

**АКТ**  
**Ревизии финансово-хозяйственной деятельности**  
**ТСЖ «Вешки» за период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г.**

" " марта 2017г.

В соответствии с Уставом Товарищества собственников жилья «Вешки» (далее Товарищество) ревизионная комиссия в составе: председателя комиссии – Саргамоновой Л.С., членов комиссии - Ельтищевой О.В. и Сухиновой О.В. - проверила финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Вешки» за период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г.

Ответственные за финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Вешки» в проверяемом периоде:

Председатель Правления - Шершаков Е.И.

Исполнительный директор – Вольская Н.А.

Главный бухгалтер - Мартюшина А.А.

При проверке использовались первичные банковские и кассовые документы, уставные документы договоры/дополнения к договорам, материалы аналитического учёта.

Проверкой установлено следующее:

Наличие денежных средств на конец дня 31.12.2017

1. Расчетный счет в Банке –1 109 267,51руб.

2. Касса –498 824,36 руб.

Итого: 1 608 091,87 руб.

Источники и объёмы финансирования ТСЖ «Вешки» в проверяемом периоде представлены в следующей таблице:

<b>Сводная таблица поступлений и расходов финансовых средств Товарищества за 2017год</b>				
	<b>остаток на 01.01.2017</b>	<b>Поступило</b>	<b>Расход</b>	<b>остаток на 01.01.18</b>
<b>Целевые программы (целевой взнос 2010 г.)</b>	<b>4 009 928,34</b>	<b>1 463 904,00</b>	<b>2 115 175,21</b>	<b>3 358 657,13</b>
<b>Вст. взнос и содер.исп.дирекции</b>	<b>297 344,61</b>	<b>2 496 447,13</b>	<b>2 738 720,00</b>	<b>55 071,74</b>
<b>арендные платежи</b>	<b>132 661,77</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>132 661,77</b>
<b>Коммун.</b>		<b>15 224 600,40</b>	<b>16 734 213,25</b>	<b>-1 938 298,77</b>

<b>Программы</b>	<b>-428 685,92</b>			
<b>ВСЕГО</b>	<b>4 011 248,80</b>	<b>19 184 951,53</b>	<b>21 588 108,46</b>	<b>1 608 091,87</b>

Финансовые средства Товарищества в проверяемом периоде формировались из взносов для оплаты электроэнергии, потребленной абонентами-жителями поселка и сетями наружного освещения, эксплуатационных расходов, целевых средств (целевой взнос 2010 года), а также средств, полученных от физических и юридических лиц, не являющихся членами ТСЖ «Вешки», в качестве долей в программах или компенсации расходов Товарищества.

Нарушений порядка определения сумм и приёма денежных средств от членов Товарищества, а также физических и юридических лиц, не являющихся членами ТСЖ «Вешки», ревизионной комиссией не обнаружено.

За период с 01.01.17 по 31.12.17 собрано всего **19 184 951,53** руб.

В течение отчетного периода была произведена частичная оплата долгов (за период 2012 – 2016 годы), возмещение производилось в том числе и на основании решений судебных органов по исполнительным листам (Петров Н.М., Самускевич В.А.).

Исполнительная дирекция продолжала и продолжает работу по взысканию долгов по эксплуатационным расходам и целевому взносу 2010 года, в том числе и в судебном порядке. Так, в 2017 году были поданы иски на должников Самускевича В.А., Карачевцева Ю.А. (в настоящий момент долг погашен полностью), Кутдюсова Х.К., Мирошникову Л.Ю., Вишневу М.В., Кравченко Н.К., Петрова Н.М.

Задолженность членов ТСЖ по эксплуатационным расходам за 2012-2017 годы и целевому взносу 2010 года, которая по состоянию на 01.01.2018 составила сумму 2 917 683,97 руб., представлена в Приложении 1.

### **1.Целевые программы (Целевой взнос 2010 г.).**

Общее поступление средств по статье «Целевые программы» составило сумму 1 463 904 руб.

Расходы по данному разделу в проверяемом периоде были направлены на:

- устройство ливневой канализации (ул. Есенина) - 791 811,00 руб.;
- благоустройство территории ТСЖ (детско-юношеская площадка около здания Правления) – 188 000,00 руб.;

- установку шлагбаума - 98 165,00 руб.;
- оплату за акты балансового разграничения по уличному освещению территории ТСЖ – 12 000,00 руб.
- модернизация узлов учета электроэнергии абонентов-жителей поселка и сетей наружного освещения - 1 025 199,21 руб.

Итого: 2 115 175,21 руб.

## **2. Арендные платежи**

Оплата аренды земли в 2017 году, как и в прошлом 2016 году, осуществлялась за счет переплаты, образовавшейся в связи с изменением категории земли под Административным зданием в 2013 году.

## **3. Вступительный взнос и содержание исполнительной дирекции**

По данному разделу расходовались средства, собранные по статье «Вступительный взнос и содержание исполнительной дирекции» - 2 496 447,13 руб.

Расходы были утверждены Собранием членов ТСЖ 25 марта 2017 года в сумме 2 499 840,00 руб., фактически составили 2 738 720 руб., согласно штатному расписанию (Приложение 2). Перерасход связан с премированием Исполнительной дирекции ТСЖ по решению данного собрания.

## **4. Содержание административного здания**

Административное здание находится на самоокупаемости, поэтому в общей смете взносы членов Товарищества по данному разделу не предусмотрены.

Расходы по обслуживанию здания в отчетном периоде составили 744 954,62 руб.

За счет дохода от сдачи помещений здания в аренду согласно решению общего собрания членов ТСЖ от 25.03.2017 был произведен зачет по эксплуатационным программам в сумме 672 007,00руб. (для жителей ТСЖ, не имеющих задолженности перед Товариществом).

Долги арендаторов (арендные платежи), образовавшиеся по состоянию на отчетную дату, были частично погашены в январе 2018 года.

В отношении долга ООО «ПРОСТОР и КО» в Арбитражный суд было подано исковое заявление (решение будет вынесено после 09.03.2018).

## **5. Коммунальные программы.**

### **5.1. Уборка дорог и содержание общественной территории**

На начало проверяющего периода по данной программе был недобор

средств в общей сумме 162 234,95 руб. Общий расход по данной статье составил сумму 3 594 304,00 руб., в т. ч. – оплата счетов компании «Ваш Дом» 3 533 204 руб., установка дорожных знаков – 26 000,00 руб., приобретение гравия – 13 600,00 руб., приобретение садовых скамеек - 21 500,00 руб.

С учетом средств, собранных по данной программе, на конец отчетного периода недобор средств по данной программе увеличился и составил 312 388,05 руб.

### **5.2. Обслуживание газовой сети**

Расход на оплату счетов Мытищинского газового треста составил сумму 168 207,42 руб.

### **5.3. Оплата потребленной электроэнергии.**

По данной программе на начало проверяемого периода зафиксирован долг в размере 2 605 571,71 руб.

В текущем году на оплату электроэнергии по счетам ПАО «Мосэнергосбыт», г. Мытищи израсходовано 8 913 361,91 руб.,

С учетом суммы собранных средств по данной программе (7 347 611,58 руб.) долг по состоянию на 31.12.2017 увеличился и составил сумму 4 171 322,04 руб.

Проверка по данному вопросу показала следующее.

В настоящий момент 84 собственника жилья Товарищества подписали с АО «Мособлэнерго», г. Химки М. О. акты о балансовом разграничении.

Из них только 41 собственник заключили с ПАО «Мосэнергосбыт», г. Мытищи договоры на поставку электроэнергии, согласно которым оплата за потребляемую электроэнергию производится на счета АО «Мосэнергосбыт», г. Мытищи.

В настоящий момент, согласно условиям договора ТСЖ с ПАО Мосэнергосбыт, г. Мытищи, общая сумма за потребленную электроэнергию ежемесячно, в безакцепном порядке, списывается с расчетного счета Товарищества. Указанная сумма включает в себя стоимость электроэнергии, израсходованной:

- собственниками жилья ТСЖ и собственниками – не членами Товарищества, проживающими на его территории, оформившими договоры с ПАО «Мосэнергосбыт», г. Мытищи (Оплата производится напрямую в ПАО «Мосэнергосбыт», г. Мытищи и в ТСЖ не поступает. Эти платежи учитываются в счетах, выставляемых Товариществу, в качестве зачета).

- собственниками жилья Товарищества, не оформившими договоры с ПАО

«Мосэнергосбыт», г. Мытищи (оплата производится через бухгалтерию ТСЖ).

**В связи с несвоевременными платежами или отсутствием платежей вообще собственниками жилья, оформившими прямые договоры с ПАО «Мосэнергосбыт», г. Мытищи, объем зачтенных платежей по сравнению с объемами потребляемой электроэнергии мизерный.**

Расходы на уличное освещение также оплачиваются за счет средств Товарищества и должны компенсироваться из членских взносов по статье «Содержание сетей наружного освещения». Однако этого не происходит в полном объеме из-за должников.

#### **5.4 Содержание КПП по договору с ИП Кузнецов**

По данной статье на содержание КПП израсходовано 1 619 640,00руб.

#### **5.5 Вывоз мусора**

Средства по данной статье были собраны в размере 997 709,00 руб. Отметим перерасход по данной статье в сумме 145 260,00 руб., который образовался за счет дополнительного числа установленных контейнеров для сбора растительного мусора (51 вместо запланированных 18 по цене за 1 контейнер – 4 400,00 руб.).

#### **5.6 Прочие расходы (включая хозяйственные, юридические и т.п.)**

Израсходовано 554145,30 руб., в том числе: на проведение праздников/собрания членов ТСЖ и приобретение детских подарков – 68 979,93 руб., на юридические услуги – 25 440,48 руб., обновление бухгалтерской программы 1С и сдачу отчетности в электронном виде – 19 028,00 руб., приобретение системного блока – 39 545,00 руб., обслуживание сайта – 60 299,00руб., оплата налога УСН, услуг банка, госпошлины 285 988,12 руб., почтовые расходы и услуги связи – 8 910,44 руб. хозяйственные и прочие расходы – 45 954,33 руб.

#### **Предложения, рекомендации**

Ревизионная комиссия предлагает:

- Исполнительной дирекции продолжать работу по взысканию долгов по эксплуатационным расходам за предыдущие годы/целевому взносу 2010 года, используя при этом разные методы воздействия на неплательщиков: взыскание задолженности в судебном порядке, отключение от коммуникаций и пр.

- В отношении долга, образовавшегося по программе «Уборка дорог и содержание общественной территории» вынести на общее голосование собрания членов ТСЖ вопрос о возможном покрытии данного долга за счет части средств по статье «Прочие расходы».

- В отношении долга за потребленную электроэнергию вынести на общее голосование собрания членов ТСЖ вопрос о возможном частичном зачете данного долга за счет суммы созданного резервного фонда в размере 1 062 401,20 руб.

- В отношении долга Мирошниковой Л.Ю. за 2012-2013 г. г. предложить общему собранию установить для Мирошниковой Л.Ю. взнос на 2018 год, определяемый как сумма, состоящая из эксплуатационных расходов на 1 домовладение на 2018 год и дополнительного взноса в размере 104 691,00 руб.

- В целях упорядочения учета потребляемой электроэнергии в ТСЖ Исполнительной дирекции;

1) ускорить процесс подписания договоров с ПАО «Мосэнергосбыт», г. Мытищи;

2) Для исключения факта ежемесячного авансирования Товариществом расходов за потребляемую электроэнергию за «нерадивых» плательщиков, систематически задерживающих оплату либо вовсе не оплачивающих расходы за потребление электроэнергии, призвать всех членов Товарищества, не нарушать условия оплаты за потребляемую электроэнергию – в период с 15 до 25 числа отчетного месяца фиксировать показания счетчика и оплачивать свои расходы за потребленную электроэнергию **строго ежемесячно – до 10 числа месяца, следующего за отчетным;**

В целом, Ревизионная комиссия предлагает собранию Товарищества признать работу Правления и Дирекции ТСЖ за отчетный период удовлетворительной.

Л.С. Саргамонова

О.В. Ельтищева

О.В. Сухинова

Должники ТСЖ "ВЕШКИ" на 01.01.2018г											Приложение 1
ФИО	Взносы 2012	Взносы 2013	Взносы 2014	Взносы 2015	Взносы 2016	Взносы 2017	Наружное освещение	Охрана	Целевой взнос 2010 г.	итого	Примечание
Ардус Ф.С.				48 388,00	64 760,00	62 272,00	10 000,00			185 420,00	
Баранов Дмитрий Валерьевич						20 752,00				20 752,00	
Белякова Наталья Владиславовна						26 960,00				26 960,00	
Берлев Семен Николаевич						57 082,00				57 082,00	
Булавин Вячеслав Юрьевич					56 537,00	62 272,00	2 194,00			121 003,00	
Вишнева Марина Владимировна					25 697,00	61 273,00	6 028,00		59 700,00	152 698,00	Взыскание задолженности в судебном порядке
Григорьев Андрей Станиславович						61 130,00				61 130,00	
Ершова Алла Леонидовна					41 237,00	45 955,00	1 644,00			88 836,00	
Иванова Марина Викторовна					34 760,00	62 272,00				97 032,00	
Казаков Роман Леонидович						2 632,00				2 632,00	
Козлова Татьяна Евгеньевна						56 035,00				56 035,00	
Коняева Марина Станиславовна						18 626,00		6 212,00		24 838,00	
Кравченко Надежда Кирилловна			7 985,00	64 519,00	64 760,00	45 583,00		6 212,00		189 059,00	Взыскание задолженности в судебном порядке
Кутдюсов Хаммед Кадерович			62 675,00	63 219,00	63 614,00	61 130,00				250 638,00	Взыскание задолженности в судебном порядке
Лев Ефим Феликсович						22 732,00				22 732,00	
Лескова Оксана Петровна						41 733,00				41 733,00	
Лунева Ираида Федотовна						22 998,10				22 998,10	
Мальцев Геннадий Парфенович				58 819,00	58 350,00	55 938,00		6 212,00	65 000,00	244 319,00	Взыскание задолженности в судебном порядке
Мариамов Алан Садулович					52 437,00	54 796,00				107 233,00	
Мирошникова Людмила Юрьевна	56 039,00	48 652,00	57 008,00	57 519,00	57 204,00	54 796,00		6 212,00		232 739,00	Взыскание задолженности в судебном порядке
Мисевич Ирина Анатольевна								6 212,00	45 000,00	51 212,00	
Мухитова Ирина Юрьевна						5 334,00				5 334,00	
Пестриков Михаил Вячеславович						57 082,00				57 082,00	
Петров Николай Михайлович			46 858,87	64 519,00	64 760,00	62 272,00				238 409,87	Взыскание задолженности в судебном порядке
Пряхина Вера Ивановна						31 273,00				31 273,00	
Пряхина Вера Ивановна						32 272,00				32 272,00	
Романов Павел Витальевич						4 952,00				4 952,00	
Самусевич Владимир Александрович	11 879,00			44 519,00	64 760,00	62 272,00			47 330,00	218 881,00	Взыскание задолженности в судебном порядке
Смирнов Андрей Александрович						22 272,00				22 272,00	
Сорокина Нина Николаевна						7 000,00				7 000,00	
Табаровский Олег Игоревич						19 299,00				19 299,00	
Торгомян Анна Рудольфовна						61 713,00				61 713,00	
Шиалова Эльвира Умяровна									45 545,00	45 545,00	
ИТОГО:	67 918,00	48 652,00	174 526,87	401 502,00	648 876,00	1 262 708,10	19 866,00	31 060,00	262 575,00	2 917 683,97	
						оплачено в 2018 году					

"УТВЕРЖДАЮ"  
Председатель Правления ТСЖ "ВЕШКИ"  
\_\_\_\_\_ Шершаков Е.И.

ШТАТНОЕ РАСПИСАНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ДИРЕКЦИИ ТСЖ "ВЕШКИ" 2017  
г.

Наименование должности	Оклад
Исполнительный директор	65 000,00
Главный бухгалтер	55 000,00
Технический специалист	40 000,00
Ответственный за газовое хозяйство	14 000,00
Итого:	174 000,00

Исполнительный директор

Н.А.Вольская