«УТВЕРЖДЕН»
Общим собранием собственников
помещений в МКД,
членов ТСЖ «На Можайке 45, корпус 1
при совместном участии,
Протокол № 1 от «08» февраля 2018 г.

"На Можайке 45,
корпус 1"

ОТЧЕТ

Ревизионной комиссии о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «На Можайке 45, корпус 1» за период

с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.

г. Москва, 2018 г.

«Утвержден»
Общим собранием собственников
помещений в М К Д,
членов ТСЖ «На Можайке 45, корпус 1»,
при совместном участии,
Протокол №1 от 08 февраля 2018 г.
Председатель Правления ТСЖ
/К.А [illegible]/

ОТЧЁТ
ревизионной комиссии о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва ТСЖ «На Можайке 45, корпус 1»
за период с 01.01.2017г. по 31.12.2017 г.

В рамках подготовки к проведению ежегодного, отчётного, годового общего собрания членов **ТСЖ «На Можайке 45, корпус 1»**, собственников жилых и нежилых помещений в МКД, при совместном участии, Ревизионная комиссия Товарищества в составе: председателя ревизионной комиссии ТСЖ - Кусковой Н.А., и члена ревизионной комиссии ТСЖ - Соболевой И.Е., провели проверку финансово-хозяйственной деятельности Товарищества по управлению и содержанию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, Можайское ш., д. 45, к.1,

за период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017г.

По результатам проверки сообщаем:

С 01.01.2017 г. и по 31.12.2017 год ТСЖ **«На Можайке 45, корпус 1»**, в лице Правления ТСЖ, проводило работы по обеспечению жизнедеятельности многоквартирного дома, организовывало работу с обслуживающими организациями, проводящими работы по обслуживанию лифтового хозяйства, пожарной сигнализации, СЭС, домофонов, оказывающими услуги по вывоза ТБО и КГМ, а также с исполнителями коммунальных услуг - ресурсоснабжающими организациями г. Москвы.

Правление ТСЖ своевременно контролировало выполнение работ по договорам с организациями по обслуживанию и содержанию многоквартирного дома, а именно:

1. Договор на оказании услуг по вывозу ТБО и КГМ из МКД.
2. Договора на энергоснабжение с ПАО «Мосэнергосбытом».
3. Договора об оказании услуг с МОЭК (теплоснабжение).
4. Договора о страховании общего имущества МКД и лифтового хозяйства.
5. Договора на техническое обслуживание запирающих устройств и домофонов.
6. Договора на сопровождение программ по бухгалтерии ТСЖ.
7. Договора на техническое обслуживание и ремонт системы ДУ и ППА.
8. Договора на техническое обслуживание и ремонт лифтов ООО «В.И.П.- ЛИФТ».
9. Договора о возмещении доходов и предоставлении гражданам льгот по оплате жилищных и коммунальных услуг (субсидии).
10. Договора на установку платежных терминалов по оплате коммунальных услуг ТСЖ.
11. Договора по установке и обслуживанию кнопки тревожной сигнализации с выводом в ОВО
12. Договор по обслуживанию ИТП МКД
13. Договора с СЭС.
14. Договора с АО «Мосводоканалом» на поставку холодной воды в МКД.

В отчетном периоде принятая предыдущим общим собранием ТСЖ смета доходов и расходов была реализована следующим образом:

Техническое обслуживание лифтов ТСЖ ООО «В.И.П.- ЛИФТ»: - **1 021 847,65 р.**
Техническое обслуживание системы ДУ и ППА в МКД ООО «АСБ-Эксперт»: - **767 357,00 р.**
Электроэнергия ПАО «Мосэнергосбыт» –**617 837,86 р**.
Программное обеспечение ТСЖ: – **42 000,00**
Эл. сдача отчетности ТСЖ – **7 500 р.**
Подготовка многоквартирного дома ТСЖ к зимнему периоду 2017-2018гг. – **845 130,00 р**
Заработная плата с начислением налогов **– 6 957 683,24 р.**

Прочие расходы и материалы – **332 158,00 р**., (покупка краски, приобретение канцелярских принадлежностей, покраска железного ограждения детской площадки, кисточки, валики, сварочные материалы, сантехнические изделия и т.д., расходы на хоз. Нужды (ведра, тряпки, химия, мешки для мусора) краска, монтажная пена, гидростеклоизол, клапан загрузочный, тиски слесарные, стекло армированное, лакокрасочная продукция, герметик, клей для плитки, табличка ПВХ, доводчик).

Проверка системы вентиляции в МКД с выдачей заключения лицензированной компанией – **18 000 р.**
Услуги по электроизмерительным работам (отчет о проведении испытаний электроустановок) – **65 000,00 р.**
Оформление энергетического паспорта **– 19 000,00р.**
Обслуживание ковриков в 8 подъездах МКД – **194 333,72 р.**
Оплата тревожной кнопки ОВО установленной в МКД – **16 308,19 р.**
Обслуживание сайта ТСЖ и портал ГИС ЖКХ – **13 150,00 р.**
Обучение Правила тех эксплуатации тепловых и электроустановок **– 39 700,00р.**
Покупка земли для посадки цветов, покупка самих цветов – **88 962,00 р.**
Закупка электроматериалов (электролампы, провода, светильники, патроны и т.д.) – **147 508,49р.**
Услуги по вывозу мусора из МКД ООО «С-Транс» до 01.03.2017 г. **– 66 150,00р.**
Вывоз мусора с 01.03.2017 г.ИП Румянцев В.В. – **779 750,00 р.**
Услуги связи **– 12 207,73 р.**
Работы по дезинфекции **– 10 029,12 р.**
Почтовые расходы (пересылка)**-21 861,00р.**

ИТОГО по этой статье: 12 083 474 р.

По смете запланировано к оплате в ТСЖ – **10 966 196.70р.**

Всего оплачено собственниками жилья – **9 743 689.24р.**

Возмещено из бюджета за льготную категорию граждан в ТСЖ – **750 567,00р.**

ИТОГО оплачено собственниками жилья в МКД – **10 494 256,24 р.**

Поступления по договорам по пользованию *ОИ МКД*-
Телефония/интернет/передача ТВ данных, вывески:
ООО «Велнет» **- 75 000,00 р.**
ПАО «МегаФон» **- 300 000,00 р.**
ПАО «Ростелеком» оплата за пользование ОИ МКД – кабель каналами – **217 525,42 р.**
Детский клуб «Умничка» - **45 000,00 р.**

ИТОГО оплачено собственниками жилья в МКД
и по договорам пользования ОИ МКД – 11 131 781,66 р.

Разница между собранными средствами на техобслуживание и поступлениями по договорам п пользованию ОИ МКД и затратами по этой статье составила **перерасход – 951 692,34 р.**

Коммунальные услуги:

Организация	Предъявлено к оплате в ТСЖ	Оплачено жителями	Недобор (-) Перебор (+)
Мосводоканал (холодная вода	4 676 518,86 р.	Жителями 5 228 371,12 р.	
		Гор. бюджет за льготников 250 528 р.	
		ИТОГО: 5 478 899,12 р.	+ 802 380,26 р.
МОЭК (отопление и подогрев	12 156 545,00 р.	12 582 900,41 р.	
Обслуживание ИТП	845 130,00 р.	Гор.бюджет за льготников:1299991 р.	
		ИТОГО: 13 882 891,41 р.	+ 881 216,41 р.
Антенна	1 026 323,00 р.	940 428,55 р.	- 85 894,45 р.
Домофон ПЗУ	277 184,00 р.	276 842,00 р.	- 342,00 р.
			ИТОГО +1597360,22

Так же в 2017 году был осуществлен текущий (косметический) ремонт 8 (восьми) подъездов. Затраты на ремонт составили – **318 853,79 руб.**

Разница между оплаченными собственниками жилья в МКД денежными средствами за коммунальные услуги и затратами Товарищества составила **экономия 326 814,09 р.**

В соответствии со ст. 167 и 168 ЖК РФ и частью 2 ст. Закона г. Москвы от 27 января 2010 года №2 «Основы жилищной политики г. Москвы» Постановлениями Правительства Москвы, №833 – ППЮ №832 – ПП от 29.12. 2014 года, ст. 156 п.8.1 ЖК РФ по отдельной квитанции оплата взноса в фонд капитального ремонта, на специальный счет ТСЖ «На Можайке 45, корпус 1», утвержденный Протоколом №2 от 07 апреля 2015 года общего собрания собственников помещений и членов ТСЖ «На Можайке 45, корпус 1», при совместном участии.

На 31.12.2017 г. на специальный счет ТСЖ в фонд капитального ремонта МКД поступили денежные средства в размере **14 530 747,53 руб.** при том, что начислено было **15 599 430,00 руб. Из них израсходовано на ремонт кровли 5 051 981,20 руб.**

До настоящего времени жильцы следующих квартир имеют задолженность по капитальному ремонту:
2,3,19,24,58,78,92,103,104,116,155,158,160,164,168,171,172,179,180,183,184,204,221,222,226,227,228, 229,230,231,234,235,236,237,256,298,300,301,302,303,304,321,352,403,406,408,410,413,418,419,421,428, 444,445,456,472. Основная часть долгов по капитальному ремонту в МКД принадлежат в/ч 55002, которые только парализовывают всю деятельность ТСЖ, не оплачивая свои долги, заставляют тратится на юридические судебные расходы по их взысканию. Живут за счет всех остальных собственников жилья. Голосуют, не понятно чем и как, что наносит только материальный и моральный ущерб Товариществу.

Затраты из резервного фонда:

- Покупка компьютера – **41 840,00** р.
- Автоматическое информирование жителей – **14 000,00р.**
- Проведение строительной экспертизы – **10 000,00р.**
- Обследование подвальных помещений МКД с выдачей технического заключения **– 25 000,00р.**
- Покупка детской площадки гусеница **– 14 500,00 р.**
- Охранная сигнализация офиса ТСЖ – **60 000,00 р.**
- Проведение независимой оценки пожарного риска здания (НОР)– **200 000 ,00 р.**
- Покраска фасада и ремонтные работы – **1 555 381, 00** р.
- Гирлянда светодиодная уличная – **14 400,00р.**
- Юридические услуги – **127 862,00 р.**

ИТОГО: 2 062 983,00 р.

По статье «Резервный фонд ТСЖ» оплачено собственниками жилья в МКД: **1 960 620,00р.**

Таким образом, разница между оплаченными средствами по Резервному фонду собственниками жилья в МКД и затратами по этой статье составила **перерасход - 102 363,00р.**

В 2017 году проводилась работа с неплательщиками: в частности – уведомления, переговоры, предупреждения, предписания, исковые требования в суды.

Задолженность по коммунальным платежам в ТСЖ имеют кв: 13,19,155,157,221,408,410,413,426, 445,460,466 была взыскана решением Кунцевского районного суда г. Москвы.

Рекомендации Правлению ТСЖ:

- активизировать работу по взысканию задолженности за жилые и нежилые помещения, в фонд капитального ремонта МКД, через суд. Регулярно вывешивать списки должников на информационных досках МКД.

Выводы:

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Управляя многоквартирным домом, ТСЖ вело финансово-хозяйственную деятельность строго в рамках утвержденного на 2017 г. бюджета.

Настоящий отчёт составлен и подписан в трех экземплярах (на 4 четырех листах), один из которых передан в Правление ТСЖ, а один находится в деле ревизионной комиссии и третий экземпляр вывешен на информационную доску Правления ТСЖ.

Председатель ревизионной комиссии ТСЖ : **Кускова Н.А.**

Член ревизионной комиссии ТСЖ: **Соболева И.Е.**

"На Можайке 45, корпус 1"