

**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «Садовая28а28» О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

ЗА ПЕРИОД С 01.01.2018 ГОДА ПО 31.12.2018 Г.

г. Одинцово

14.02.2019 г.

Ревизионная комиссия ТСН «Садовая28а28» была избрана решением общего собрания членов ТСН «Садовая28а28» (протокол № 3 от 09.04.2017 года) в составе 3-ех человек: Андрияновой А., Киселевой О., Патина А., Решетниковой М. Председателем Ревизионной комиссии была выбрана Андриянова Алёна Львовна (Протокол ревизионной комиссии №1 от 08.04.2017) .

Ревизионной комиссией в составе 3-ех человек : Андрияновой А., Киселевой О., Решетниковой М проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН за 12 месяцев. Проверкой охвачен период с 1 января 2018 по 31 декабря 2018 г.

В ходе проверки Ревизионная комиссия установила:

Доходная часть бюджета ТСН «Садовая28а28» :

Начислено собственникам - 42 476 121 руб.

Оплачено собственниками – 45 680 090 руб.

Оплачено ООО РАНТЕКТ-МФД в счет погашения задолженности прошлых периодов – 1 000 000 руб.

Общая задолженность собственников по коммунальным услугам и кап.ремонту в ТСН составила:

На 01.01.2018 – 9 452 242 руб.

На 31.12.2018- 6 248 274 руб.

Задолженность на момент начала работы текущего состава Правления на 01.03.2017 составляла 12 390 117 руб.

	Дом 28	Дом 28а	Паркинг	Итого:
Начислено собственникам	18 817 136	19 078 156	4 580 829	42 476 121
Оплачено собственниками	20 515 606	20 943 687	4 220 797	45 680 090
Задолженность по комм. услугам на начало периода	3 264 257	4 369 709	1 818 276	9 452 242
Задолженность по комм. услугам на конец периода	1 565 787	2 504 179	2 178 308	6 248 274
% снижения задолженности	48%	57%		66%

Начисления на кап.ремонт за 12 месяцев составили – 3 407 258 руб.

Учет начисления и оплаты затрат на содержание жилья ведется должным образом с разбивкой по домам и паркингу.

Расходная часть бюджета ТСН «Садовая28а28» :

1)Оплаченные услуги сторонних организаций ТСН «Садовая28а28» составили 34 756 121 руб.

Контрагенты	Тип расходов	Задолженность на 01.01.2018	Оплата	Услуги	Задолженность на 31.12.2018	% снижения задолженности и прошлых периодов
АО "Одинцовская теллосеть"		4 258 113	13 168 010	11 515 771	2 605 874	63%
ЛИФТЕК - ИГРУПП ООО		428 995	3 265 926	2 836 931		
ОАО "Одинцовский Водоканал"		385 944	4 808 223	4 764 510	342 231	13%
МОСЭНЕРГОСБЫТ ПАО		168 596	2 137 802	2 090 944	121 738	38%
ОАО "Одинцовское КХиБ"			1 227 200	1 337 700	110 500	
ТРК ОДИНЦОВО АО		50 730	222 205	188 765	17 290	193%
ФРЭШ ООО (уборка)	Уборка		1 860 000	1 860 000		
СВАРТ ООО; ФЛОРА ООО; АРТ ЛЕД и др.	Ремонт подъездов		1 015 133	1 232 908	216 575	
ЛЕРУА МЕРЛЕН ВОСТОК ООО	Материалы для ремонта		838 505	838 505		
ИП Истина; ИП Кириосова	Аренда офиса		777 600	777 600		
ТГВ ИНЖЕНЕРНЫЙ СЕРВИС ООО	Обслуживание ИТП	240 000	726 716	536 716	50 000	380%
КРАН-ГАРАНТ ООО	Противопожарное, видео		606 461	606 461		
ВОДНАЯ ТЕХНИКА ООО; МЕТАЛЛИК ООО; КОММЕТА ООО и др.	Краны, трубы, клапаны		514 404	514 404		
ИНДЕКС-ПЛЮС ООО	Бухгалтерия		420 000	420 000		
МЕДВЕРЬ ООО	Двери		400 850	400 850		
ПРОМАЛЬПИНТЕГРАЛ ООО	Альпинисты		288 000	288 000		
СМАРТ ЛАМПС ООО; ООО "Светоникс"; ЭКО СЕРВИС ООО	Лампы, утилизация		172 091	172 091		
Грицан Игорь Михайлович	Вывоз снега		100 500	100 500		
Седов Максим Геннадьевич	Пусконаладочные работы		75 000	75 000		
Наумов Артем Геннадьевич; ООО "Калина"	Домофон		56 100	56 100		
ОбДД ООО	Полусферы, борта		53 060	53 060		
Цуркан Наталия Константиновна	заглушки		47 760	47 760		
ПЕРЕВОЗКИ.РУ ООО; МТК ФР ООО	ИТ и пр. управленческие расходы		45 130	45 130		
Козлов; Кочетков и др.	Инструмент		26 957	26 957		
ООО "Русь ЭО"	Экспертиза лифтов		24 000	24 000		
ОДИНЦОВСКАЯ ЗЕРКАЛЬНАЯ ФАБРИКА ООО	Зеркала		17 983	17 983		
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ДЕЗИНФЕКЦИИ ФГУП	Дезинфекция		13 808	13 808		
РОСТЕЛЕКОМ ПАО	Ростелеком		12 844	12 844		
МЕДЭКС ЭНЕРГО ООО; РЕГ.РУ ООО	Страховка, регистрационные		6 334	6 334		
СКМ ООО	Уборка паркинга		810 667	810 667		
СГП ООО	Гидроизоляция паркинга		388 761	388 761		
СЕРВИС ДЛЯ ВАС ООО	Ремонт ворот паркинга		367 700	367 700		
ГИДРОСТРОЙ ООО	Гидроизоляция паркинга		260 391	315 907	55 516	

Итого		5 532 378	34 756 121	32 744 667	3 519 724	57%
-------	--	-----------	------------	------------	-----------	-----

- 1) Расходы на оплату труда составили 7 188 923 руб. , включая вознаграждение Председателя правления в размере 60 900 руб. в месяц на основании решения Общего собрания членов ТСН (Протокол №1 от 05.03.2017г.) и Решения Правления ТСН №3П/2017 04.07.2017 г.) и

Назначение	Руб.
Вознаграждение Председателя	730 799
Остальной ФОТ (штат+ ГПХ за счет СирЖ)	4 656 124
Консьержи, охрана паркинга(по договорам ГПХ вне расходов на СирЖ)	1 802 000
Итого	7 188 923

Все выплаты производились в соответствии с принятыми тарифными ставками по действующему штатному расписанию.

Члены Правления ТСН вознаграждение не получали.

- 2) Обязательные платежи составили 3 734 738 руб. , в т.ч:

Фонд, назначение	Уплачено
ПФР, ОФМС	2 240 319
НДФЛ	1 132 198
ФСС	145 024
Налог по упрощенной форме	217 196
Итого:	3 734 738

- 4) Расходы на услуги банка по обслуживанию р/счета составили – 110 175 руб.

- 5) Штрафы составили 64 354 руб.

Дата списания	Назначение	Сумма
12.03.2018	Штраф по налогу на доходы физических лиц. по Требованию №25452 по состоянию на 05.03.2018г.	13 056
03.05.2018	Списание по решению о взыскании на основании ст.46 НК РФ от 31.07.1998г. № 146-ФЗ по	13 056
05.10.2018	Пени по налогу при упрощенной системе налогообложения за 2017 год. Требование №83473 по состоянию на 26.09.2018 г.	7 357
05.10.2018	Штраф по налогу на доходы физических лиц за 2017 г. по Акту налоговой проверки №36007 от 18.09.2018 г.	22 767
27.11.2018	Пени по страховым взносам на обязательное медицинское страхование до 01.01.2017 г	619
27.11.2018	Штраф по налогу на добавленную стоимость до 01.01.2017 г.	1 000
27.11.2018	Пени по страховым взносам на выплату страховой части трудовой пенсии до 01.01.2017 г. по вх.д. 618 от 27.11.2018	6 499
	Итого	64 354

- 6) Судебные расходы составили 52 601 руб.

- 7) Прочие расходы на приобретение товаров и материалов составили 608 597 руб.

8) На счет Капитального ремонта перечислено 1 334 338 руб.

Региональному оператору предъявлены расходы на Капитальный ремонт за 2018 год в счет накопленной и неперечисленной в Фонд суммы (на основании решения ОС):

Контрагент	Сумма
ООО «Медверь»	400 850
ООО «Кран-Гарант»	36 500
ООО «АРТ ЛЁД»	70 000
ООО «СВАРТ»	128 055
ООО «Строй Гидро Полимер»	772 761
ООО «Гидрострой»	315 907
ООО «Лифтек-Мгрупп»	297 835
ООО «Флора»	453 632
ИП Баранов	166 575
Итого	2 642 115

Итого расходная часть составила – 47 849 847 руб.

Остаток на расчетном счете на конец отчетного периода составил 2 253 765 руб.

Замечания:

Необходимо провести анализ причин наложения штрафов и применить административные меры.

Анализ выполнения Сметы расходов и доходов:

Общая площадь эксплуатируемого жилищного фонда			38 703,8		Дельта
№ п/п	Наименование услуг (работ)	Исполнитель	Стоимость в год г. (руб.) План	Фактические расходы	
1	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома - комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, в том числе:		1 806 000,00	1 757 080,80	-3%
	Техническое обслуживание, гос. поверка и ремонт общедомовых приборов учета (ОДПУ)	По отдельным договорам	54 000,00	75 000,00	

	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и канализации, вентиляции и теплоснабжения, электроснабжения	ТСН "Садовая 28А28"	0,00		
	Регулировка и наладка системы центрального отопления		0,00		
	Регулировка и наладка систем водоснабжения и канализации, горячего водоснабжения		0,00		
	Обслуживание системы электроснабжения до УЗО помещений, замена ламп, ремонт светильников в МОП		0,00		
	Техническое обслуживание, замена и опломбирование ИДПУ и контрольное снятие показаний со счетчиков		0,00		
	Техническое обслуживание систем пожаротушения, дымоудаления и пожарной сигнализации	ООО "Кран Гарант"	192 000,00	295 078,00	
	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения		120 000,00	270 501,55	
	Обслуживание ИТП	ООО ТГВ "Инженерный Сервис"	480 000,00	510 000,00	
	Домофон			38 100,00	
	Расходные материалы, спецдежда, запчасти, инструмент		960 000,00	568 401,25	
2	Содержание общедомовой и придомовой территории, услуги вывоза бытовых отходов, в том числе		1 336 200,00	3 333 062,63	149%
	Вывоз крупногабаритного и строительного мусора и снега	По отдельным договорам	120 000,00	108 000,00	
	Содержание мусоропровода, приемных камер, контейнеров (техническое обслуживание, расходные материалы)	ТСН "Садовая 28А28"	0,00	1 705 000,00	Фреш уборка
	Дезинфекция мусороприемных камер		0,00	15 681,65	
	Профилактическая дератизация мусороприемных камер		0,00		
	Расходные материалы (для уборки), инструмент, спецдежда		120 000,00	30 967,00	
	Вывоз и утилизация бытовых отходов	ООО "КХ и Б"	1 096 200,00	1 226 270,92	
	Оборудование, материалы и прочие расходы (полусферы, лампы, утилизация, заглушки)			247 143,06	
3	Содержание лифтового хозяйства		3 510 000,00	3 110 520,44	-11%
	Комплексное техническое обслуживание 12 лифтов, ЛДСС, периодический осмотр лифтов, аварийно-техническое обслуживание лифтов	ООО "ЛИФТЕК"	2 574 000,00	3 062 520,44	
	Замена тяговых канатов лифта		360 000,00		
	Освидетельствование и экспертиза лифтов	ООО "РУСЬ-ЭО"	72 000,00	48 000,00	

	Обязательное страхование опасных производственных объектов	ООО "РЕСО-Гарантия"	24 000,00		
	Непредвиденный ремонт лифта (не капитальный)	ООО "ЛИФТЕК"	480 000,00		
4	Устранение аварий в общедомовых инженерных системах		0,00		
	Выполнение заявок собственников по устранению неисправностей	ТСН "Садовая 28А28"	0,00		
5	Расходы на управление жилым домом		9 217 757,26	9 889 914,97	7%
	Фонд оплаты труда (в том числе: НДФЛ 13%)	ТСН "Садовая 28А28"	5 800 428,00	6 284 859,61	8%
	Налоги: отчисления на социальные страховые взносы 30,2%	ТСН "Садовая 28А28"	1 751 729,26	1 841 139,61	
	Ведение бухгалтерии, обслуживание бухгалтерских программ: "1С Бухгалтерия", "1С Зарплата". Подключение к системе передачи отчетности "СБИС++ЭО"	ООО "Индекс плюс"	420 000,00	420 000,00	
	Аренда офиса	ИП Иютина, ИП Кириосов а	777 600,00	782 294,04	
	Обслуживание расчетного счета в банке	СБЕРБАН К	120 000,00	110 174,64	
	Расходные материалы для оргтехники и канцелярские товары (бумага, картриджи, обслуживание орг.техники)	По отдельным договорам	120 000,00		
	Услуги связи (телефон диспетчера и бухгалтерии)	по договору	36 000,00	11 947,17	
	Услуги почтовой связи	ТСН "Садовая 28А28"	12 000,00		
	Расходы на оплату гос.пошлин по заказу документов в гос.органах, оплата гос.пошлин по работе с должниками в суде и т.п.		180 000,00	136 956,10	
	Паспортный стол и прочие расходы по управлению			85 347,80	
	Налог по упрощенке			217 196,00	
6	Текущий ремонт		1 548 000,00	1 412 973,42	
	Текущий ремонт	ТСН "Садовая 28А28"	1 548 000,00	1 412 973,42	
	Размер оплаты на 1 кв.м общей площади (руб./кв.м. в месяц)		17 417 957,26	19 503 552,26	12%
	Тариф на кв.м.		37,50	41,99	

Фактические расходы на СИРЖ составили 19 503 552 руб, что на 12% превышает суммарные плановые расходы по смете.

Основная причина расхождения – превышение в 1,5 раза стоимости содержания домово́й и придомовой территории из-за незапланированные в смете расходов на привлечение сторонней организации для предоставления услуг по уборке (услуги ООО Фрэш), а также фактическое превышение по ФОТ относительно сметы на 8%.

При этом фактические выплаты ФОТ соответствуют действующему Штатному расписанию.

Заключение:

Для выполнения ревизионной проверки предоставлены все необходимые бухгалтерские документы, отчеты, договора, прочие документы по договорной работе, внутренние документы ТСН, книги учета.

Кроме этого, предоставлены Акты по 33 ем проверкам, проведенными ОБЭП, Прокуратурой, ГЖИ по заявлениям отдельных собственников. Никаких замечаний в результате проверок не выявлено.

Проанализировав показатели деятельности ТСН «Садовая28а28», организацию бухгалтерского и управленческого учета, а так же законность деятельности Правления ТСН, ревизионная комиссия пришла к выводу:

1. Признать финансово-хозяйственную деятельность ТСН «Садовая28а28» в проверяемом периоде удовлетворительной.
2. Признать удовлетворительным выполнение сметы с отклонением от плановых показателей на 12%.

Рекомендуем при формировании сметы на 2019 год учитывать фактические расходы на СуРЖ 2019 г., а также провести работу по оптимизации налогов и предотвращению наложения штрафов.

Настоящий отчет составлен в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСН «Садовая28а28», второй остается в ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии _____

А. Андриянова

Секретарь ревизионной комиссии _____

М. Решетникова