еринские Высоты» Ильчук С.С., занимающими и в настоящий момент эти должности, на основании которых подавалась отчетность ФНС.

Акт.

14.04.2018г. г.Москва, поселок Ерино, ул.Высокая, дом 5
Ревизия проведена членом ТСЖ «Еринские Высоты» Семеновым К.Н.

1.1. Тарифные ставки, прочие начисления, а равно как и их изменения не превышают установленных базовых значений и соответствуют требованиям постановления

Постановление Правительства Москвы от 13.12.2016 № 848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения».

1.2. Штатное расписание утверждено своевременно, 19.04.2016 года

По штатному расписанию числится 10 штатных сотрудников, заработная плата рассчитана по среднегодовым значениям для данных должностей региона.

Заработная плата начислена согласно табелям учета рабочего времени, отображена в ведомости установленного образца.

2.1. Сумма общая по лицевым счетам по итогам 2017 года:

Л/С	Начальное сальдо	Начисление	Оплата	Конечное сальдо	Итогово
Все	4 529 428,74	13 023 233,58	12 862 444,60	4 690 217,72	-160 788,98

В отчетный период сумма дебиторской задолжности по оплате квартплаты увеличилась на 160 788,98р.

Справочно:

на 31.12.2016					
Л/С	Начальное сальдо	Начисление	Оплата	Конечное сальдо	Итогово
ВСЕ	3463266,61	12847484,76	11766846,21	4529428,74	-1066162,1

Справочно	начислено	на спец сч. на 01.01.18	не поступило
К/рем.ОДИ с 01.07.15	1 957 574,40	3 825 025	886 767

2.2. Показатель по наличию задолжности по состоянию на 31.12.17 по лицевым счетам имеющим задолжность более 40 000 рублей.

на 31.12.2017					
Л/С	Начальное сальдо	Начисление	Оплата	Конечное сальдо	Итогово
л/с № 1	103 090,88	106 745,71	105 000,00	104 836,59	-1 745,71
л/с № 2	42 282,75	68 053,08	44 950,50	65 385,33	-23 102,58
л/с № 5	28 197,62	91 730,42	40 000,00	79 928,04	-51 730,42
л/с № 11	54 765,79	134 917,76	0,00	189 683,55	-134 917,76
л/с № 15	82 569,27	85 808,47	100 000,00	68 377,74	14 191,53
л/с № 22	107 152,99	54 630,15	89 000,00	72 783,14	34 369,85
л/с № 27	57 482,86	91 396,04	45 000,00	103 878,90	-46 396,04
л/с № 30	107 560,71	66 816,04	0,00	174 376,75	-66 816,04
л/с № 35	80 142,72	95 359,10	0,00	175 501,82	-95 359,10
л/с № 36	34 973,57	114 277,07	97 749,72	51 500,92	-16 527,35
л/с № 39	115 839,21	73 068,32	60 664,40	128 243,13	-12 403,92
л/с № 40	27 560,99	93 930,96	80 672,20	40 819,75	-13 258,76
л/с № 42	76 138,62	81 740,45	117 810,00	40 069,07	36 069,55
л/с № 54	121 166,14	74 224,00	0,00	195 390,14	-74 224,00
л/с № 66	425 273,63	88 911,32	86 797,51	427 387,44	-2 113,81
л/с № 67	257 048,07	54 363,32	49 724,09	261 687,30	-4 639,23
л/с № 69	196 244,82	62 200,90	19 847,00	238 598,72	-42 353,90
л/с № 74	33 770,06	59 046,64	30 000,00	62 816,70	-29 046,64
л/с № 77	52 456,01	93 937,32	82 368,47	64 024,86	-11 568,85
л/с №101	55 935,92	82 247,54	68 740,49	69 442,97	-13 507,05
л/с №105	46 467,20	124 496,72	90 500,00	80 463,92	-33 996,72
л/с №134	47 300,28	90 744,22	55 000,00	83 044,50	-35 744,22
л/с №135	319 233,23	85 139,31	28 414,03	374 958,51	-55 725,28
л/с №150	11 598,41	107 516,77	74 000,00	45 115,18	-33 516,77
л/с №168	69 580,60	50 322,87	21 153,35	98 750,12	-29 169,52
25	2 553 832,35	2 131 624,50	1 388 391,76	3 297 065,09	-743 232,74

Справочно:

на 31.12.2016					
Л/с	Начальное сальдо	Начисление	Оплата	Конечное сальдо	Итого
л/с № 1	31878,92	108941,96	37730	103090,88	-71211,96
л/с № 2	56163,03	71119,72	85000	42282,75	13880,28
л/с № 11	102093,94	130978,85	178307	54765,79	47328,15
л/с № 15	48831,38	86687,89	52950	82569,27	-33737,89
л/с № 19	14670,99	148759,5	74865	88565,49	-73894,5
л/с № 22	152926,94	54247,11	100021,06	107152,99	45773,95
л/с № 27	12631,23	81851,63	37000	57482,86	-44851,63
л/с № 30	41216,25	66344,46	0,00	107560,71	-66344,46
л/с № 31	8729,95	86202,09	47000	47932,04	-39202,09
л/с № 35	9220,86	88721,86	17800	80142,72	-70921,86
л/с № 39	60276,19	69064,74	13501,72	115839,21	-55563,02
л/с № 42	34203,13	78590,49	36655	76138,62	-41935,49
л/с № 50	47337,42	97193,39	92495,5	52035,31	-4697,89
л/с № 54	70250,68	61915,46	11000	121166,14	-50915,46
л/с № 56	81396,14	109420,09	109530,62	81285,61	110,53
л/с № 62	22052,24	108756,52	80424,85	50383,91	-28331,67
л/с № 66	410781	88698,57	74205,94	426273,63	-14492,63
л/с № 67	246524,52	59648,2	49124,65	257048,07	-10523,55
л/с № 69	173319,6	63254,66	40329,44	196244,82	-22925,22
л/с № 77	26894,6	81515,54	55954,13	52456,01	-25561,41
л/с № 84	92991,4	83736,05	50000	126727,45	-33736,05
л/с №101	44177,06	85521,09	73762,23	55935,92	-11758,86
л/с №105	12034,95	122832,25	88400	46467,2	-34432,25
л/с №110	1819,03	128068,27	18000	111887,3	-110068,27
л/с №131	55386,41	76469,77	82000	49856,18	5530,23
л/с №134	19033,99	78266,29	50000	47300,28	-28266,29
л/с №135	274884	84534,67	40185,44	319233,23	-44349,23
л/с №168	43446,37	52756,95	26622,72	69580,6	-26134,23
28	2195172,22	2454098,07	1622865,3	3026404,99	-831232,77

По лицевым счетам сумма задолжности по которым увеличилась более чем на 20 000 за 2017

од:

на 31.12.2017					
Организация	Начальное сальдо	Начисление	Оплата	Конечное сальдо	Итого
л/с № 2	42 282,75	68 053,08	44 950,50	65 385,33	-23 102,58
л/с № 5	28 197,62	91 730,42	40 000,00	79 928,04	-51 730,42
л/с № 11	54 765,79	134 917,76	0,00	189 683,55	-134 917,76
л/с № 27	57 482,86	91 396,04	45 000,00	103 878,90	-46 396,04
л/с № 30	107 560,71	66 816,04	0,00	174 376,75	-66 816,04
л/с № 35	80 142,72	95 359,10	0,00	175 501,82	-95 359,10
л/с № 54	121 166,14	74 224,00	0,00	195 390,14	-74 224,00
л/с № 64	11 831,45	65 149,51	41 288,89	35 692,07	-23 860,62
л/с № 69	196 244,82	62 200,90	19 847,00	238 598,72	-42 353,90
л/с № 74	33 770,06	59 046,64	30 000,00	62 816,70	-29 046,64
л/с №105	46 467,20	124 496,72	90 500,00	80 463,92	-33 996,72
л/с №134	47 300,28	90 744,22	55 000,00	83 044,50	-35 744,22
л/с №135	319 233,23	85 139,31	29 414,03	374 968,51	-55 725,28
л/с №150	11 598,41	107 516,77	74 000,00	45 115,18	-33 516,77
л/с №168	69 580,80	50 322,87	21 153,35	98 750,12	-29 169,52
15	1 227 624,64	1 267 113,38	491 153,77	2 003 584,25	-775 959,61

Справочно:

на 31.12.2016					
Организация	Начальное сальдо	Начисление	Оплата	Конечное сальдо	Итого
л/с № 1	31878,92	108941,96	37790	103090,88	-71211,96
л/с № 15	48831,38	86687,89	52950	82569,27	-33737,89
л/с № 19	14670,99	148759,5	74865	88565,49	-73894,5
л/с № 26		103766,46	78758,29	25008,17	-25008,17
л/с № 27	12631,23	81851,63	37000	57482,86	-44851,63
л/с № 30	41216,25	66344,46	0,00	107560,71	-66344,46
л/с № 31	8729,95	86202,09	47000	47932,04	-39202,09
л/с № 35	9220,86	88721,86	17800	80142,72	-70921,86
л/с № 39	60276,19	69064,74	13501,72	115839,21	-55563,02
л/с № 41	8442	110738,39	83673,94	35506,45	-27064,45
л/с № 42	34203,13	78590,49	36655	76138,62	-41935,49
л/с № 54	70250,68	61915,46	11000	121166,14	-60915,46
л/с № 62	22052,24	108756,52	80424,85	50383,91	-28331,67
л/с № 69	173319,6	63254,66	40329,44	196244,82	-22925,22
л/с № 77	26894,6	81515,54	55954,13	52456,01	-25561,41
л/с № 84	92991,4	83736,05	50000	126727,45	-33736,05
л/с №105	12034,95	122832,25	88400	46467,2	-34432,25
л/с №110	1819,03	128068,27	18000	111887,3	-110068,27
л/с №115	11101,56	111294,25	88853,38	33542,43	-22440,87
л/с №134	19033,99	78266,29	50000	47300,28	-28266,29
л/с №135	274884	84534,67	40185,44	319233,23	-44349,23
л/с №168	43446,37	52756,95	26622,72	69580,6	-26134,23
22	1 017 929,32	2 006 600,38	1 029 703,91	1 994 825,79	-976 896,47

По лицевым счетам сумма задолжности по которым уменьшилась более чем на 20 000 за 2017 год:

на 31.12.2017					
Л/С	Начальное сальдо	Начисление	Оплата	Конечное сальдо	Итого
л/с № 19	88 565,49	51 840,42	119 350,00	21 055,91	67 509,58
л/с № 22	107 152,99	54 630,15	89 000,00	72 783,14	34 369,85
л/с № 31	47 932,04	85 495,14	107 000,00	26 427,18	21 504,86
л/с № 42	76 138,62	81 740,45	117 810,00	40 069,07	36 069,55
л/с № 52	38 018,09	54 366,82	82 180,15	10 204,76	27 813,33
л/с № 56	81 285,61	101 956,27	173 749,67	9 492,21	71 793,40
л/с № 60	33 544,18	66 726,27	93 613,87	6 656,58	26 887,60
л/с № 62	50 383,91	112 362,95	136 883,82	25 863,04	24 520,87
л/с № 71	34 656,30	110 970,29	132 786,08	12 840,51	21 815,79
л/с № 84	126 727,45	65 023,81	171 544,65	20 206,61	106 520,84
л/с №110	111 887,30	132 269,45	252 011,00	-7 854,25	119 741,55
л/с №149	-8 660,78	54 542,69	77 059,50	-31 177,59	22 516,81
12	787 631,20	971 924,71	1 552 988,74	206 567,17	581 064,03

Справочно:

на 31.12.2016					
Л/С	Начальное сальдо	Начисление	Оплата	Конечное сальдо	Итого
л/с № 7	69381,2	84645,79	143695,99	10331	59050,2
л/с № 11	102093,94	130978,85	178307	54765,79	47328,15
л/с № 22	152926,94	54247,11	100021,06	107152,99	45773,95
л/с № 32	27825,19	77582,69	98831,69	6576,19	21249
л/с №155	9911,69	110412,71	131606,03	-11281,63	21193,32
5	362 138,96	457 867,15	652 461,77	167 544,34	194 594,62

3.1. Оплаты счетов, включенных в смету:

Статьи расхода	ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ				
	1.ТО и содержание общего имущества				
	Стоимость 1 кв.м. руб./мес.	Затраты руб./мес.	Затраты руб./год	факт	разница
Обслуж лифтов (ежемесячно)	3,261	34 000	408 000	407 959	41
Страхование лифтов	0,024	250	3 000	1 500	1 500
Уборка ТБО мусор	3,981	41 500	498 000	41 490	456 510
Содержание МОП	0,480	5 000	60 000	324 071	-264 071
Услуги банка	0,336	3 500	42 000	60 951	-18 951
Телефон.связь	0,556	5 800	69 600	69 725	-125
Орг техника канц товары	0,288	3 000	36 000	61 142	-25 142
Обслуж ИС+ подписка	0,604	6 300	75 600	83 474	-7 874
Транспортные расходы	0,048	500	6 000	0	6 000
Непредвиденные	0,307	3 200	38 400	41 750	-3 350
Правление	0,144	1 500	18 000	4 500	13 500
Оплата труда	20,822	217 065	2 604 780	2 619 477	-14 697
Налоги с ФОТ	8,137	84 830	1 017 960	1 017 209	751
Текущий ремонт дома	0,480	5 000	60 000	52 900	7 100
Итого тариф:	39,47	411 445	4 937 340	4 786 148	151 192

3.2. Отклонения от плановых показателей в сторону удорожания обусловлены повышением стоимости предоставления услуг, согласно приложениям к договорам.

4.1. Потери по ресурсам, подлежащим приборному учету (в рублях):

	начислено	оплачено	разница
ХВС (холодная вода) по квартирным ПУ	226 901,38	263 397	-36 496
Стоки ХВС+ГВС	541 521,56	584 761	-43 239
Антенна TV	74 400,00	129 191	-54 791
Отопление	1 957 875,25	2 021 767	-63 891
			-198 418

4.2. Потери обусловлены недобросовестной эксплуатацией приборов учета, фактов потерь по вине недобросовестной эксплуатации ответственных лиц не выявлено.

4.3. Компенсация потерь проводится за счет профицита прочих статей, а так же дохода полученного ТСЖ, путем предоставления услуг, что не является системным показателем, и не может гарантированно обеспечить полноту и своевременность оплаты услуг, что в свою очередь может повлечь ограничения, обозначенные в рамках договоров подрядных организаций в потреблении вышеуказанных ресурсов.

4.4. При ликвидации потерь, высвобожденные средства могут быть реализованы на благоустройство дома и прилегающей территории.

5. В ходе сверок в порядке активирования выполненных работ нарушений не выявлено, счета выставлены в соответствии с данными активировки, показания приборов учета внесены верно.

6.1. При проверке движения денежных средств по расчетному счету ТСЖ - № 40703810340330001215 (счет текущих операций) в ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" Г. МОСКВА нарушений в порядке проведения операций безналичного расчета не выявлено.

Остаток на счете 11147536,02 (начальное сальдо 39871,00)

БАНК			
Остаток на 01.01.17	Поступило от собственников	израсходовано	Остаток на 01.01.18
39871	11117836,02+29700(Силинет)=11147536,02	11145596,71	42260,44

6.2. Авансовые отчеты, касса, РКО – нет замечаний.

7. Требуемые договора предоставлены, соответствие прав на оказание услуг подрядными организациями, сроки действия – нет замечаний.

8. Декларация по форме УСН подана в установленный срок, налоговые отчисления проведены. Нет замечаний.

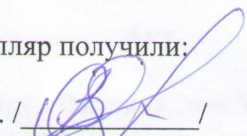
ВЫВОД:

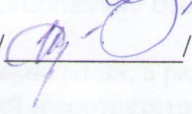
Административно-хозяйственную деятельность правления ТСЖ признать хорошей.

Настоящий акт составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ, а второй остается в ревизионной комиссии.

Член ревизионной комиссии: Семенов К.Н. /  /

С актом ознакомлены и один экземпляр получили:

Председатель ТСЖ- Онищенко А.В. /  /

Бухгалтер ТСЖ- Ильчук С.С. /  /