

АКТ

**проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Маршала Жукова 58/1»
за период с 01.01.2017 года по 31.12.2017 года**

г.Армавир

Начало ревизии 01 февраля 2018 год
Окончание 08 февраля 2018 год

Мною, ревизором ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» Пензевой Натальей Анатольевной, в присутствии председателя Правления ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» Смирновой К.П. и бухгалтера ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» Тепловой Е.Е. произведена проверка финансово-хозяйственной деятельности товарищества за период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.

В результате проверки установлено: товарищество осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом ТСЖ, Гражданским Кодексом РФ и другими законодательными актами РФ.

Проверены банковские и кассовые документы. По ведению бухгалтерского учета замечаний нет.

По состоянию на 01 января 2018 года общая площадь помещений, принадлежащих собственникам составляет 5475,0 м². Средняя плановая стоимость управления, содержания и текущего ремонта 1 м² помещений составляет 10,80 руб.

На 01.01.2017 года остаток денежных средств составил **5 191,66 руб.**, в том числе:

- на расчетном счете 2 279,32 руб.;
- в кассе 2 912,34 руб.

Задолженность собственников за жилищно-коммунальные услуги - 144 378,34 руб.

За период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.

- поступлений всего 2 389 743,38 руб.;
- расход всего 2 333 676,67 руб.

Остаток денежных средств на 31.12.2017 г. составил **61 258,36 руб.**, в том числе:

- на расчетном счете 58 565,24 руб.;
- в кассе 2 693,12 руб.

Задолженность собственников за жилищно-коммунальные услуги - **129 973,99 руб.**

Остаток денежных средств на спецсчете ТСЖ для формирования фонда капитального ремонта - **1 156 267,19 руб.**

Задолженность собственников по уплате взноса в фонд капитального ремонта - **75 979,11 руб.**

За отчетный период было начислено платежей на общую сумму 2 369 111,00 руб. + 144 378,34 руб. задолженность прошлых лет. Фактически поступило платежей с учетом погашения задолженности прошлых лет на сумму - 2 389 743,38 руб.

**Поступление и расходование денежных средств ТСЖ «Маршала Жукова 58/1»
в 2017 году**

№ п/п	Поступления, в т.ч.	Сумма, руб.	Расходы, в т.ч.	Сумма, руб.
1	Оплата за водопотребление и водоотведение	638 108,7	Оплата ГУП КК СВВУК	644 223,8
2	Оплата за электроснабжение	926 031,5	Оплата ОАО «НЭСК»	925 833,00
3	Оплата за обслуживание	131 370,8	Оплата	139 087,5

	лифтов		ООО «Отис лифт»	
4	Оплата компоненты «Тепловая энергия» для общедомовых нужд	0,00	ООО «Газпром теплоэнерго Краснодар»	1 345,92
4	Пеня за просроченные платежи	-	Оплата ГУП КК СВВУК	119,65
			Оплата ОАО «НЭСК»	не выставлялась
5	Оплата взноса на управление, содержание и ремонт общего имущества	694 232,38	Расходы на управление и содержание общего имущества	623 066,81
	Итого поступлений:	2 389 743,38	Итого расходов:	2 333 676,68

**Состояние расчетов ТСЖ «Маршала Жукова 58/1»
с организациями, предоставляющими коммунальные,
жилищные и прочие услуги по состоянию на 31.12.2017 года:**

ГУП КК СВВУК «Курганинский групповой водовод»	- задолженности нет
ОАО «НЭСК»	- задолженности нет
ООО «ОТИС Лифт»	- задолженности нет
ООО «Газпром теплоэнерго Краснодар»	- задолженности нет
ООО «Теплоэнергосервис»	- задолженности нет
АО «Армавиргоргаз»	- задолженности нет
ЗАО «ТаксНет»	- задолженности нет
ПАО СК «Росгосстрах	- задолженности нет
ООО «Сити-Сервис»	- задолженности нет
ООО «СКИПЭ»	- задолженности нет
ООО «ТМК и К»	- задолженности нет
ООО ТК «Аргос-Трейд»	- задолженности нет
Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ	- задолженности нет
ИП «Рыбин»	- задолженности нет
ИП Головенков С.Д.	- задолженности нет
ИП Клементьев А.В.	- задолженности нет
ИП Валит Б.М.	- задолженности нет
ИТОГО:	0,00 руб.

Следует отметить, что ТСЖ в первую очередь производит полный (100%) расчет с ресурсоснабжающими и прочими организациями за поставленные собственникам помещений коммунальные ресурсы (водопотребление, водоотведение, электроснабжение) и оказанные услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества. На оставшиеся денежные средства выполняются мероприятия по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

В то же время сумма задолженности собственников помещений за управление, содержание общего имущества и коммунальные услуги по состоянию на 31.12.2017 г. составляет 129 973,99 руб.

Несвоевременная уплата собственниками помещений коммунальных платежей не позволяет проводить в полном объеме запланированные работы по содержанию и ремонту общего имущества.

Анализ статей расходов финансового плана ТСЖ за 2017 года

№ п/п	Статья расходов	План, руб.	Факт, руб.
1. Управление (административное руководство)			
1.1	Оплата труда председателя Правления ТСЖ, бухгалтера ТСЖ	225685,00	213706,36
1.2	Отчисления в страховые фонды	68156,88	64539,32
1.3	Оплата услуг банка	8400,00	6920,25
1.4	Содержание и ремонт оргтехники	6000,00	1650,00
1.5	Канцелярские расходы	2400,00	3806,49
1.6	Почтовые услуги	800,00	1137,00
1.7	Электронно-цифровая подпись ТСЖ	2500,00	2700,00
1.8	Размещение сайта ТСЖ	2600,00	2400,00
1.9	Обучение персонала	2103,00	2500,00
1.10	Обновление программного обеспечения «Квартплата»	-	4000,00
1.11	Составление плана чердачного помещения МКД	-	7522,06
1.12	Аренда офисного помещения	-	22712,64
2. Содержание и обслуживание общего имущества			
2.1	Санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории (оплата труда уборщика помещений и дворника)	111300,00	107483,88
2.2	Отчисления в страховые фонды	33612,60	29868,30
2.3	Страхование лифтов	2000,00	1500,00
2.4	Техническое освидетельствование лифтов	6000,00	6000,00
2.5	Техническое обслуживание ВДГО (проводится 1 раз в 2 года)	6000,00	15764,92
	Проведение электроизмерительных работ (проводится 1 раз в 3 года)	1500,00	-
2.6	Обслуживание дымовых и вентиляционных каналов	7500,00	7500,00
2.7	Проведение гидравлических испытаний системы отопления МКД	12000,00	12000,00
2.8	Оплата договора за снятие показаний архивных данных ОДПУ тепловой энергии	6000,00	5309,59

2.9	Обслуживание системы горячего водоснабжения и отопления	21000,00	23956,80
2,10	Содержание придомовой территории (уход за зелеными насаждениями, покос сорной растительности, содержание детской площадки)	16000,00	17095,01
2.11	Материалы, инвентарь, хозпринадлежности	12000,00	10210,69
2.12	Текущий ремонт и аварийные работы	156002,00	52784,00
ИТОГО:		709560,00	623067,31

Таким образом, фактическая стоимость управления, содержания и текущего ремонта 1 м² помещений составила **9.48 руб.** Но при этом не выполнен утвержденный на общем собрании членов ТСЖ, состоявшемся 27.02.2017, план ремонтных работ общего имущества.

В 2017 году планировалась замена осветительного оборудования в местах общего пользования (холлах этажей). Предполагалось заменить 45 люминесцентных светильников на светодиодные. В связи с недостатком денежных средств выполнена закупка и замена только 5 светильников.

В 2017 году возникли следующие внеплановые расходы на управление общим имуществом:

- в связи с изменением жилищного законодательства возникла необходимость оформления чердачного помещения МКД с целью включения площади данного помещения в состав общего имущества для определения нормативного потребления коммунальных ресурсов, расходуемых на содержание общего имущества. Стоимость работ составила 7522,06 руб.;
- в мае 2017 года собственник нежилого помещения ООО «ТМК и К», расположенного в цокольном этаже МКД, установил арендную плату за помещение, занимаемое Правлением ТСЖ, в размере 2839,08 руб. в месяц. Ранее данное помещение предоставлялось в пользование Правлению ТСЖ в зачет выполняемых работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников пропорционально размеру площади нежилых помещений (цокольный этаж) по действующему тарифу;
- для интеграции (размещения информации) с Государственной информационной системой ЖКХ возникла необходимость обновления программного обеспечения, используемого в ТСЖ для начисления платежей, «Квартплата». Стоимость обновления составила 4000,00 руб.

Движение денежных средств ТСЖ соответствует банковским выпискам, платежным документам и авансовым отчетам. Все выплаты и приобретения подтверждены документами. Нарушения порядка ведения работ с денежной наличностью не установлено. Нецелевого расходования денежных средств ТСЖ не выявлено.

Предлагаю признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» в 2017 году удовлетворительной.