

**Заключение**  
ревизионной комиссии ТСН «ТСЖ «Невское» по результатам проверки годовой  
бухгалтерской отчетности (финансовой) за 2018 год.

г. Воронеж

«31» января 2019 года

1. В январе 2019 года ревизионной комиссией в составе: Ручкиной Натальи Ивановны, Авдеевой Елены Анатольевны, Макаровой Нине Николаевне проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН «ТСЖ «Невское» за период с января по декабрь 2018 года.

2. Для проверки были предоставлены: учредительные документы, трудовые договора, правила внутреннего распорядка работников ТСЖ, решения Общего собрания собственников жилья, протоколы заседаний Правления товарищества, журналы регистрации входящей и исходящей документации, документы финансово-хозяйственной деятельности.

3. **Доходы и расходы** Товарищества в отчетном 2018 году составили:

Поступление на основной расчетный счет(доход) – **3 022 636,82 рублей**;

Расходы с основного расчетного счета – **2 717 314,87 рублей**.

**Остаток денежных средств на 01.01.2019:**

основной счет в СБ РФ р/с...512– **306 351,59 рублей**

бизнес счете СБ РФ р/с...187 ( корпоративная карта)- **36,00рублей**

спец. счёт капитального ремонта р/с...164 – **2 365 615,27 руб.**

лицевой счет в ООО УК РВЦ "Северный" – **(-193,22) рублей**.

Все статьи расхода и суммы по ним отражены в годовом отчете правления товарищества за 2018 год и подтверждены документально.

Расходы составили:

- оплату труда, 55%,
- ремонт ( в т.ч. аварийные работы)- 15%,
- содержание здания, оборудования и дворовой территории -20%
- прочие расходы (налоги, пошлины, банковские услуги и т.п.)- 10%

4. Фонд заработной платы(ФЗП) работников ТСН ТСЖ на 2018 год согласно штатному расписанию составил **1 288 901,56 руб.**

Расходы на оплату труда на 2018 год были утвержден общим собранием членов товарищества в размере **1 402 777,00 рублей**. В том числе :

-Фонд оплаты труда (ФОТ) с учетом часов переработки в выходные и праздничные дни, а так же договоров подряда -1 140 477,00 рублей

-Отчисления ЕСН-262 300 руб.

Фактические расходы по этой статье в 2018 год составили **1 486 310,00 рублей**.

-Фонд оплаты труда (ФОТ) с учетом часов переработки в выходные и праздничные дни, а так же договоров подряда на специфические и аварийные работы (сварочные работы, бетонирование подвала 2,7; бетонирование дворовой территории и спилка деревьев у детской площадки и т.д. **1 238 152,00 рублей**. Перерасход плановых значений произошёл:

1) в связи с изменением штатного расписания основанием является протокол № 4 от 12.03.2018г заседания членов Правления о введении должности управляющего с 01.04.2018 по 01.11.2018г с доплатой 2500 рублей (ФОТ расписанию по штатному 97200,13

+17 500руб(2500\*7месяцев)=802 900,91руб:ФОТ97 200,13\*5месяцев=486 000,65  
руб=1 288 901,56 руб.

2) Повышения налоговых ставок.

-Отчисления ЕСН-248 157,94 руб.

5. В ходе проверки установлено, что товариществом заключены и исполнены договоры с организациями-поставщиками по оказанию коммунальных услуг, услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества.

В 2018 году выполнено:

- замена вводных кранов на системе горячего и холодного водоснабжения на тех. этажах 5,6,7 подъездов.
- замена 3-х задвижек х/в 1-го подвала.
- замена кранов 3/4" г/в и х/в в количестве 15 шт. в подъездах 4,3,1подвалов.
- произведена замена и опломбирование общедомового ИПУ Электросчётчики 4 шт..
- произведена замена шкифа лифтовой лебедки 3 подъезд.
- установка поручня во 2 подъезде.
- установлены решётка у 5 подвала и козырьки 5-ти спусков в подвальное помещение.
- отремонтирована арка у 2 подъезда.
- произведена замена электрического рыле на тепловом пункте, замена рыле на трансформаторе 6,7 подъездов.
- установка люка на территории двора

6. Ревизионная комиссия проводила проверку расхода горячей и холодной воды по данным из форм ООО УК РВЦ «Северный», актам снятия показаний по общедомовым счетчикам и сведениям, полученным в результате проверки показаний индивидуальных приборов учёта в квартирах.

- Расход горячей воды в 2018 году составил 13 519,25 м<sup>3</sup>, в том числе суммарный расход по индивидуальным приборам учёта воды (показания собственников) 12 802,43 м<sup>3</sup>. Разница составляет 716,83 м<sup>3</sup>.

- Расход холодной воды по общедомовому прибору учёта в 2018 году составил 36 697 м<sup>3</sup>, в том числе суммарный расход по индивидуальным приборам учёта воды (показания собственников) 23 374 м<sup>3</sup>. Разница составляет 13 323 м<sup>3</sup>.

Исходя из расчётов потребления х/в и г/в правления ТСН ТСЖ «Невское» вынуждена принять решение по оплате ОДН х/в и г/в и электроэнергии включая ежемесячно в счетах оплаты собственников в связи с постановлением № 1498 предусмотрено внесение в Правила № 354 утверждены постановлением Правительства РФ с 01.01.2017г.

8. Задолженность собственников жилья по состоянию на 01.01.2019 г.:

1. За жилищные и коммунальные услуги по данным ООО УК РВЦ "Северный – 772 755,87 рублей.

2. За отопление и подогрев воды составляет 506 656,00 рублей;

Общая сумма расходов в 2018 году превышает запланированную согласно смете доходов и расходов на сумму 16796,71 рублей (0,6%). Что объясняется существующей задолженностью ряда собственников по оплате жилья, влекущей за собой дополнительные расходы на компенсацию оплаты коммунальных услуг по общедомовым приборам учёта и дополнительные расходы на юридические расходы для взыскания данных долгов.

9. Работниками товарищества проводилась работа по взысканию долгов: направлялись претензии, инициировались судебные процессы в результате которых взысканы 89 761,59 рублей с собственников 4-х квартир, ещё для принудительного взыскания долгов с собственников на исполнение приставам переданы исполнительные листы на сумму в размере 97 034,54 рублей. Готовятся документы в 2019 году ещё на 5 квартир.

10. По капитальному ремонту в 2018г производились работы по договорам:

1) Договор б/н от 30.05.2018 г. по входным группам на **сумму 396 556,00 рублей**

ИП Закарян Н.А.

2) Договор б/н от 30.05.2018 г. ремонт кровли на **сумму 992 699,00 рублей**

ИП Закарян Н.А.

3) Договор б/н от 30.05.2018 г. ремонт фундамента (отмостки) на **сумму 1 903 739,00 рублей**

ИП Закарян Н.А.

4) Договор № 7 от 30.05.2018 г. установка пластиковых окон в подъездах №1,2,6,7. На сумму **248 500 рублей** ООО «СПК ВОРОНЕЖ».

**Итого: на общую сумму 3 541 494 рублей.**

11. Начисления за коммунальные услуги (горячее и холодное водоснабжение, отопление, электроснабжение) производятся по нормативам, утверждённым Управлением по государственному регулированию тарифов по Воронежской области.

12. Смету доходов и расходов на 2019 год, составленную правлением, считаем обоснованной с учётом годовых доходов и потребностей на содержание жилого дома.

13. Считаем работу Правления ТСН "ТСЖ «Невское»" удовлетворительной.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Невское»:

Председатель комиссии

Н.И. Ручкина

Член комиссии:

Н.Н. Макарова

Е.А. Авдеева

