

О Т Ч Е Т  
РЕВИЗОРА ПО ИТОГАМ РАБОТЫ ТСЖ «СТРОИТЕЛЬ»  
ЗА 2017 ГОД.

Город Армавир

15 марта 2018 года.

По итогам работы ТСЖ «Строитель» за 2017 год ревизор Шмырова С.В. ознакомилась с первичными документами товарищества и отмечает следующее:

1. ТСЖ «Строитель» в отчетном году осуществляло деятельность по управлению, содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов по адресу город Армавир, улица Азовская, 42-44.
2. При проверке были рассмотрены кассовые документы, банковские выписки, первичные учетные документы и договоры на оказание услуг и работ, договоры оказанных услуг, бухгалтерская и налоговая отчетность.

Ревизор установила:

1. Тариф взносов на управление, содержание и обслуживание общего имущества многоквартирных домов, установленный на 2017 год, составил в соответствии с решением общего собрания от 17 июля 2015 года 8 рублей с 1 кв. метра жилой площади.

Общая сумма начисленных взносов на управление, содержание, обслуживание и текущий ремонт за 2017 год составила 320188 руб. 80 коп.

2. С 01.01.2017 года ТСЖ «Строитель» производит расчеты за электроэнергию с АО «НЭСК» по показаниям общедомового счетчика. Общая сумма расходов на оплату электроэнергии в 2017 году составила 420827 руб. 55 коп., в том числе по показаниям электросчетчиков, установленных в квартирах - 379765 руб. 60 коп. Сумма расходов на электроэнергию на общедомовые нужды, определяемая как разница между общей суммой платы за электроэнергию и суммой по показаниям квартирных счетчиков, за 2017 год составила 41061 руб.95 коп. или 3421 руб. 83 коп. в среднем за месяц.

3. Общая сумма начисленных взносов на управление, содержание, обслуживание и текущий ремонт многоквартирного дома и начислений за электроэнергию по показаниям квартирных счетчиков в 2017 году составила 699954 руб.40 коп., которая и была предъявлена к оплате к жильцам домов №42 и №44 по улице Азовской путем выставления соответствующих квитанций за каждый месяц.

4. Фактически оплачено жильцами в 2017 году 714155 руб. 92 коп, в том числе через банк - 552887 руб. 42 коп, наличными в кассу - 155062 руб. 07 коп; по исполнительному листу на Михайличенко Е.В. - 6206 руб.37 коп. Основная часть собственников вносит платежи за электроэнергию и взносы на содержание и обслуживание общего имущества своевременно и в полном размере, но есть и должники.

По состоянию на 01.01.2017 года задолженность составила 99123 руб. 65 коп, в т. ч. просроченная - 42016 руб. 31 коп. ( по взносам - 21323 руб. 84 коп, по электроэнергии - 20692 руб. 47 коп.) Основные должники:

Азовская, 42, кв. 4	4669 руб. 51коп.
Азовская. 42, кв. 8	8550 руб. 46 коп.
Азовская,42, кв.23	9992 руб. 42 коп.
Азовская,44, кв. 9	7777 руб. 37 коп.
Азовская,44, кв. 24	6791 руб. 36 коп.

По состоянию на 01.01.2018 года задолженность составила 84922 руб. 13 коп, в т.ч. просроченная - 35736 руб.11 коп. ( по взносам - 18798 руб.28 коп, по электроэнергии - 16937 руб.83 коп.) Основные должники:

Азовская, 42 кв. 23	11506 руб. 76 коп.
Азовская, 44 кв. 3	11085 руб. 48 коп.
Азовская, 44 кв. 9	5244 руб. 68 коп.
Азовская, 44 кв. 19	4723 руб. 36 коп.

За отчетный период к должникам предъявлено 6 претензий. Тренев Р.В. и Арутюнова А.В. погасили долги по взносам на управление, содержание и текущий ремонт добровольно. Маслова Н.Ю. и Авдеева О.Ю. погасили долги по капремонту частично. По должникам Алиеву Ф.Ф. и Соловьеву А.И. готовятся документы на принудительное взыскание

Просроченная задолженность за отчетный год снизилась на 6280 руб. 20 коп. ( 42016,31-35736,11).

5. В отчетном году произведены следующие расходы на управление, содержание, обслуживание и текущий ремонт многоквартирных домов № 42 и № 44 по улице Азовской:

<b>1. Управление, всего</b>	<b>174920-40</b>
1.1 Зарплата (председатель и бухгалтер)	115521-92
1.2 Отчисления в фонды	34887-62
1.3 Канцтовары, почтовые расходы, госпошлина	9452-66
1.4 Содержание и ремонт оргтехники	3399-00
1.5 Затраты, связанные с ГИС ЖКХ	3150-00
1.6 Юридические услуги, нотариальные расходы	8509-20
<b>2. Содержание и обслуживание общего имущества, всего</b>	<b>177967-21</b>
2.1 Зарплата обслуживающего персонала (дворник)	55215-00
2.2 Отчисления в фонды	16674-93
2.3 Материалы, инвентарь	1188-00
2.4 Электроэнергия на ОДН	41061-95
2.5 Вода и водоотведение	7228-70
2.6 Оплата услуг банка	21464-80
2.7 Испытания электрооборудования	5820-00
2.8 Проверка вентканалов	6120-00
2.9 Техобслуживание внутридомовых газовых сетей	11259-14
2.10 Выкашивание газонов, обрезка кустарников и прочее	11934-69
<b>3. Текущий ремонт, всего</b>	<b>66397-21</b>
3.1 Инженерно-техническое оборудование	23988-96
3.2 Здания (крыша, стены, фундамент)	42408-25
На общую сумму	<b>419284 руб. 82 коп.</b>
В расчете на 1 кв. метр жилой площади в месяц	<b>10руб.48 коп.</b>

6. Налоговая отчетность и отчетность в ПФР и ФСС предоставляется своевременно и в полном объеме.

Замечаний нет.

7. По состоянию на 01.01.2017 года в составе дебиторской задолженности числились авансовые платежи за работы по капремонту крыши дома № 44 ООО «Эльбор» - 19500 руб. и авансовые платежи за работы по замене светильников ООО «Энергострой» - 16460 руб. В 2017 году работы проведены, задолженность закрыта. По состоянию на 01.01.2018 года в составе дебиторской задолженности числится авансовый платеж ООО «Пожтехника» в сумме 800 руб, который будет учтен при проведении работ по проверке дымоходов и вентканалов в 2018 году.

8. По состоянию на 01.01.2017 года в составе кредиторской задолженности числилась задолженность ОАО «Кубаньэнерго» за электроэнергию по общему счетчику за декабрь



2016 года в сумме 34160 руб. 10 коп., которая была погашена в январе 2017 года, а также текущая задолженность по зарплате за декабрь 2016 года на сумму 12702 руб, по НДФЛ на сумму 1898 руб, по налогу УСН за 4 квартал 2016 года на сумму 266 руб. В составе кредиторской задолженности на 01.01.2018 года числится долг за электроэнергию по общему счетчику за декабрь 2017 года АО «НЭСК» на сумму 27277руб.70 коп., за холодную воду и водоотведение на содержание общего имущества МКД по нормативу за декабрь 2017 года ГУП КК СВВУК «Курганинский групповой водопровод» на сумму 702 руб. 81 коп, а также текущая задолженность по зарплате - 8890 руб., по НДФЛ – 1329 руб., по отчислениям от зарплаты – 4413 руб. 73 коп, по налогу УСН за 4 квартал 2017 года – 180 руб.

9. В 2017 году получено доходов от размещения оборудования на сумму 16400 руб, а также доходов по возмещению судебных затрат и пени на сумму 2141руб.39 коп. С суммы всех полученных доходов начислен налог по УСН 6% в сумме 1112 руб., оставшаяся часть чистого дохода в сумме 17429 руб. 39 коп. отнесена на счет целевого фонда по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

10. Неиспользованный остаток целевого фонда на содержание, управление и текущий ремонт на 01.01.2017 года составил 131420 руб. 86 коп., на 01.01.2018 года – 49754 руб. 23 коп. Неиспользованный остаток целевого фонда на капремонт крыши дома № 44 по ул. Азовской на 01.01.2017 года составил 91472 руб. В 2017 году за счет этого фонда проведены работы по уборке мусора на крыше дома после капремонта на сумму 29500 руб. В 2017 году откорректирована сумма задолженности по кв. № 9 – произведено уменьшение на 2582 руб. до размера фактически понесенных расходов. Остаток целевого фонда капитального ремонта крыши дома № 44 на 01.01.2018 года составил 59390 руб., в т.ч. 5934 руб. – остаток денег, а 53456 руб. – задолженность собственников ( кв.3 – 26728 руб, кв. 6 – 26728 руб, ), по которым имеются решения суда и документы переданы на принудительное взыскание судебным приставам.

11. По решению общего собрания от 28.08.2016года обязательные отчисления на капремонт многоквартирных домов № 42 и 44 по ул. АЗОВСКОЙ со счета регионального оператора были переведены на спецсчет ТСЖ «Строитель» 7 декабря 2016 года в сумме 216353 руб.08 коп., в т.ч. по дому №42 – 114622-64, по дому № 44 – 101730-44. Задолженность собственников по обязательным отчислениям на капремонт на 01.01.2017 года составила 138633 руб.43 коп, в т.ч. по дому № 42 – 64995 руб.87 коп, по дому № 44 – 73637 руб. 56 коп. За 2017 год начислено взносов на сумму 212925 руб. 24 коп, поступило на расчетные спецсчета – 283421 руб.30 коп. Расхода со спецсчетов в 2017 году не было. Остаток денежных средств на спецсчетах на 01.01.2018 года – 499774 руб. 38 коп., в том числе по дому № 42 – 268995 руб.48 коп, по дому № 44 – 230778 руб. 90 коп.

12. Задолженность по взносам на капремонт общего имущества по дому № 42 -18216 руб.36 коп, в том числе просроченная – 9967 руб.97 коп. ( кв. № 23 – 3333-03, кв № 2 – 1034-20, кв. № 4 – 5600-74).

Задолженность по взносам на капремонт общего имущества по дому № 44 – 49809 руб.90 коп., в том числе просроченная – 41876-74 ( кв. № 3 – 11742-18, кв. № 6 – 11725-75, кв. № 19 – 4493-50, кв. № 20 – 330-37, кв. № 24 – 1826-02).

13. Ревизор подтверждает обоснованность произведенных затрат по договорам с поставщиками услуг и работ, по списанным материалам, по расчетам с работниками, по начислению взносов в ПФР и ФСС.

14. Остаток денежных средств на 01.01.2017 года составил 78379 руб. 31 коп., в том числе на расчетном счете 42919 руб. 24 коп., в кассе 35460 руб. 07 коп.

Остаток денежных средств на 31.12.2018 года составил 12759 руб. 34 коп., в том числе на расчетном счете – 7008 руб. 78 коп., в кассе – 5750 руб.56 коп.

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Строитель» соответствует Уставу.

По результатам проведенной проверки предлагаю признать работу ТСЖ «Строитель» по управлению, содержанию и текущему ремонту удовлетворительной.

Ревизор



С.В. Шмырова