

Приложение № 8
к Протоколу № 1 очередного общего
собрания членов ТСН «ЗАПАД»
(ОГРН 5157746216337) в форме очно-
заочного голосования от 29.01.2019

**Заключение
ревизионной комиссии (ревизора) ТСН «ЗАПАД»
по результатам проверки годовой бухгалтерской
(финансовой) отчетности за 2017 год**

Заключение
Ревизионной комиссии Товарищества собственников недвижимости «ЗАПАД»
за 2017 год.

г. Москва, ул. Покрышкина, дом 1, корпус 1

Председатель ревизионной комиссии: Алпатова Е.П.

Члены ревизионной комиссии: Хамзин Г.М.

Дата начала ревизии: 01 октября 2018 года

Дата окончания ревизии: 07 декабря 2018 года

1. ОСНОВАНИЯ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ПРОВЕДЕНИЯ РЕВИЗИИ

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости «ЗАПАД» (далее - ТСН), руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСН и Положением «О Ревизионной комиссии ТСН «ЗАПАД» провела ревизию финансово – хозяйственной деятельности ТСН за период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки и оценки деятельности Правления ТСН, выдачи заключения об исполнении Сметы доходов и расходов ТСН за период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен 07 декабря 2018 г.

1.1. Выполнена проверка и оценка деятельности ТСН «ЗАПАД» по следующим направлениям:

1. Проверка банковских операций.
2. Соблюдение кассовой дисциплины.
3. Использование денежных средств по их целевому назначению.
4. Учет, использование, сохранность основных средств, материально – производственных запасов (МПЗ).
5. Работа с поставщиками и подрядчиками, в т. ч. договорная работа, расчеты, контроль за своевременным и качественным выполнением работ/услуг.
6. Проверка расчетов по заработной плате, налогов с суммы заработной платы. Проверка отчислений во внебюджетные фонды, с фонда оплаты труда.
7. Ведение бухгалтерского, налогового учета.
8. Проверка и анализ задолженности собственников МКД по оплате услуг ЖКХ, членских и иных взносов, сборов в Специальный фонд.
9. Проверка исполнения Сметы доходов и расходов ТСН «ЗАПАД» (утверждена Общим собранием членов ТСН «ЗАПАД» протокол № 3 от 30.06.2017 г., за отчетный период.
10. Проверка фактически потребленных ресурсов (по объемам) жилых (квартир), нежилых помещений (офисы, машиноместа), с объемами за которые ТСН «ЗАПАД» произвело оплату поставщикам ресурсов.
11. Осмотр нежилых помещений общего пользования и придомовой территории.
12. Работа Правления (протоколы, заседания, сбор собраний).
13. Проверка соблюдения Устава ТСН «ЗАПАД».

1.2. Используемые материалы:

При проведении ревизии использовались следующие документы, представленные Правлением ТСН и главным бухгалтером ТСН:

- учредительные документы ТСН «ЗАПАД»,
- штатное расписание, должностные инструкции,

- договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключённые или действующие в 2017 г., акты сверок, акты выполненных работ (оказанных услуг),
- документы по приобретению основных средств, материально- производственных запасов за отчетный период,
- первичная бухгалтерская и налоговая документация за отчетный период, оборотно-сальдовые ведомости, карточки бухгалтерского учёта,
- выписки банка,
- авансовые отчёты,
- отчётность в ПФР, ФСС, ИФНС,
- протоколы собраний членов ТСН и протоколы собраний членов правления ТСН,
- решения, распоряжения иных инстанций,
- лицевые карточки по расчетам (по денежным средствам и фактически потребленным объемам ресурсов) с собственниками за содержание и управление, жилищно-коммунальные услуги и др. сборы, установленные собранием ТСН,
- Отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСН «ЗАПАД» за 2017 год,
- Учётная политика ТСН «ЗАПАД» на 2017 год.

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ

2.1. Проверка банковских операций

Проводилась сплошная проверка банковских документов (банковские выписки, платежные поручения).

ТСН «ЗАПАД» осуществляет свою деятельность, используя расчетный счет 40703810600000004382 в ВТБ 24 (ПАО) г. Москва.

Остаток денежных средств на расчётном счёте ТСН «ЗАПАД» на 31.12.2016 г. составил **3 976 235,44 руб.**

Общее поступление денежных средств на счёт ТСН «ЗАПАД» за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года составило **33 770 633,41 руб.**

Общий расход денежных средств с расчётного счета ТСН «ЗАПАД» за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года составил **36 042 383,24 руб.**

На основании банковской выписки по расчётному счёту ТСН «ЗАПАД» на 31.12.2017 года исходящий остаток составил **1 704 485,61 руб.**, входящий остаток на 01.01.2018 года - **1 704 485,61 руб.** Данный остаток подтверждён последней выпиской банка.

В связи с решением собственников, принятым на ОСС № 2 от 13.12.2016 года, об изменении способа формирования фонда капитального ремонта МКД 05 июня 2017 года ТСН «ЗАПАД» открыл специальный расчётный счёт № 40705810338000001597 в ПАО СБЕРБАНК. На основании банковской выписки 01 августа 2017 года входящий остаток по данному счёту, полученный со счёта регионального оператора, составил **5 208 892,46 руб.** Поступление средств по данному счёту за период с 01.08.2017 по 31.12.2017 года составило **5 305 936,81 руб.** На 31.12.2017 года исходящий остаток по данному расчётному счёту составил **10 514 829,27 руб.**, входящий остаток на 01.01.2018 года составил **10 514 829,27 руб.** Расходы по данному расчётному счёту отсутствуют, что подтверждается банковскими выписками.

2.2. Проверка кассовых операций

Проводилась сплошная проверка авансовых отчетов.

Для проверки кассовых операций были представлены: авансовые отчеты в количестве 9 (девять) шт. Все документы были проверены сплошным порядком.

В ходе проверки сделаны следующие выводы: Выдача наличных денежных средств из кассы ТСН «ЗАПАД» не осуществлялась. Остатка в кассе денежных средств на 31.12.2017 года НЕТ.

Анализ авансовых отчетов показал следующее: Подотчетное лицо в ТСН «ЗАПАД» – Председатель Правления Павлюшин А.В.

Павлюшин А.В. приобретал материальные ценности для текущей эксплуатационной деятельности на собственные денежные средства, отчитывался бухгалтерии ТСН «ЗАПАД» по авансовому отчету, предоставляя первичные и расчетные документы на приобретенные материальные ценности, и бухгалтерия возмещала на счёт Павлюшина А.В. в банке, израсходованные денежные средства.

-произведено расходов на сумму – 43 397,62 руб.;

-возмещено по авансовым отчетам – 43 397,62 руб.

Все расходы подтверждены первичными и расчетными документами.

2.3. Использование денежных средств по их целевому назначению

Проводилась проверка банковских документов, первичных документов, бухгалтерских документов.

Получение денежных средств и расчеты с поставщиками, подрядчиками, физическими лицами осуществлялось безналичным путем, через расчётный счёт ТСН «ЗАПАД». Денежные средства расходовались только на цели управления и эксплуатацию МКД, на основании Годовой производственной программы и сметы доходов и расходов, утвержденных общим собранием членов ТСН «ЗАПАД».

ПОСТУПЛЕНИЕ И РАСХОД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Сальдо денежных средств на расчетном счете, по состоянию на 01 января 2017 года равно **3 976 236 руб.** (три миллиона девятьсот семьдесят шесть тысяч двести тридцать шесть рублей).

Общее поступление денежных средств от собственников жилых и нежилых помещений, в том числе и машиномест, арендаторов, льгот от ГЦЖС на расчётный счёт ТСН «ЗАПАД» за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года составило **33 770 633,41 руб.**

| № | Поступление/Расход (сч.51) | Сумма поступлений (руб.) | Сумма расхода (руб.) |
|------|---|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1. | ПОСТУПЛЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ | 33 770 633,41 | |
| | | 3 976 235,44 (вх. остаток) | |
| | ИТОГО: | 37 746 868,85 | |
| 2. | | | ИЗРАСХОДОВАНО ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ |
| 2.1. | Выплата зарплаты, в соответствии со штатным расписанием ТСН «ЗАПАД» | | 2 378 887 |
| 2.2. | Налоги (ПФР, ФСС, ФФМС) | | 725 468 |
| 2.3. | Оплата ТО МКД (ООО«Альтернативные системы Раменки») | | 3 828 000 |
| 2.4. | Оплата услуг по уборке (ООО «Импала») | | 1 932 000 |

| | | | |
|--|---|--|---|
| 2.5. | Оплата электроснабжения (ПАО «Мосэнергосбыт») | | 2 732 854 (в т.ч.неустойка 1 094,00 руб.) |
| 2.6. | Оплата вывоз ТБО (Экопром, «МКМ-Логистика») | | 540 430 |
| 2.7. | Оплата теплоснабжения, в том числе подогрев воды (ПАО «МОЭК») | | 10 444 595,69 |
| 2.8. | Оплата ХВС и водоотведение (АО «Мосводоканал») | | 2 398 890,54 |
| 2.9. | Оплата обслуживания подъездных запирающих устройств - подъезды, въезд в паркинг (ООО «МД Системы безопасности») | | 375 216 |
| 2.10. | Оплата за охрану МКД (ООО ЧОП «Вымпел-Рубеж-1») | | 4 451 842 |
| 2.11. | Оплата пульт. охраны (ФГУП «Охрана» Росгвардии по г. Москве) | | 161 519 |
| 2.12. | Оплата ТО систем пожарной безопасности (ООО «МонтажПроектБезопасность») | | 640 915,80 |
| 2.13. | Оплата услуг по дератизации и дезинсекции (ГУП Московский городской центр дезинфекции) | | 78 565 |
| 2.14. | Оплата услуг по замене и чистке ковровых покрытий (грязезащитные коврики) (ООО «МатСервис») | | 47 714 |
| 2.15. | Оплата ТО лифтов (ООО «ИНКОР СИСТЕМЫ») | | 925 762 44 000 (техническое освидетельствование) |
| 2.16. | Оплата ремонта лифтов (ООО «ИНКОР СИСТЕМЫ») | | 172 483 |
| 2.17. | Оплата страхования лифтов (Ресо гарантия) | | 4 500 |
| 2.18. | Сопровождение и IT поддержка бухгалтерской программы | | 101 583 |
| 2.19. | Оплата хозяйственных расходов (канцелярия, почтовые расходы, покупка оргтехники, прочее) | | 171 186 |
| 2.20. | Оплата инвентаря, материалов для уборки | | 85 542 |
| Расходы из специальных фондов (ст. сметы 7.1.-7.4.) | | | |
| 7.1. | Восстановление и ремонт ОДИ в МКД: | | 2 738 493 |
| | Восстановление работы системы противопожарной безопасности | | 131 000 |

| | | |
|---|--|---|
| (ООО «МонтажПроектБезопасность») | | |
| Договор подряда (ООО «Импала») | | 109 686, 89 (договор подряда №4П/1-01 от 28.04.2017) |
| Лампы, светильники | | 138 768 |
| Доп. соглашение (ООО «Альтернативные системы Раменки») | | 46 000 |
| Ремонт лифтов и приобретение материалов (ООО «ИНКОР СИСТЕМЫ») | | 214 556 |
| Керамический гранит | | 34 766,16 |
| ИП Чичков ВА Обследование стен с частичным демонтажем кирпичной кладки (альпинист) | | 109 412 |
| Косметический ремонт выходов с пожарных лестниц в подъездах (ООО «Аксиома») | | 120 377, 82 |
| Термометр биметаллический | | 2 875, 31 |
| Фильтр магнитно-механический сетчатый | | 7 363 |
| Шкаф управления | | 67 000 |
| Пескобетон ООО «Силиум» | | 13 980 |
| Материалы (сетка рабица, столб заборный, проволока, цепь оцинкованная, трава газонная, сазиласт 24 полиуретановый герметик, лист оцинкованный, пена монтажная, ровнитель для пола, автоматический выключатель, декоративная щепя, хомуты, гайки, розетки, кабель и тд) | | 87 503,16 |
| Манометр МПЗ-УФ | | 32 096 |
| Монтаж столбиков антипарковочных (работа, материалы) | | 98 810 |
| Монтаж металлических дверей (работа, материалы, доставка) | | 95 370 |
| Тротуарная плитка (материалы) | | 478 940 |
| Бордюр садовый | | 21 600 |
| Разборная химическая промывка оборудования ИТП ООО «Тёплая компания» | | 40 464 |
| Уплотнение проточное №35 | | 24 634 |
| Скамейки, урны | | 118 800 |
| Гидроизоляционные работы в цоколе | | 588 425,49 |

| | | | |
|------|---|---------------------|----------------------|
| | (работа и материалы) | | |
| | Шаровые стальные краны с рукоятью | | 22 845,68 |
| | Техническое обслуживание огнетушителей (ООО «Перун01») | | 3 000 |
| | Ремонт поломочной машины (ООО СПЕЦСЕРВИС) | | 46 680 |
| | Вскрытие замка (ООО ПРЕСТИЖМОНТАЖ) | | 5000 |
| | Пуско-наладка кнопки (ФГУП Охрана Росгвардии по г. Москве) | | 39 772,18 |
| | Установка знаков (остановка запрещена) | | 2 854 |
| 7.2. | Правовое сопровождение деятельности ТСН «ЗАПАД» (ИП Садов А.С.) | | 152 500 |
| 7.3. | Непредвиденные затраты (услуги БТИ, пошлины, прочие по восстановлению документов) | | 0 |
| 7.4. | Установка и монтаж видеонаблюдения | | 597 855 |
| | Оборудование (видеорегистраторы, камеры купольные, камеры уличные, кабель коммутатор, монитор, источники питания) | | 320 504 |
| | Монтаж и наладка (ООО «МД Системы безопасности») | | 277 351 |
| | ИТОГО: | | 36 042 383,24 |
| | Сальдо расчетов | 1 704 485,61 | |

2.4. Учет, использование, сохранность основных средств, материально – производственных запасов (МПЗ)

Проводилась проверка договоров на приобретение МПЗ, накладных ТОРГ 12, требований – накладных (передача в эксплуатацию).

2.4.1. Основные средства и материальные ценности, находящиеся в пользовании ТСН «ЗАПАД».

По состоянию на 31.12.2017 года на забалансовом счете имеются в наличии основные средства и материальные ценности.

Бухгалтерская справка 9 от 31.12.2017

| № | | | Сумма |
|---|--|------------|------------|
| | Аналитика | Количество | |
| 1 | Моноблок Acer Aspire Z3-710 DQ B04ER.008 | 1,000 | 48 990,00 |
| 2 | | 1,000 | 108 600,00 |

| | | | |
|----|--|--------|-----------|
| | Пост охраны 2000*2500 цвет палевыйRAL8017 | | |
| 3 | Компьютер Lenovo C20-00/FOBBO072RK/ | 1,000 | 22 890,00 |
| 4 | Принтер Samsung SL-M2070 | 1,000 | 8 990,00 |
| 5 | Кресло руководителя экокожа RE01длинный газлифт | 2,000 | 16 804,38 |
| 6 | Стул офисный, чёрный,иск.кожа 112BL-к/з | 13,000 | 12 624,82 |
| 7 | Стол эргономичный компактный 140*90*75 | 2,000 | 10 516,16 |
| 8 | Шкаф для документов 80*45*219 орех натуральный | 1,000 | 9 630,57 |
| 9 | Шкаф для одежды NEW 80*45*219 орех натуральный | 1,000 | 8 178,58 |
| 10 | Шкаф для документов с 80*45*219 орех натуральный | 1,000 | 11 349,24 |
| 11 | Сейф | 1,000 | 21 333,22 |
| 12 | Доска пробковая 30х45 деревян рама MC 180012010 | 4,000 | 1 934,02 |
| 13 | Искусственная елка КЛЕОПАТРА | 4,000 | 7 320,00 |
| 14 | Гирлянда СОСУЛЬКИ 100 теплых белых LED ламп | 4,000 | 6 240,00 |
| 15 | Калькулятор настольный Casio MS-8B | 1,000 | 1 045,93 |
| 16 | Микроволновая печь Midea AM820CMF 20л 800Вт эл. | 1,000 | 5 319,99 |
| 17 | Холодильник Атлант МХМ 2808-90 600х630х1540 210+53 | 1,000 | 17 659,00 |
| 18 | Жалюзи,лайн35,абрикос,ширина,м,1,5,Высота. | 1,000 | 3 050,00 |
| 19 | Искусственная елка КЛЕОПАТРА | 1,000 | 35 694,50 |
| 20 | Инвертор сварочный ELITECH АИС180 | 1,000 | 7 499,00 |
| 21 | Лестница трехсекционная универсальная алюмин. 3*12 | 1,000 | 8 119,00 |
| 22 | Стремянка свободная Corda 7 ступенек | 1,000 | 4 390,00 |
| 23 | Стремянка свободная SOLIDY | 1,000 | 6 270,00 |
| 24 | Тумба приставная для компактных столов 4-ящичная с | 2,000 | 11 436,56 |

2.4.2. Материально – производственные запасы (МПЗ)

Приобретались **строительные материалы** для мелкого ремонта, **канцтовары, материалы по электричеству** (лампы, трансформаторы тока, реле, светильники светодиодные, кабель и др.), **материалы для эксплуатации МКД** (замки, двери техническая металл, заглушки, знаки безопасности, канат, манометры, шаровые краны, пропуска, журналы, шкаф управления и др.), **хозяйственные материалы, для уборки** (швабры, ведра, веники, тряпки, щетки, порошок, чистящие жидкости и др.).

Все МПЗ оприходованы, и стоимость их списана в эксплуатацию на основании требования накладной подписанной Председателем Правления Павлюшина А.В. По состоянию на 31.12.2017 года несписанная стоимость МПЗ составляет 1 842,31 руб./20 ед.

Общая сумма списанных по бухгалтерской отчетности материалов составила 2 719 935,54/ 11 218 ед. (Оборотно-сальдовая ведомость по счёту 10 за 2017 год).

В Положении по Учётной политике ТСН «ЗАПАД» требования по хранению, учёту, отпуску и списанию материалов конкретно не изложены. Рекомендовано регламентировать Приказом по ТСН «ЗАПАД» порядок учета, хранения, внутреннего перемещения и списания приобретаемых ТСН «ЗАПАД» материалов, включая раздел о приобретении и передаче подрядчику материалов для выполнения работ.

Ревизионная комиссия обращает внимание на необходимость создания инвентаризационной комиссии имущества ТСН «ЗАПАД». Ежегодные отчёты о проведении инвентаризации должны предоставляться в Ревизионную комиссию.

2.5. Работа с поставщиками и подрядчиками, в т.ч. договорная работа, расчеты, контроль за своевременным и качественным выполнением работ/услуг

Проводилась проверка договоров, дополнительных соглашений с поставщиками и подрядчиками, актов на выполненные работы (оказанные услуги).

Далее приводятся данные о контрагентах, по которым имеется сальдо по расчетам, по состоянию на 31.12.2017 года. Сверка расчетов на конец отчетного периода с контрагентами проводилась, в т. ч., со всеми ресурсоснабжающими организациями. Сальдо (при сверке) ТСН «ЗАПАД» и контрагентов совпадает.

ИМЕЮЩЕЕСЯ САЛЬДО ПО РАСЧЕТАМ С ПОСТАВЩИКАМИ на 31.12.2017

| Наименование контрагента | Дебиторская задолженность (руб.) | Кредиторская задолженность (руб.) | За что | САЛЬДО расчетов по Актам сверок от орг-ий (на 31.12.17 г) руб. |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|---|--|
| ООО «Альтернативные системы Раменки» Договор №АСР 16 – ИДВ/022 от 08.08.2016 | | 339 250 | 317500 руб. работы и услуги за декабрь 2017 г, доп. согл. | Задолженность в пользу ООО «Альтернативные Системы Раменки» 339 250 |
| ООО "Вымпел-Рубеж-1» Договор от 29 ноября 2016 г. | | 305 000 | За декабрь 2018 г. | Задолженность в пользу ООО «Вымпел-Рубеж-1» 305 000 |
| ООО «МД Системы безопасности» Договор №06/16-0007 от 08 июня 2016 г. | | 144 253 | За декабрь 2017. | Задолженность в пользу ООО «МД Системы безопасности» 144 253 |
| АО «Мосводоканал» Договор №408860-1от 11.05.16 | | 213 507,86 | За декабрь 2017 г. | Задолженность в пользу Мосводоканал – 213 507,86 |

| | | | | |
|--|--|---------------------|----------------------|---|
| ПАО «Мосэнергосбыт» Договор №ИКУ №72933066 от 01.05.2016 г. | | 166 697,58 | За декабрь 2017 г | Задолженность в пользу ПАО «Мосэнергосбыт» 166 697,58 (услуги), 1 064,58 неустойка |
| ПАО «Мосэнергосбыт» Договор № 69435666 от 30.01.2017 г. | | 30 652,35 | За декабрь 2017 г | Задолженность в пользу ПАО «Мосэнергосбыт» 30 652,35 |
| ПАО МОЭК Договор №08.200717-ТЭМ от 01 мая 2016 г. | | 2 070 184,77 | За декабрь 2017 г | Задолженность в пользу Филиала №11 Горэнергосбыт ПАО МОЭК – 2 070 184,77 |
| ООО «МКМ-Логистика» Договор № 20907 от 01 августа 2017 г. (вывоз мусора) | | 40 920 | За декабрь 2017 г | Задолженность в пользу ООО «МКМ- Логистика» 40 920 |
| Итого | | 3 310 465,56 | | |

Договора между ТСН «ЗАПАД» и подрядчиками, исполнителями, ресурсоснабжающими организациями заключены в полном объеме. Все выполненные работы и оказанные услуги принимаются по актам.

ООО «Альтернативные Системы Раменки»

В соответствии с договором ежемесячная оплата ООО «Альтернативные Системы Раменки» осуществляется руководством ТСН «ЗАПАД» без учёта фактического выполнения услуг. Не проводится совместная (заказчик/подрядчик) ежемесячная приёмка по видам выполненных услуг с оформлением соответствующего акта.

Не проводится регистрация подаваемых собственниками заявок, в том числе аварийных, а ведётся только учёт выполненных заявок. Заказчику невозможно контролировать сроки и полноту выполняемых заявок.

Согласно договора подрядчик оказывает сервисные услуги по обслуживанию электросети всего МКД, в том числе жилой и нежилой части. Рекомендовано возложение на подрядчика функции ответственного за энергохозяйство МКД. В условиях действующего договора такой пункт отсутствует.

Для выполнения договорных обязанностей подрядчику не переданы по акту сервисные помещения и находящийся в них комплекс инженерного оборудования. По акту подрядчику переданы только ключи.

В договоре с подрядчиком также отсутствует условие соблюдения персоналом противопожарной безопасности и обязанности по содержанию передаваемых сервисных помещений в чистоте и сохранности, по ограничению доступа посторонних лиц и др. (действующие в ТСН Положения о проведении ремонтно-строительных работ, по пожарной безопасности и т.д.)

ООО «Импала»

В договоре не предусмотрен ряд существенных условий:

-отсутствует обязанность по устранению засоров мусоропровода и срок исполнения засора с момента его обнаружения и предоставление информации об исполнении аварийно-диспетчерской службе;

-отсутствует согласованная с Подрядчиком норма ежемесячного расхода материалов. На технических этажах имеется накопленный мусор.

При подписании ежемесячных актов, представляемых Подрядчиком, не отмечается фактически выполненный объем работ в физическом и денежном выражении.

ООО «ИНКОР СИСТЕМЫ»

Техническое обслуживание лифтов проводится на основании договора № 1715 от 25.05.2016 года. К договору не приложены правоустанавливающие документы Подрядчика.

В условиях договора предусматривается ежемесячное техническое обслуживание, не оговорено обязательство использования собственных материалов и оборудования. Перечень выполняемых работ определён только в общих чертах, без ссылки на регламенты и конкретные документы. Отсутствует график технического обслуживания и график технического обследования на 2018 год. Не обеспечивается учёт сбоев в работе лифтов, а также работ, связанных с ремонтом и наладкой лифтов, проводимых персоналом Подрядчика/пункт 2.2.11 договора/, отсутствует указанный журнал. Свыше ТО Подрядчиком выполнялись ремонты лифтов на основании 19 дополнительных соглашений за дополнительную плату. В дополнительных соглашениях не указываются номера ремонтируемых лифтов и обоснование ремонта.

Ревизионная комиссия, на основании анализа действующего Договора с ООО «ИНКОР СИСТЕМЫ», настоятельно рекомендует Правлению, заключить отдельный Договор с ООО «ИНКОР СИСТЕМЫ» на оказание услуг аварийного и (или) капитального ремонта лифтов МКД. Действующий Договор с ООО «ИНКОР СИСТЕМЫ» от 25 мая 2016 года № 1715 ТО на выполнение работ по техническому обслуживанию лифтов предусматривает ответственность подрядчика перед заказчиком лишь в рамках выполнения работ по техническому обслуживанию лифтов МКД, п. 1.3. данного Договора выводит аварийный и (или) капитальный ремонт из состава работ по техническому обслуживанию лифтов МКД.

2.6. Проверка расчетов по заработной плате, налогов с суммы заработной платы. Проверка отчислений во внебюджетные фонды, с фонда оплаты труда

Проводилась проверка трудовых договоров, начисление заработной платы, налогов с ФОТ.

Заработная плата перечисляется работникам на карточки (зарплатные счета). Трудовой договор заключён с главным бухгалтером Лазаревой Н.И./Карцевой С.В./Пылькиной О.В./Белявской Н.А., с Председателем Правления Павлюшиным А.В., Управляющим Данилиным Н.В./Смирновым А.В. Разработаны Должностные инструкции на Главного бухгалтера, Управляющего, но не утверждены на Правлении.

Премии работникам не выплачивались. Вознаграждения членам Правления ТСН и ревизионной комиссии не начислялись, и не выплачивались. Расходы по заработной плате соответствуют штатному расписанию ТСН «ЗАПАД».

| | По данным бух.учета (сч.70) | Начислено зарплаты (руб.) | НДФЛ (уплачено) | Взносы уплаченные (ПФ, ФСС, ФОМС, НС) |
|----|-----------------------------------|------------------------------|--------------------|--|
| 1. | Павлюшин А.В. | 960 000 | 124 800 | 273 895 |
| 2. | Карцева С.В. | 99 428,58 | 12 926 | 30 027,64 |
| 3. | Пылькина О.В. | 226 363,34 | 29 427 | 68 316,83 |
| 4. | Белявская Н.А., | 100 476 | 13 062 | 30 343,75 |
| 5. | Лазарева Н.И. | 240 000 | 31 200 | 72 480 |
| 6. | Данилин Н.В. | 436 248,71 | 56 712 | 131 747,11 |
| 7. | Смирнов А.В | 60 000 | 7 800 | 18 120 |
| 8. | Желобаева Т.Г. (трудовой договор) | 17 500 | 2 275 | 5 825 |

| | | | | |
|-----|-----------------------------------|---------------------|----------------|-------------------|
| 9. | Грузинова А.С. (трудовой договор) | 201 151 | 26 150 | 60 747,59 |
| 10. | Логинава З.И. (трудовой договор) | 45 980 | 5 977 | 13 885,96 |
| | Всего | 2 387 147,93 | 310 329 | 704 893,68 |

2.7. Ведение бухгалтерского, налогового учета

Проводилась проверка бухгалтерского и налогового учета по первичным документам и по бухгалтерской программе 1С (оборотно- сальдовые ведомости, карточки счетов, анализ счетов).

ТСН «ЗАПАД» применяет упрощенную систему налогообложения (УСН) с 01.05.2016 года с объектом налогообложения доходы минус расходы (ст. 346.12 и 346.13 гл. 26.2 НК РФ).

Бухгалтерский учет и налоговый учет с 01 января по 31 декабря 2017 года вела бухгалтер с применением бухгалтерской программы 1С Бухгалтерия 8.3 ЖКХ (отраслевая).

Приказом № 1 от 29 декабря 2015 года была утверждена Учетная политика ТСН «ЗАПАД». Согласно учетной политики ТСН целевое финансирование (обязательные платежи, членские и иные взносы, сборы в Специальный фонд и др.) учитывается до момента поступления, по начислению. Ввиду этого остаток по бухгалтерскому счету 86 «Целевое финансирование» показывает начисленную сумму (не полученную). Фактически полученные средства от собственников отражаются на счете 76 «Расчеты с дебиторами и кредиторами».

Годовая отчетность (бухгалтерский баланс и формы) за 2017 год составлена и сдана в налоговые органы в срок. В бухгалтерском учете заведены в полном объеме счета аналитического учета по доходам (сч.76, 86) на цели и расходам по статьям затрат этих целей, утвержденных членами ТСН «ЗАПАД» на общем собрании (по утверждению сметы).

2.8. Проверка и анализ задолженности собственников МКД по оплате платежей за ЖКХ, членских и иных взносов, сборов в Специальный фонд.

Проводилась проверка начислений платы за ЖКХ и оплаты по данным аналитического учета бухгалтерии.

Задолженность на 01.01.2017 года по оплате коммунальных услуг собственниками машиномест, квартир и нежилых помещений, переходящая с 31.12.2016 года, составила **3 859 990,44 руб.** На 31.12.2017 года сумма задолженности по оплате коммунальных услуг собственниками машиномест, квартир и нежилых помещений, включая задолженности по оплате капитального ремонта составила **6 356 825 руб.** При разбивке по статьям начисления задолженность на конец года выглядит следующим образом:

| Сумма (руб.) | Статья начисления |
|--------------|--|
| 3 024 082 | Коммунальные платежи (квартиры и нежилые помещения, машиноместа) |
| 3 332 743 | Капитальный ремонт (квартиры, машиноместа) |

На 31.12.2017 года сформировалась задолженность по основным платежам:

- у собственников квартир (более 4 месяцев неплатежей, свыше 50 тыс.) №№ 8, 48, 86, 106, 110, 112, 124, 178, 192, 217, 220, 245.
- у собственников машиномест (более полугодия неплатежей, свыше 20 тыс.) №№ 1016, 1045, 1051, 1082, 2022, 2041, 2042, 2052, 2061, 2066, 2076.

В течение 2017 года ТСН «ЗАПАД» вело работу с должниками путём рассылки уведомлений о наличии задолженности и необходимости её погашения. Ревизионная комиссия рекомендует начать работу по взысканию долгов в судебном порядке.

Задолженность собственников по оплате взносов на капитальный ремонт перешла ТСН «ЗАПАД» от регионального оператора, при выводе по решению собственников на общем

собрании накопленных средств на специальный расчётный счёт в ПАО СБЕРБАНК. Всего начислений по статье Капитальный ремонт за 2017 год 7 781 112,50 руб. В том числе:
- 2852515 (начислено ТСН «ЗАПАД» с 01.08.2017 г по 31.12.2017 г)
- 4 928597,5 (долги собственников региональному оператору на 31.07.2017 г.)

1 497,2 кв. м. площади МКД (932,5 – помещения, 560 – машиноместа) – собственники не выявлены. ТСН ведет работу по выявлению собственников.

На основании принятого решения общего собрания членов ТСН, заключались Соглашения на компенсацию расходов ТСН на эксплуатацию машиномест (по которым не установлено право собственности), из расчета 8000 руб. в месяц за машиноместо.

2.9. Проверка исполнения Сметы доходов и расходов ТСН «ЗАПАД» за отчетный период
Проводилась проверка начислений/фактической оплаты платежей по обязательным, членским/ и иным взносам, сборам, фактического расхода по данным учета бухгалтерии, в соответствии со сметой доходов и расходов за период с 01.12.2017 по 31.12.2017 г.

По утвержденной Смете доходов и расходов всего ДОХОДОВ

- **36 488 575 руб.** - ЖКУ (сумма начисленная), в том числе **2 397 979 руб.** доход ТСН «ЗАПАД» от хозяйственной деятельности за отчетный период (сдача помещений в аренду, сдача в аренду мест под размещение оборудования провайдеров, предоставление места под рекламу, предоставление в пользование машиномест, мотомест и веломест). Входящий остаток неизрасходованных денежных средств на начало отчетного периода составил **5 465 097 руб.** (в том числе на 01.01.2017 г. **3 976 236 руб.** на расчетном счете ТСН).
- **13 847 572 руб.** - Капитальный ремонт (в том числе на спецсчете **10 514 829,27 руб.**)

По утвержденной Смете доходов и расходов всего РАСХОДОВ

- **37 246 825 руб.** ЖКУ;
- **0 Капитальный ремонт**

Все работы и услуги, обязательные по Жилищному Кодексу РФ, утвержденной смете и Годовой производственной программе, проведены в полном объеме.

По состоянию на 01.01.2018 года остаток неизрасходованных средств в сумме **18 554 419 руб., в том числе:**

-остаток по ЖКУ - **4 706 847 руб.**, в том числе неизрасходованный остаток спецфонда **1282140 руб.;**

- накопленный остаток по капремонту **13 847 572 руб.**,
который должен быть перенесен, как входящий остаток в Смету доходов и расходов на 2018 год.

Ниже прилагается «Отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСН «ЗАПАД за период 2017 год», включая его Приложение Отчет об использовании средств специального фонда за 2017 год, представленные Правлением ТСН.

**Отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСН
"ЗАПАД" за период 2017 год
Товарищества собственников недвижимости «ЗАПАД»**

| | |
|--|-----------|
| Основная площадь дома, м2 | 35 046,10 |
| Основная площадь жилых помещений, м2 | 29 973,10 |
| Основная площадь нежилых помещений, м2 | 2 288,20 |
| Основная площадь машино-мест, м2 | 2 784,80 |

| № п.п. | Членские и/иные взносы за охрану ОДИ | План доходов на 2017 г. руб. | Фактическое начисления доходов за 2017 г. руб. | Отклонение от плана/остаток +, перерасход - |
|----------|---|------------------------------|--|---|
| | Остаток неизрасходованных денежных средств на начало отчетного периода | 62 916 | 5 465 097 | |
| | в том числе за ЖКУ | 62 916 | 5 465 097 | |
| | в том числе по взносам по капитальному ремонту | 0 | 0 | |
| 1 | Обязательные платежи «Содержание и текущий ремонт ОДИ МКД» | 10 477 825 | 10 099 276 | 378 549 |
| | Содержание и текущий ремонт | | 9 856 883 | |
| | Льготы | | 242 393 | |
| 2 | Коммунальные услуги (не учитываются в составе доходов для налогообложения) | 13 938 601 | 13 511 156 | 427 444 |
| 2.1 | Отопление | 8 783 765,31 | 8 172 797 | 610 968 |
| | Льготы | | 325 904 | -325 904 |
| 2.2 | ГВС (подогрев) | 1 927 340,88 | 1 732 056 | 195 285 |
| | Льготы | | 66 931 | -66 931 |
| 2.3 | ХВС для ГВС | 478 965,49 | 476 777 | 2 188 |
| | Льготы | | 18 188 | -18 188 |
| 2.4 | ХВС | 816 697,56 | 775 369 | 41 329 |
| | Льготы | | 36 341 | -36 341 |
| 2.5 | Водоотведение | 919 252,39 | 912 302 | 6 951 |
| | Льготы | | 38 686 | -38 686 |
| 2.6 | Электроэнергия в нежилых помещениях | 1 012 579,00 | 955 806 | 56 773 |
| 3 | Членские и/иные взносы за охрану ОДИ МКД | 3 046 763 | 2 968 707 | 78 056 |
| 4 | Членские и/иные взносы за "Содержание, ремонт и круглосуточную диспетчеризацию" ОДИ гаража | 3 876 288 | 3 218 882 | 657 406 |
| 5 | Членские и/иные взносы за эксплуатацию и техническое обслуживание домофона | 238 848 | 240 384 | -1 536 |

| | | | | |
|---------------|---|--------------------------------------|--|--|
| 6 | Членские и/иные взносы за эксплуатацию и техническое обслуживание антенны | 610 428 | 655 512 | -45 084 |
| 7 | Сборы в специальные фонды | 3 459 277 | 3 396 679 | 62 598 |
| 7.1 | Восстановление и ремонт ОДИ в МКД | 1 935 678 | 1 874 334 | 61 344 |
| 7.2 | Правовое сопровождение деятельности ТСН "ЗАПАД" | 166 468 | 161 193 | 5 276 |
| 7.3 | Непредвиденные затраты | 220 667 | 213 674 | 6 993 |
| 7.4 | Установка и монтаж видеонаблюдения | 1 136 464 | 1 147 478 | -11 014 |
| 8 | Доход от хозяйственной деятельности ТСН "ЗАПАД" | 2 742 000 | 2 397 979 | 344 021 |
| 9 | Итого за ЖКУ | 38 390 030 | 36 488 575 | 1 901 455 |
| 10 | Итого взносы за кап ремонт ОДИ МКД | 14 667 582 | 13 847 572 | 820 010 |
| | | | | |
| № п.п. | Наименование статей расходов | План расходов на 2017 г. руб. | Фактические расходы за 2017 г. руб. | Отклонение от плана/остаток +, перерасход - |
| 1 | Обязательные расходы по содержанию и текущему ремонту ОДИ МКД, всего (п.1.1+п.1.2+п.1.3+п.1.4+п.1.5) | 11 622 359 | 11 201 474 | 420 885 |
| 1.1 | Техническое обслуживание систем и оборудования | 4 320 014 | 4 317 498 | 2 516 |
| 1.1.1 | Обслуживание внутридом. инженерных систем электроснабжения | 801 846 | 802 668 | -821 |
| 1.1.2 | Обслуживание внутридом. инженерных систем отопления, сантехнического оборудования | 864 444 | 864 444 | 0 |
| 1.1.3 | Обслуживание внутридом. инженерных систем ИТП | 417 318 | 417 318 | 0 |
| 1.1.4 | ТО лифтов и диспетчеризация | 930 000 | 925 762 | 4 238 |
| 1.1.5 | Ремонт оборудования лифтов с учетом материалов | 169 216 | 172 483 | -3 267 |
| 0 | Техническое освидетельствование лифтов | 44 000 | 44 000 | 0 |
| 0 | Страхование лифтов | 6 000 | 4 500 | 1 500 |
| 1.1.6 | ТО системы противопожарной безопасности | 496 914 | 496 914 | 0 |
| 1.1.7 | Аварийно-диспетчерское обслуживание | 268 276 | 268 276 | 0 |
| 1.1.8 | ТО приборов учета потребление тепловой энергии, электроэнергии и горячей воды на общедомовые нужды | 70 000 | 76 340 | -6 340 |
| 1.1.9 | Расходные материалы | 252 000 | 244 794 | 7 206 |
| 1.2 | Содержание ОДИ МКД | 1 416 000 | 1 417 048 | -1 048 |
| 1.2.1 | Энергоснабжение на общедомовые нужды | 1 416 000 | 1 417 048 | -1 048 |
| 1.2.2 | Холодная вода на общедомовые нужды (5 % от суммы договора ЖК РФ) | 0 | | 0 |

| | | | | |
|------------|---|-------------------|-------------------|-----------------|
| 1.2.3 | Водоотведение на общедомовые нужды(5 % от суммы договора ЖК РФ) | 0 | | 0 |
| 1.3 | Текущий ремонт внутридомового оборудования и инженерных коммуникаций ОДИ МКД | 765 701 | 767 906 | -2 205 |
| 1.3.1 | Текущий ремонт внутридомового оборудования | 89 425 | 90 625 | -1 200 |
| 1.3.2 | Текущий ремонт инженерных коммуникаций | 89 425 | 89 425 | 0 |
| 1.3.3 | Материалы для ремонта внутридомового оборудования и инженерных коммуникаций | 408 000 | 409 005 | -1 005 |
| 1.3.4 | Восстановление и ПП ремонт ОДИ (фасад, стены, двери) | 178 851 | 178 851 | |
| 1.4 | Санитарное содержание ОДИ МКД | 2 131 831 | 2 220 570 | -88 739 |
| 1.4.1 | Дератизация и дезинсекция | 82 517 | 78 565 | 3 953 |
| 1.4.2 | Вывоз твердых бытовых отходов | 449 280 | 540 430 | -91 150 |
| 1.4.3 | Уборка мест общего пользования в доме | 1 468 320 | 1 468 320 | 0 |
| 1.4.4 | Обслуживание грязезащитных ковриков | 47 714 | 47 714 | 0 |
| 1.4.5 | Приобретение инвентаря, материалов для уборки | 84 000 | 85 542 | -1 542 |
| 1.4.6 | Сдача на утилизацию ламп | 0 | | 0 |
| 1.4.7 | Мытье фасадов и окон | 0 | | 0 |
| 1.5 | Административно-хоз. расходы, связанные с жилой частью МКД | 2 988 813 | 2 478 452 | 510 361 |
| 1.5.1 | Заработная плата работникам (по штатному расписанию) | 2 804 832 | 2 387 148 | 417 684 |
| 1.5.2 | Налоги с Фонда оплаты труда (ПФР, ФСС, ФФМС) | 855 474 | 725 468 | 130 005 |
| 1.5.3 | Услуги банков по расчетно-кассовому обслуживанию | 14 024 | | 14 024 |
| 1.5.4 | Хозяйственные расходы (почтовые расходы, канцелярия, расходные материалы, услуги, покупка оргтехники, покупка мебели для офиса, прочие) | 174 000 | 180 941 | -6 941 |
| 1.5.5 | Сопровождение и ИТ поддержка бухгалтерской программы | 150 000 | 101 583 | 48 417 |
| 1.5.6 | Услуги связи (стац. телефон, моб.) | 10 800 | | 10 800 |
| 1.5.7 | Услуги нотариуса, оплата госпошлины, получение выписок ЕГРЮЛ | 15 600 | | 15 600 |
| 1.5.8 | Проведение праздничных мероприятий | 43 535 | | 43 535 |
| 1.5.9 | Обучение персонала | 26 000 | | 26 000 |
| 1.5.10 | Налог, уплачиваемый в связи с примен. упрощенной системой НО | 0 | | 0 |
| 2 | Коммунальные услуги (не учитываются в составе доходов для налогообложения) | 13 938 601 | 14 272 586 | -333 986 |
| 2.1 | Теплоснабжение | 8 783 765 | 10 930 818 | -2 147 052 |
| 2.2 | Теплоснабжение на подогрев воды | 1 927 341 | | 1 927 341 |
| 2.3 | ХВС | 1 295 663 | 1 395 725 | -100 062 |

| | | | | |
|----------|--|-------------------|-------------------|------------------|
| 2.4 | Водоотведение | 919 252 | 990 238 | -70 986 |
| 2.5 | Электроэнергия в нежилых помещениях | 1 012 579 | 955 806 | 56 773 |
| 3 | Расходы на охрану ОДИ МКД | 4 861 595 | 4 613 432 | 248 163 |
| 3.1 | Услуги специализированного ЧОП | 4 510 000 | 4 451 842 | 58 159 |
| 3.2 | Услуги пультовой охраны | 158 591 | 161 591 | -3 000 |
| 3.3 | Установка и обслуживание оборудования для охраны, расходные материалы | 193 004 | | 193 004 |
| 4 | Расходы на "Содержание, ремонт и круглосуточную диспетчеризацию" ОДИ гаража | 3 273 791 | 3 061 094 | 212 697 |
| 4.1 | Обслуживание внутридом. инженерных систем электроснабжения | 255 582 | 255 582 | 0 |
| 4.2 | Обслуживание внутридом. инженерных систем отопления, сантехнического оборудования | 275 535 | 275 535 | 0 |
| 4.3 | Обслуживание внутридомовых инженерных систем ИТП | | | |
| 4.4 | ТО системы противопожарной безопасности | 283 086 | 283 086 | 0 |
| 4.5 | Аварийно-диспетчерское обслуживание | 85 511 | 85 511 | 0 |
| 4.6 | Текущий ремонт внутридом. оборудования и инженерных коммуникаций | 57 007 | 57 007 | 0 |
| 4.7 | Расходы на выполнение работ по ТО системы безключевого доступа к гаражу | 149 400 | 135 600 | 13 800 |
| 4.8 | Уборка мест общего пользования в доме | 463 680 | 463 680 | 0 |
| 4.9 | Услуги специализированного ЧОП по охране ОДИ гаража | | | |
| 4.10 | Энергоснабжение | 360 000 | 360 000 | 0 |
| 4.11 | Расходные материалы | 168 000 | 171 399 | -3 399 |
| 4.12 | Восстановление внутридомового оборудования и ремонт ОДИ гаража | 57 007 | 57 007 | 0 |
| 4.13 | Правовое сопровождение деятельности ТСН | 13 532 | | 13 532 |
| 4.14 | Административно-хоз. расходы, связанные с гаражем | 1 105 452 | 916 688 | 188 764 |
| 5 | Расходы на эксплуатацию и техническое обслуживание домофона | 238 848 | 239 616 | -768 |
| 6 | Расходы на эксплуатацию и техническое обслуживание антенны | 369 774 | 369 774 | 0 |
| 7 | Расходы из специальных фондов | 4 146 576 | 3 488 848 | 657 728 |
| 7.1 | Восстановление и ремонт ОДИ в МКД (работы по договорам, фасадные, стены, двери) | 2 622 977 | 2 738 493 | -115 516 |
| 7.2 | Правовое сопровождение деятельности ТСН | 166 468 | 152 500 | 13 968 |
| 7.3 | Непредвиденные затраты (услуги БТИ, пошлины, прочие по восстановлению док.) | 220 667 | | 220 667 |
| 7.4 | Установка и монтаж видеонаблюдения | 1 136 464 | 597 855 | 538 609 |
| 8 | Расходы от хозяйственной деятельности ТСН "ЗАПАД" | 0 | 0 | 0 |
| 9 | Итого за ЖКУ | 38 451 543 | 37 246 825 | 1 204 719 |

| | | | | |
|----|--|-------------------|-------------------|------------------|
| 10 | Итого расходы на капитальный ремонт ОДИ МКД | 0 | 0 | 0 |
| | Всего расходов | 38 451 543 | 37 246 825 | 1 204 719 |
| | Остаток неизрасходованных денежных средств на конец отчетного периода | 20 071 165 | 18 554 419 | 1 516 746 |
| | в том числе за ЖКУ | 5 403 583 | 4 706 847 | |
| | в том числе по взносам по капитальному ремонту | 14 667 582 | 13 847 572 | |

Приложение № 1 к отчету об исполнении сметы доходов и расходов ТСН "ЗАПАД"

Отчет об использовании средств специального фонда за 2017 год

| № п.п. | Показатели | С 01.05.2016 по 31.12.2016 года (8 месяцев) фактически, руб. | С 01.01.2017 по 31.12.2017 года фактически, руб. |
|--------|---|--|--|
| 1 | Остаток неизрасходованных денежных средств на начало отчетного периода | 0 | 1 374 308 |
| 1.1 | Восстановление и ремонт ОДИ в МКД (работы по договорам, фасадные, стены, двери) | | 1 171 218 |
| 1.2 | Правовое сопровождение деятельности ТСН | | 55 979 |
| 1.3 | Непредвиденные затраты (услуги БТИ, пошлины, прочие по восстановлению док.) | | 147 112 |
| 1.4 | Установка и монтаж видеонаблюдения | | 0 |
| 2 | ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СОБСТВЕННИКОВ /ДОХОДЫ | 1 548 542 | 3 396 679 |
| 2.1 | Восстановление и ремонт ОДИ в МКД (работы по договорам, фасадные, стены, двери) | 1 290 452 | 1 874 334 |
| 2.2 | Правовое сопровождение деятельности ТСН | 110 979 | 161 193 |
| 2.3 | Непредвиденные затраты (услуги БТИ, пошлины, прочие по восстановлению док.) | 147 112 | 213 674 |
| 2.4 | Установка и монтаж видеонаблюдения | 0 | 1 147 478 |
| 3 | ВЫПОЛНЕННЫЕ ОБЪЕМЫ РАБОТ /РАСХОДЫ: | 174 234 | 3 488 848 |
| 3.1 | Восстановление и ремонт ОДИ в МКД (работы по договорам, фасадные, стены, двери) | 119 234 | 2 738 493 |
| 3.2 | Правовое сопровождение деятельности ТСН | 55 000 | 152 500 |
| 3.3 | Непредвиденные затраты (услуги БТИ, пошлины, прочие по восстановлению док.) | 0 | 0 |
| 3.4 | Установка и монтаж видеонаблюдения | 0 | 597 855 |

| | | | |
|-----|--|------------------|------------------|
| 4 | Остаток неизрасходованных денежных средств в ТСН на конец отчетного периода по статьям: | 1 374 308 | 1 282 140 |
| 4.1 | Восстановление и ремонт ОДИ в МКД (работы по договорам, фасадные, стены, двери) | 1 171 218 | 307 059 |
| 4.2 | Правовое сопровождение деятельности ТСН | 55 979 | 64 672 |
| 4.3 | Непредвиденные затраты (услуги БТИ, пошлины, прочие по восстановлению док.) | 147 112 | 360 786 |
| 4.4 | Установка и монтаж видеонаблюдения | 0 | 549 623 |

Информация об использовании средств Специального фонда в 2017 году.

В 2017 году решением общего собрания ТСН от 30.06.2017 года утверждено «Положение о Специальном фонде ТСН «ЗАПАД», далее Положение. Переходящие с 2016 года средства спецфонда составляют **1 374 308 руб.** Согласно пункту 5.3. Положения в бухгалтерском учете открыты субсчета на статьи затрат спецфонда. Спецфонд в течение 2017 года формировался из поступлений раздела 7 Сметы ТСН по 4 целевым сборам.

Восстановление и ремонт ОДИ в МКД

Правовое сопровождение деятельности ТСН

Непредвиденные затраты

Установка и монтаж видеонаблюдения.

В годовой программе работ ТСН на 2017 год, утвержденной на общем собрании ТСН (Протокол от 30.06.2017) определены виды затрат, финансируемые из вышеуказанного раздела 7 сметы ТСН, а именно:

За счет средств специального фонда:

Частичный ремонт подъездов согласно техническому отчету осмотра дома с фотофиксацией.

Ремонт и восстановление нижнего фасада дома.

Выполнить ремонт отдельных мест кровли.

Частичная замена светильников в приквартирных и прилифтовых холлах на энергосберегающие с датчиками движения.

Выполнить работы по обследованию фасада с выдачей технического заключения.

Выполнить работы по восстановлению аварийных участков фасада по итогам заключения.

Установить видеонаблюдение в доме и на придомовой территории.

В ходе ревизии представлен Отчет об использовании средств специального фонда за 2017 год. Переходящие с 2016 года средства спецфонда составляют 1 374 308 руб. Начислено средств за 2017 год 3 396 679 руб. Израсходовано 3 488 848 руб.

Остаток неиспользованных денежных средств в ТСН на конец отчетного 2017 года составляет 1 282 140 руб., в том числе по статьям расхода

Восстановление и ремонт ОДИ в МКД -307 05 9руб;

Правовое сопровождение деятельности ТСН-64 672 руб.;

Непредвиденные затраты - 360 786 руб.;

Установка и монтаж видеонаблюдения – 549 623 руб.

Из запланированного по годовой программе работ не выполнен один пункт - *Выполнить ремонт отдельных мест кровли.*

Разработана и утверждена на Правлении (Протокол №18 от 16.02.17) смета «Расходы на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования на 2017 год», предусматривающая распределение денежных средств по статьям затрат.

Все работы Годовой программы, финансируемые за счет средств спецфонда выполнены с привлечением Подрядчиков в соответствии с заключенными договорами. Услуги оплачены согласно актов о выполненных работах. По отдельным выполненным работам допущены нарушения в части оформления расхода/списания использованных материалов.

Кроме того, за счет средств спецфонда профинансированы дополнительно затраты (по 15 позициям) на текущий ремонт дома на сумму 928 485 руб. (восстановление работы системы противопожарной безопасности, тротуарная плитка, ремонт лифтов, ремонт поломочной машины, шкаф управления, металлические двери и т.д.). Цели указанных затрат соответствуют требованиям пункта 2.3.1 Положения. Однако, в Годовой программе работ на 2017 год такие работы по текущему ремонту дома не предусматривались.

2.10. Проверка фактически потребленных ресурсов (по объемам) жилых (квартир), нежилых помещений (офисы, машиноместа), с объемами за которые ТСН ЗАПАД произвело оплату поставщикам ресурсов

При проверке фактически потребленных ресурсов (по объемам) по помещениям, с объемами за которые ТСН «ЗАПАД» произвело оплату поставщикам ресурсов, установлено:

- по теплу и электроэнергии объемы, потребленные собственниками и объемы, выставленные ПАО «МОЭК» и ПАО «Мосэнерго снабжение» не расходятся. Допущенный перерасход по услуге «Отопление» компенсировался в течение 2018 года по нормативам, утвержденным Правлением ТСН «ЗАПАД».

- по воде АО «Мосводоканал» выставляет ТСН «ЗАПАД» оплату за больший объем, чем объемы, которые сообщают собственники. Фактическое начисление коммунальных услуг (ХВС для ГВС и ХВС) за 2017 год составило 1 306 675 руб., на основании полученных показаний приборов учёта воды от собственников, начислений по тарифам, при отсутствии показаний приборов учёта воды от собственников. Фактический расход коммунальных услуг (ХВС для ГВС и ХВС) за 2017 год, на основании показаний общедомового прибора учёта воды, составил 1 395 725 руб. Итого разница начисление/расход составила 89 050 руб., что составляет 6,8 % от общей суммы. Расход на общедомовые нужды составил 5%, что допустимо, в соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы от 10 февраля 2004 года № 77-ПП. Оставшиеся 1,8 % являются следствием возможного воровства собственников, посредством подачи некорректно снятых показаний приборов учёта воды.

2.11. Осмотр нежилых помещений общего пользования и придомовой территории

Площадь помещений коммунально-инженерного назначения, обслуживаемого ТСН «ЗАПАД», входящих в состав общедомового имущества жилой части дома 10965,3 кв. м., площадь подземной автостоянки 6246,8 кв. м, в том числе площадь помещений общего пользования и инженерного назначения, входящих в состав общего имущества подземной автостоянки 3462 кв. м.

Ревизионной комиссией произведён осмотр помещений общедомовой собственности и придомовой территории МКД. В ходе осмотра установлено следующее:

- 932 кв. м. полезных площадей нежилых помещений, 37 машиномест (шт.), принадлежащие Департаменту имущества города Москвы не реализованы собственникам и находятся на содержании ТСН «ЗАПАД». По указанным помещениям ТСН «ЗАПАД» несёт дополнительные затраты.

Помещения используются в основном по назначению. Имеются нижеследующие замечания.

На основании решения, принятого внеочередным собранием собственников от 09 апреля 2017 года (Протокол № 2, пункт 5 повестки дня) ТСН «ЗАПАД» передаёт в безвозмездное пользование для осуществления деятельности технические помещения МКД обслуживающим организациям. Ревизионная комиссия обращает внимание на необходимость оформления дополнительных соглашений к договорам с обслуживающими организациями

ООО «Импала», ООО ЧОП «Вымпел-Рубеж-1», ООО «Альтернативные Системы Раменки» и Актов приёма-передачи данных помещений. Также обязать руководство вышеперечисленных организаций ознакомить своих сотрудников, находящихся в данных помещениях в связи с выполнением своих служебных обязанностей, с Правилами пожарной безопасности и представить документы управляющему ТСН «ЗАПАД» Смирнову А.В.

При осмотре МКД членами ревизионной комиссии и Управляющим МКД Смирновым А.В. было выявлено самовольное присоединение и использование в личных целях помещений общего пользования. В частности, приквартирных тамбуров (1,3 м * 0,8 м) собственниками квартир: в первом подъезде – 133; в третьем подъезде – 228, 208, 196, 187, 184, 181, 175, 172, 168, 165, 148; в четвёртом подъезде – 286, 279.

Нарушены условия эвакуации жильцов в случае возгорания, закрыты на замки двери на балкон и двери на лестницу:

- во втором подъезде на этажах 23,19;
- в третьем подъезде на этажах 26,25,24,23,16,15,13,9,3;
- в четвёртом подъезде на этажах 23,12.

В связи с этим в жилых подъездах дома не обеспечивается противопожарная безопасность

В нежилых помещениях, принадлежащих Департаменту имущества города Москвы, находятся люди, допускается хранение в них сгораемого мусора. Необходимо решить вопрос о документальном подтверждении права нахождения данных лиц на объекте и соблюдении Правил пожарной безопасности с назначением ответственных лиц.

В карманах мусоропроводов на этажах и в приквартирных холлах допускается накопление и хранение мусора, картонных коробок и строительных материалов, и габаритных изделий.

Не утилизируется отработанный лифтовый канат, накоплен большой объем отработанного каната в технических этажах.

Не удовлетворительное содержание проходных дверей к балкону и к лестнице. Частично, на отдельных этажах, двери загрязнены и нарушены в них остекления, неисправны замки и ручки, не отрегулированы и не плотно закрываются.

Слабый контроль за эксплуатацией щитов коммуникаций на этажах. Отсутствуют знаки и надписи назначения щита, а также информация, необходимая для доступа в щит. Отдельные щиты не закрываются. Варварски сломаны крышки щитов в третьем подъезде на 5 этаже.

Придомовая территория многоквартирного дома ограждена и охраняется подрядной охранной организацией. Обеспечивается пропускной режим для въезда и выезда автотранспорта.

2.12. Работа Правления (протоколы, заседания, сбор собраний)

Проводилась проверка протоколов заседаний Правления ТСН «ЗАПАД», протоколов общих собраний.

За период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года Правлением ТСН проведена большая организаторская работа по проведению собраний собственников и ТСН. Проведено три собрания ТСН и одно собрание собственников жилья МКД. По вопросам повестки дня собраний приняты положительные решения.

За отчётный период представлено 14 протоколов заседаний Правления ТСН «ЗАПАД» (№№ с 16 по 29), из них 6 заседаний посвящены организации собраний ТСН 2 заседания - рассмотрению норматива на отопление, 2- по выбору Председателя ТСН и Председателя ревизионной комиссии и утверждению штатного расписания работников ТСН, 1 – планированию работ по текущему ремонту и выполнению их за счёт средств спецфонда, остальные вопросы текущие хозяйственные.

Председателем Правления обязанности Правления /п.13.9 Устава/ и направления работы между членами Правления не распределены. Члены Правления участвуют в работе Правления

по разовым поручениям Председателя Правления. Следует отметить недостаточный контроль со стороны Правления за выполнением договорных услуг, за качеством и полнотой выполненных услуг и других требований Устава /п.13.9 Устава/. Обоснование выбора конкретного Исполнителя услуги не рассматривается на заседании Правления. В течение года менялись главные бухгалтера и в связи с этим возникали сложности в бухгалтерском и финансовом учёте. Приём-передача дел между главными бухгалтерами по акту не осуществлялась. Вопрос о состоянии бухгалтерского и финансового учёта, а также утверждение вновь принимаемых Главных бухгалтеров /п.13.9 Устава/ на Правлении не рассматривались.

2.13. Проверка соблюдения Устава ТСН «ЗАПАД»

Установлены нарушения Устава «ТСН ЗАПАД»:

- нарушено условие проведения отчётного собрания в течение 60 дней по окончании финансового года /п. 12.5 Устава/;
- не применяется в отношении членов ТСН и не членов ТСН мера предъявления неустойки за несвоевременную уплату обязательных платежей /п.10.4 Устава/.

2.14. Работа Ревизионной комиссии ТСН «ЗАПАД»

Ревизионная комиссия избрана на очередном общем собрании членов ТСН «ЗАПАД» (Протокол № 1 от 18 января 2018 года) сроком на 2 года в составе 3 человек. На первом заседании комиссии избрана Председателем комиссии Алпатов Е. П.

К проверке финансовой деятельности ТСН «ЗАПАД», в связи с задержкой допуска к бухгалтерским документам, ревизионная комиссия приступила в октябре 2018 года.

Объём проверки изложен в настоящем отчёте. Проведено пять заседаний ревизионной комиссии /протоколы № 1-5/.

Заключение:

Денежные средства от собственников, из бюджета отражены в учете в полном объеме. Расход денежных средств осуществлялся экономно, бережливо и только на цели, которые в обязательном порядке следует осуществлять при управлении и эксплуатации многоквартирного дома.

3. ВЫПОЛНЕНИЕ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПРЕДЫДУЩЕЙ КОМИССИИ

1. *Материальные ценности (мебель, компьютер, холодильник, микроволновую печь и др.), стоимость которых списана в эксплуатацию, поставить на забалансовый учёт, для контроля за сохранностью. Следует внести дополнение в Учётную политику по бухгалтерскому учёту ТСН «ЗАПАД». Правлению следует определить стоимостные или иные критерии для постановки МПЗ на забалансовый учёт.*

Дополнение по ведению забалансового учёта материальных ценностей в «Учётную политику по бухгалтерскому учёту ТСН «ЗАПАД»» не внесено.

2. *Завести корпоративную карту для оплаты материально – производственных запасов, приобретаемых за наличный расчет для эксплуатации МКД (не использовать зарплатную карту).*

Корпоративные карты не заведены, для оплаты приобретения материально-производственных запасов зарплатные карты работников не используются.

3. *Привести бухгалтерский учёт в соответствие с Учётной политикой ТСН «ЗАПАД» и утверждённой сметой доходов и расходов (протокол №1 от 19.04.2016 г.). Завести в бухгалтерском учёте (в полном объёме) счета аналитического учёта по*

доходам на цели, и расходам по статьям затрат этих целей (в разрезе: обязательные платежи, членские и иные взносы на охрану, членские и иные взносы по машиноместам, сборы в Специальный фонд с разбивкой на цели, др.), которые были утверждены членами ТСН «ЗАПАД» на общем собрании, и перераспределить (восстановить) все доходы и расходы за период с 01.05 по 31.12.2016 г., исходя из новой аналитики. После восстановления бухгалтерского учета (по вышеуказанным требованиям), определить раздельное сальдо по целям (остаток неиспользованных денежных средств по целям). Сдать в налоговую инспекцию новый откорректированный бухгалтерский баланс за 2016 год. После выполнения вышеуказанного следует пригласить ревизионную комиссию для проверки (ревизии). Вопрос об отчёте по проведённой ревизии, следует вынести на собрание членов ТСН.

Рекомендации по настоящему пункту не выполнены.

4. Учёт израсходованных средств (расход) проводить строго исходя из источника финансирования (определённого собранием).

В основном рекомендация выполняется.

5. Утвердить Штатное расписание работников ТСН на общем собрании членов ТСН «ЗАПАД» (отдельным вопросом).

Рекомендация выполнена.

6. Утвердить на Правлении ТСН должностные инструкции на должности работников по штатному расписанию, утверждённому на общем собрании членов ТСН «ЗАПАД».

Рекомендация не выполнена. Должностные инструкции на заседании Правления ТСН не утверждены.

7. Разработать Правила внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества дома, Положение об оплате их труда, и вынести на общее собрание членов ТСН «ЗАПАД» для их утверждения.

Рекомендация не выполнена. Рекомендуемые документы не утверждены и не введены в действие приказом ТСН.

8. Принимать на работу в ТСН работников только на должности по утверждённому общим собранием членов ТСН штатному расписанию. Своевременно производить оплату налогов и сборов в бюджет с суммы заработной платы.

Рекомендация выполняется.

9. Произвести оплату в бюджет сумм сборов в фонды с заработной платы Павлюшина А.В.

Рекомендация выполняется.

10. Для усиления контроля за выполненными работами (оказанными услугами) заключать договора с подрядчиками, исполнителями в соответствии с ГК РФ, отражая все существенные (и иные) условия: предмет договора, ответственность исполнителя, объем, виды работ (услуг) порядок выполнения работ (услуг), периодичность, гарантии, качество и др. И в Актах работ (услуг) прописывать виды фактически исполненных работ, объёмы (площади), стоимость и т.д.

Рекомендация выполняется частично. Замечания в описании пункта 2.5.

11. Своевременно и в полном объёме производить оплату ресурсоснабжающим организациям, чтобы не допускать выставление неустоек.

Рекомендация выполняется.

12. В обязательном порядке (на основании Протокола Правления и приказа Председателя Правления) проводить в ноябре-декабре отчётного года инвентаризацию основных средств, материально-производственных запасов, расчётов и др. Расчёты должны быть подтверждены Актами сверок с

организациями, бюджетом (по налогам, сборам, и средствам, выделенным для возмещения льготникам). Также, на последнюю дату отчётного года нужно проводить сверку со всеми собственниками МКД (квартир, нежилых, машиномест), с подписанием Акта сверки.

По выполнению рекомендации не издан Приказ по ТСН и не проведено заседание Правления ТСН. Рекомендации выполнены в части выполнения сверки с ресурсоснабжающими организациями. По итогам 2017 года не выполнены рекомендации по инвентаризации основных средств, материально-производственных запасов, а также по сверке платежей со всеми собственниками помещений с оформлением соответствующих актов.

13. Правлению следует вести далее работу с должниками, в том числе по истребованию долгов за период с 01 мая по 31 декабря 2016 года. По собственникам, имеющим большие суммы задолженности следует подавать иски в суд.

Рекомендация не выполнена. Эпизодически проводилась претензионная работа по отдельным должникам.

14. Услуги за подогрев воды для горячего водоснабжения выставлять на основании учёта фактического расхода тепловой энергии. Для учёта фактического расхода тепла на подогрев воды следует установить счетчик учёта.

Рекомендация выполнена частично. Для учёта фактического расхода тепла на подогрев воды установлены два счётчика учёта тепловой энергии.

15. Правление на своих заседаниях следует обсуждать вопросы для контроля: по исполнению сметы; по определению источника финансирования (обязательные платежи, или средства Специального фонда, или.) при планировании определённых расходов.

Рекомендация выполнена частично.

4. Рекомендации ревизионной комиссии Правлению ТСН «ЗАПАД».

4.1. По результатам настоящей проверки считать актуальными для выполнения и принять к исполнению невыполненные рекомендации ревизионной комиссии за 2016 год, в том числе п. 1, 3, 4,6,7,10,12,13,14,15.

4.2. Анализируя статью 7.4. «Установка и монтаж видеонаблюдения» Отчёта об исполнении сметы доходов и расходов за 2107 год ревизионная комиссия выявила остатки по данной статье расходов, введённой на основании решения общего собрания собственников (Протокол № 2 от 09 марта 2017 года, пункт 3 повестки дня). Ревизионная комиссия настоятельно рекомендует включить в повестку дня ближайшего собрания вопрос об использовании остатка денежных средств в размере 538 609 рублей на пополнение Специального фонда ТСН «ЗАПАД».

4.3. Ревизионная комиссия, анализируя договор с ООО «Альтернативные Системы Раменки» от 08 августа 2016 года № АСР16-ИДВ/022 настоятельно рекомендует:

- Пункт 4.6. договора обязывает Подрядчика, приобретать ежемесячно расходных материалов, комплектующих элементов инженерных систем, конструкций и технических устройств, специализированного оборудования и инструментария, необходимых Исполнителю, ООО «Альтернативные Системы Раменки», для оказания услуг по техническому обслуживанию многоквартирного дома на сумму, не превышающую 11 000 рублей. На основании этого пункта, рекомендуется переименовать раздел 6 Договора «Порядок сдачи и приёмки услуг, работ» на «Порядок сдачи и приёмки услуг, работ, материалов» и дополнить его пунктом 6.6., регламентирующим порядок подписания Акта озакупленных и израсходованных материалов. За проверяемый период расход материалов ежемесячно, совместно заказчик-подрядчик, не

активировался. Согласно справки, ООО «Альтернативные Системы Раменки», за 2017 год расход материалов составил 79 000 руб. Компенсация выплаченной в составе годового объёма услуг суммы неизрасходованных материалов (в размере 121 000 - 79 000= 42 000 руб.) не истребована.

- Пересмотреть форму ежемесячного Акта, предусматривая внесении информации о выполняемом объеме работ по каждому виду услуг.

4.4. Направить на обучение Председателя/Управляющего для получения допуска на обслуживание (эксплуатацию) лифтов, с последующим возложением ответственности за лифтовое хозяйство ТСН «ЗАПАД».

4.5. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСН «ЗАПАД» разработать и утвердить «Регламент о работе с должниками» для максимально возможного погашения задолженности.

4.6. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению проанализировать показания приборов учёта воды, полученных от собственников, а также обязать сотрудников ООО «Альтернативные Системы Раменки» вести работу с собственниками по установке пломб на приборы учёта воды, снятию контрольных показаний с приборов учёта воды не реже 2 раз в год.

4.7. В ближайшее время решить вопрос о выделении помещения и средств для формирования архива ТСН «ЗАПАД», создания и утверждения номенклатуры дел ТСН «ЗАПАД», назначении ответственных лиц за ведение архива, формирование дел хранения и уничтожение документов по истечении срока хранения, в соответствии с утверждённой номенклатурой дел ТСН «ЗАПАД».

4.8. Правлению ТСН «ЗАПАД» рассмотреть вопрос о переходе на вариант «ДОХОДЫ» для сокращения налогов по УСН вопрос

4.9. Разработать и утвердить на собрании Правления ТСН «ЗАПАД» форму Акта согласования/визирования (согласования/визы членов Правления), необходимого при заключении Председателем Правления ТСН «ЗАПАД» А.В. Павлюшиным договоров, предусматривающих траты свыше 300 тыс. руб. Данный Акт согласования/визирования должен являться неотъемлемой частью таких договора.

4.10. При разработке сметы доходов и расходов на 2019 год планировать тарифы по «Обязательным платежам на содержание и текущий ремонт» для собственников МКД с учётом ожидаемых финансовых результатов за 2018 год. При планировании статей предстоящих расходов из средств Специального фонда в Смете доходов и расходов ТСН предусмотреть финансирование предстоящих работ соответствующего раздела годовой программы. А в годовую программу работ следует включать все виды предстоящих работ с отражением физического объема.

4.11. Рекомендовать Правлению ТСН «ЗАПАД» внести в повестку дня ближайшего собрания собственников вопрос о необходимости оплаты за самовольно присоединенной площади, используемой в личных целях, собственниками вышеперечисленных квартир (п.2.11. настоящего отчета) в соответствии с действующими тарифами ТСН «ЗАПАД».

4.12. Рекомендовать ведение ежемесячного учета фактически потребленного тепла на подогрев горячей воды по счетчикам. По результатам учета провести анализ выгоды расчетной стоимости за подогрев воды в сравнении со стоимостью, определенной по фактическому расходу тепла.

РЕШЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ЗАПАД»

1. Признать Смету доходов и расходов ТСН «ЗАПАД» за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года, утвержденную на общем собрании членов ТСН исполненной должным образом по денежным средствам.
2. Признать работу ТСН «ЗАПАД» под руководством Председателя Правления Павлюшина А.В. за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года, удовлетворительной.

3. Вынести на утверждение общего собрания членов ТСН «ЗАПАД» отчет ревизионной комиссии о финансово-хозяйственной деятельности ТСН «ЗАПАД» за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года

Настоящий отчет составлен и подписан в 2 подлинных экземплярах на 25 листах, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН), а 1 экз. - остаются в материалах Ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии И.И. / Шинятов Е.А.

Член ревизионной комиссии Иванов В.М. Качаев

Председатель Правления ТСН Шабалин В.В.

