

**ДОКЛАД**

**Председателя ревизионной комиссии**

**ТСЖ «Спартак»**

**На Очередном общем годовом собрании собственников жилых и нежилых помещений  
многоквартирного дома № 16 по ул. Спартак в г. Новосибирске**

**24 марта 2018 года**

**г. Новосибирск**

Уважаемые участники собрания!

**1. Отчет о результатах деятельности ревизионной комиссии**

В соответствии с положениями статьи 150 Жилищного Кодекса РФ избранная на общем собрании собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № 16 по ул. Спартак в г. Новосибирске ревизионная комиссия в составе:

Булыгиной Татьяны Дмитриевны,

Исаевой Екатерины Николаевны,

Степановой Натальи Юрьевны (председателя)

провела ревизионную проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Спартак» за 2017 год в два этапа: по итогам работы за 9 месяцев 2017 года и за 2017 год.

Напоминаю, уважаемые собственники и их представители, ревизионная комиссия подотчетна Общему собранию собственников жилых и нежилых помещений, и высказывает собственное независимое от Правления ТСЖ мнение.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые договоры с работниками ТСЖ;
- должностные инструкции
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- договоры с контрагентами ТСЖ;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; по специальному счету на капитальный ремонт, расчетные ведомости и платежные ведомости;
- информация по судебным искам;



- прочие необходимые документы.

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

1. Документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года.
2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам многоквартирного дома услуги, связанные с содержанием жилых помещений, за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ "Спартак" для оплаты услуг, связанных с содержанием жилых помещений, за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ "Спартак" на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ "Спартак".

Результаты ревизионной проверки оформлены в Отчет по результатам ревизии деятельности ТСЖ «Спартак» за 2017 год, в котором представлены подробные замечания, рекомендации и итоговые выводы.

#### **2. Заключение ревизионной комиссии о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Спартак»**

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность ТСЖ «Спартак» состоит из:

Бухгалтерского баланса;

Отчета о финансовых результатах;

Отчета о движении денежных средств;

Отчета о целевом использовании денежных средств.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность ТСЖ «Спартак» за 2017 год не содержит пояснений и подготовлена исключительно для целей предоставления ее в государственные органы (ИФНС и Органы статистики), в связи с чем без каких-либо расшифровок собственникам сложно понимать данную отчетность.

Ревизионная комиссия, рассмотрев годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность ТСЖ «Спартак» за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, сообщает, что отчетность достоверна во всех существенных аспектах за исключением того, что в состав Финансовых и других оборотных



активов не был включен аванс, выданный ООО «ПСК» в размере 398 336,61 руб. за второй этап работ по капитальному ремонту системы электроснабжения дома. На эту же сумму была уменьшена кредиторская задолженность в пассиве бухгалтерского баланса.

На утверждение Общему собранию представлена специальная отчетность ТСЖ «Спартак» в составе:

Отчета об исполнении сметы доходов и расходов за 2017 год

Отчета о движении денежных средств за 2017 год.

Ревизионная комиссия отмечает:

1) Доходная часть сметы не выполнена на 20% в части доходов от хозяйственной деятельности. Причина – отсутствие спроса на аренду помещений бывшей лифтерной с июля 2017 года. Предыдущий арендатор ОАО ЛДСК расторгнул договор аренды в конце июня 2017 года. По настоящее время Правлением ТСЖ не было предпринято никаких видимых мер по поиску новых арендаторов. Под мероприятиями по поиску арендатора ревизионная комиссия подразумевает размещение объявления на сайте ТСЖ, на сайтах в Интернете, объявлений на информационных досках в подъездах. Более того, в предлагаемом проекте сметы на 2018 год мы также не видим данных мероприятий, и вообще в планах на 2018 год отсутствуют доходы от сдачи в аренду данного помещения и какие-либо расходы на его улучшение, например, установку вентиляционного клапана.

2) Несмотря на сокращение доходной части сметы доходов от хозяйственной деятельности на 20%, решения Правления о сокращении расходной части сметы доходов и расходов от хозяйственной деятельности не было принято, также не было пересмотра сметы на 2017 год в отношении расходов. Фактически же не были выполнены работы по текущему ремонту и сокращен премиальный фонд. При этом прибыль по хозяйственной деятельности составила 114 720,81 руб.

3) Вопрос о выплате премий сотрудникам ТСЖ, в том числе и Председателю, в размере 3000 руб. – председатель, главный бухгалтер, техник, в размере 2000 руб. – дворник-мусороуборщик, в размере 1 500 руб. – паспортист, был тем не менее решен в пользу данных сотрудников.

4) Расходная часть исполнения сметы доходов и расходов содержит отклонения по следующим статьям:

Вознаграждение председателя – перерасход по статье на 2% или на 7,14 тыс. руб. Причина перерасхода – неиспользованный отпуск 14 дней.

Ремонт и вывоз мусора в подвале после капитального ремонта – не использовано средств в размере 50 тыс. руб, что составляет 100% от плана. Ревизионной комиссией совместно с членами Правления была проведена инспекция подвала 5 подъезда: мусор (обрывки проводов, разбитые светильники, обрезки труб и др.) находится в подвале и на 24.03.2018 года, при этом деньги на вывоз были запланированы еще в смете 2017 года. В смете на 2018 год – данная статья уже обозначена в размере 30 тыс. руб., но при этом сбор осуществляется повторно. Очевидно, что это уже будет на вывоз нового мусора. Почему не обязать исполнителей осуществлять вывоз мусора? Это уже вопрос к лицам, отвечающим за заключение договоров.



Монтаж кабель-каналов в подъездах № 3 и 4 (10 тыс. руб.), ремонтные работы на крыше (5 тыс. руб.), реконструкция ливневой канализации и фановых труб (40 тыс. руб.), ремонт покрытия площадки и крыльца подъезда № 2 (30 тыс. руб.), всего работ на сумму 85 тыс. руб. – не были выполнены, отклонение от сметы 100%.

Неоднократно, в прошлые периоды были запланированы работы в смете, которые затем не выполнялись и впоследствии не переносились ни то что денежные средства, а именно работы на последующие периоды. Например, в 2015 году – это ремонт дверных проемов в подвалах (15 тыс. руб.), монтаж дренажной системы обратного трубопровода отопления и ГХВС (30 тыс. руб.), ремонт облицовки входных проемов отделочной плиткой (30 тыс. руб.), в 2016 году – это установка аппаратуры просмотра видео регистрации (25 тыс. руб.).

Ремонт подъезда № 4 – экономия средств 27% или 120 тыс. руб. от запланированных 440 тыс. руб. Ревизионная комиссия совместно с членами Правления провела инспекцию 4 подъезда. Работы по ремонту подъезда осуществлялись ИП Анушков А.А. по договору подряда № 8 от 14.06.2017, стоимость работ составила 321 175,93 руб. Акт выполненных работ подписан 09.08.2017 года. По результатам визита подъезда № 4 можно сделать следующий вывод: ремонт сделан некачественно, большое количество брака в работе (множественные отслоения материала, трещины, неровности), большой объем требует переделки. Складывается впечатление, что проведенные работы являются лишь подготовкой к предстоящему ремонту, а не завершенной работой. Правлению необходимо усилить контроль за расходованием денежных средств в части ремонтных работ, а также уделять внимание ходу работ и приемке по окончании работ. В результате так называемой экономии средств ремонт в подъезде № 4 после официального завершения в августе по-прежнему не завершен! Согласно п. 4.4 договора с ИП Анушков А.А. гарантийный срок выполненных работ устанавливается в один год. Гарантийный срок не закончился, однако, Правление игнорирует свое право на предъявление претензии и требования об устранении дефектов.

#### 5) Расходы на юридические услуги, представительство в суде

Ревизионная комиссия не могла не высказать свою позицию по данной статье, т.к. она является одной из самых обсуждаемых на каждом собрании. Позиция ревизионной комиссии следующая – консультации юристов нам необходимы, однако в отношении судебных разбирательств ТСЖ необходимо оценивать вероятность исхода судебного иска, и отказаться от подачи исков в случае неблагоприятного исхода. По делам о взыскании задолженности собственников жилых помещений по обязательным платежам готовить документы в суд должен бухгалтер и председатель ТСЖ, направлять документы в суд – Председатель, возможно также получение юридической консультации при необходимости. Обращение к юристам должно быть только по сложным вопросам.

#### 6) Расходы на уборку помещений

По документальному оформлению расходов – замечаний нет. Выборочная инспекция подъездов показала, что уборка подъездов проводится не на должном уровне. Дополнительная плата за уборку после ремонта, мытье окон не всегда носит обоснованный характер, т.к. работа должна быть проверена и подписан акт, а не только оформлены документы.



### Заключение:

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
2. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные в действие Общим собранием собственников МКД по адресу ул. Спартака, 16.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и решениям Общих собраний и Правлений.
4. Ревизионная комиссия считает, что представленный отчет об исполнении сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2017 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2017 г.
5. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
6. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков) улучшилась, но по-прежнему ряд собственников допускают серьезную просрочку в платежах. ТСЖ рекомендуется продолжить работу в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде взыскания задолженности через суд.
7. При планировании масштабных текущих и капитальных ремонтов – выбирать подрядчиков на основе тендеров и с учетом анализа работ на прошлых проектах в других организациях.
8. Не допускать подписания актов выполненных работ без должной приемки. В случае выявления дефектов и при наличии гарантийных обязательств требовать исправления работ за счет подрядной организации.
9. Выплату премий осуществлять на основании заслуг работников, а не в безусловном порядке.
10. ТСЖ необходимо изменить комплект документов, представляемых собственникам жилых и нежилых помещений в составе годового отчета, добавив отчет о формировании и использовании фонда на капитальный ремонт и отчета о формировании и использовании резервного фонда.
11. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2017 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.



3. Заключение ревизионной комиссии о тарифе взносов на обязательные платежи собственников на март-декабрь 2018 г. и январь-февраль 2019 года на основе анализа сметы доходов и расходов ТСЖ «Спартак» на 2018 год.

3.1. Тариф на 2018 год

На основании предлагаемого проекта сметы доходов и расходов на 2018 год Правление ТСЖ «Спартак» предлагает повышение тарифа с 21,0 руб. / м<sup>2</sup> в месяц до 23,71 руб. / м<sup>2</sup> в месяц или на 2,71 руб., что составляет 13%.

Ниже представлены статьи, за счет которых произошло увеличение:

№ п/п	Наименование	Сумма, руб. с кв. м в месяц	% от общего увеличения	Причина изменения
1.	Расходы на оплату труда и налоги с фонда оплаты труда (страховые взносы)	1,59	59% в том числе: 28% за счет налогов, 31% - фонд оплаты труда уборщика помещений	1. С 2018 года ТСЖ лишены права применять пониженные взносы на обязательное пенсионное страхование (увеличение на 10%) (на 0,75 руб. / кв. м)  2. Увеличена оплата труда компании, которая занимается уборкой подъездов (на 0,84 руб. / кв. м), кроме того до 2018 года 25% расходов на уборку подъездов покрывалось за счет хозяйственной деятельности, в 2018 году 100% покрываются за счет обязательных платежей
2.	Эксплуатационные расходы	0,06	2%	Увеличение произошло за счет расходов на услуги банка и услуги связи
3.	Текущий ремонт	1,47	54%	Часть текущего ремонта финансируется за счет обязательных платежей, при этом в 2017 году текущий ремонт полностью финансировался за счет хозяйственной деятельности
4.	Единый налог с доходов по упрощенной системе налогообложения	-0,16	-6%	
5.	Коммунальный ресурс на содержание общего имущества дома	-0,38	-13%	



6.	Исключение из площадей нежилых помещений, участвовавших в расчете тарифа в 2017 году, 55,4 м2	0,12	4%	Речь идет о помещении бывшей лифтерной, которую нет в планах сдавать в аренду в 2018 году
	<b>Итого</b>	<b>2,71</b>	<b>100%</b>	

В результате повышения ТСЖ «Спартак» получит дополнительно 338 878 руб. за год (10 434,9 кв.м x 2,71 руб. x 12 мес), в том числе:

*Увеличение будет касаться следующих статей:*

- на оплату налогов с заработной платы - 93 914 руб. за год, что составляет 7826 руб. / мес
- на оплату услуг по уборке подъездов – 105 184 руб. за год, что составляет 8 765 руб. /мес.
- на эксплуатационные расходы - 7 512 руб. за год, что составляет 626 руб. / мес.
- на текущий ремонт - 184 072 руб. за год, что составляет 15 339 руб. /мес.

### 3.2. Анализ сметы доходов и расходов на 2018 год

В связи с тем, что нормативная база по формированию смет доходов и расходов ТСЖ отсутствует, члены ревизионной комиссии, руководствуясь своим опытом и профессиональным суждением, высказывают следующие замечания и рекомендации Правлению и Общему собранию:

- 1) Смета доходов и расходов ТСЖ является основным документом, формирующим бюджет организации на год. Сметы могут составляться на основании доходов, с последующим их распределением на статьи расходов, и наоборот. ТСЖ «Спартак» формирует общую смету доходов и расходов на 2018 год, состоящую из трех источников финансирования:
  1. Обязательные взносы собственников жилых и нежилых помещений;
  2. Доходы от хозяйственной деятельности;
  3. Средства нераспределенной прибыли прошлых лет.
- 2) Смета доходов и расходов должна отражать не только доходы и расходы за текущий год, но и остатки целевых средств собственников, резервный фонд, а также остатки средств, полученных от хозяйственной деятельности и не направленных в какие-либо фонды, а также не использованных в прошлые годы.. Также необходимо указать суммы коммунальных платежей за воду, тепло и электроэнергию, которые фактически проходят через счет ТСЖ, при этом ТСЖ платит проценты за зачисление их на счет ТСЖ через систему Город и другие системы, включая данные проценты в тариф, формирующий доход от обязательных взносов.
- 3) На 31.12.2017 года остатки целевых средств по данным бухгалтерского учета ТСЖ «Спартак» составляют:

№ п/п	Наименование остатка	Сумма, руб.
1.	Резервный фонд на основании положения о резервном фонда	259 591,38
2.	Остатки целевых средств, собранных с собственников жилых и нежилых помещений в качестве обязательных взносов на 01.01.2017	535 602,68
2а.	Остатки целевых средств, собранных с собственников	303 208,28



	жилых и нежилых помещений в качестве обязательных взносов за 2017 год	
3.	Нераспределенная прибыль прошлых лет, сформированная от доходов от хозяйственной деятельности	877 527,07
4.	Излишне собранные денежные средства в оплату тепловой энергии, горячего и холодного водоснабжения (в том числе за 2017 год: 90 тыс. руб.)	297 439,46
	<b>Итого</b>	<b>2 273 368,87</b>

В смету 2018 года включено использование нераспределенной прибыли прошлых лет и остатков сметы 2017 года лишь 300 560 руб. По остальным суммам в представленном проекте сметы информация отсутствует.

- 4) Также в представленных материалах Общему собранию членов ТСЖ, собственников жилых и нежилых помещений, отсутствует информация о размере дебиторской и кредиторской задолженности.

Так дебиторская задолженность на 31.12.2017 года составляет:

№ п/п	Наименование	Сумма, руб.
1.	Задолженность арендаторов (текущая)	35 800,00
2.	Задолженность арендаторов (просроченная) – ОАО ЛДСК, переуступлена по договору цессии ООО ИСК «Магнум»	243 966,76
3.	Задолженность собственника кв. 21 Березовского И.Д., подлежащая списанию по решению суда	207 479,18
4.	Задолженность собственников жилых и нежилых помещений (текущая) по обязательным взносам и коммунальным платежам (тепловая энергия, горячая и холодная вода).	834 639,38
	<b>Итого</b>	<b>1 321 885,32</b>

**Вывод:** реальная текущая дебиторская задолженность без учета проблемной составляет 870 439,38 руб.

Кредиторская задолженность на 31.12.2017 года составляет:

№ п/п	Наименование	Сумма, руб.
1.	Задолженность перед ресурсоснабжающими организациями (ОАО СибЭКО, МУП Горводоканал, Новосибирскэнергосбыт), а также за услуги уборки подъездов (ООО ОРА) и услуги связи (Ростелеком), вывоз мусора – текущая (за декабрь 2017)	448 593,15
2.	Налог на доходы по упрощенной системе налогообложения (срок уплаты до 25 марта 2018 года)	31 177,35
3.	Прочая	8 360,91
	<b>Итого</b>	<b>488 131,41</b>

Таким образом, даже без учета проблемной дебиторской задолженности, краткосрочные активы (870 439,38 руб.) превышают краткосрочные обязательства (488 131,41 руб.), дефицита оборотных



средств нет. Также отсутствует угроза непрерывности деятельности ТСЖ «Спартак» и последующего банкротства.

- 5) В предлагаемый проект сметы не включены расходы, связанные с размещением информации на сайтах. Обращаем внимание, что отсутствие статьи расходов в смете не является освобождением от требований, изложенных в Постановлении Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", согласно которому управляющие организации и ТСЖ обязаны раскрывать информацию о своей деятельности путем публикации ее на официальном сайте в сети Интернет, предназначенном для этих целей. Приказом Минрегиона РФ от 02.04.2013 года № 124 таким сайтом определен [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru).

**Общее заключение ревизионной комиссии по проекту сметы и расчету тарифа:**

1. Увеличения тарифа на 13% можно избежать при рациональном планировании остатков целевых средств прошлых лет, нераспределенной прибыли и переплаты за энергоресурсы.
2. Сумма, которая будет собрана за счет увеличения тарифа, составит 338 878 руб. Данные денежные средства имеются в ТСЖ, находятся на расчетном счете. Необходимость в повышении тарифа отсутствует.
3. Замораживание денежных средств на расчетном счете (на сегодняшний день по договору с Банком установлен неснижаемый остаток в размере 700 000 руб. под 6% годовых) признать не эффективным вложением. Сумма предполагаемого дохода от процентов в случае «замораживания» средств на год составит 42 тыс. руб., при официальном уровне инфляции в 4% ТСЖ не получает каких-либо доходов.
4. Денежные средства организаций, находящиеся на депозитных и расчетных счетах в кредитных учреждениях, в случае отзыва лицензии у банка, не попадают под систему страхования вкладов. И соответственно существует высокий риск утраты денежных средств. Правлению необходимо проводить постоянный мониторинг ситуации в отношении финансовой отчетности Банка, в котором размещены целевые средства ТСЖ «Спартак».
5. Рекомендовать Общему собранию принять решение о расходовании денежных средств, накопленных на счетах ТСЖ, на цели текущего ремонта, например, на ремонт еще одного подъезда.