

**Контрольная ревизия административно-хозяйственной  
деятельности ТСЖ «Еринские Высоты» за период: 2016 год.**

**Общие сведения о ТСЖ«Еринские Высоты».**

Товарищество собственников жилья «Еринские Высоты» создано в 2008г. И является юридическим лицом. ТСЖ«Еринские Высоты» действует на основании Устава, утвержденного на общем собрании членов ТСЖ«Еринские Высоты» Протокол № 1-13 от 06.04.2013г. Устав соответствует Жилищному Кодексу РФ и зарегистрирован в Налоговой инспекции №46 по г. Москве от 24.04.2013г.

В составе ТСЖ«Еринские Высоты» 170 квартир (лицевых счетов – 170) в двух подъездном семнадцатиэтажном доме общей площадью 10424,5 м. кв. на 31.12.2017г. проживает в доме 362 чел., а членов ТСЖ«Еринские Высоты» 114 чел.

**Цели ревизии:**

1. Оценка соответствия действующих тарифных ставок и их изменения, расчет предварительной сметы, оценка штатного расписания, размеры прочих начислений и их изменения, в срок отчетного периода.
2. Отчет по оплате (накоплению / сокращению задолжности) ежемесячных счетов, членами ТСЖ, муниципальными квартиросъемщиками.
3. Отчет по оплате (накоплению / сокращению) обязательств ТСЖ по договорным обязательствам (подряда/субподряда).
4. Отчет по потерям энергоресурсов, водоснабжения.
5. Проверка отчетных документов фактически выполненных работ / услуг.
6. Сверка движения средств по расчетному счету ( оборотно-сальдовые ведомости, сметы, РКО/ПКО, выплаты по ФОТу, выдачи подотчет, АО.)
7. Проверка наличия действующих требуемых договоров, пролонгаций, приложений к ним.
8. Проверка налоговой декларации (УСН).

Документы для проверки предоставлены председателем ТСЖ«Еринские Высоты» Онищенко А.В. и бухгалтером ТСЖ«Еринские Высоты» Ильчук С.С., занимающими и в настоящий момент эти должности, на основании которых подавалась отчетность ФНС.

**Акт.**

**08.04.2017г. г.Москва, поселок Ерино, ул.Высокая, дом 5**

Ревизия проведена членом ТСЖ«Еринские Высоты» Семеновым К.Н.

**1.1.** Тарифные ставки, прочие начисления, а равно как и их изменения не превышают (в среднем ниже на 15-22%) установленных базовых значений и соответствуют требованиям

**Постановления Правительства Москвы от 15 декабря 2015 года N 889-ПП "Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения" со всеми ставками и тарифами на свет, воду, отопление, электричество, как для жителей г. Москвы, так и для Жителей "Новой Москвы" (Троицкого и Новомосковского районов) на 2016 год.**

**1.2.** Штатное расписание утверждено своевременно, 25.12.2015

По штатному расписанию числится 10 штатных сотрудников, заработная плата рассчитана по среднегодовым значениям для данных должностей региона.

Заработная плата начислена согласно табелям учета рабочего времени, отображена в ведомости установленного образца.

**2.1.** Сумма total по итогам 2016 года:

Начальное сальдо	Начисление	Оплата	Конечное сальдо	По накоплению
3463266,61	12847484,76	11766846,21	4529428,74	-1066162,13

**В отчетный период сумма дебеторской задолжности по оплате квартплаты увеличилась на 1 066 162,13р.**

**2.2.** Показатель по наличию задолжности по состоянию на 31.12.16 по лицевым счетам имеющим задолжность более 20 000 рублей.

**По порядковому номеру лицевого счета:**

Долги (более 20 000) на 31.12.16.					
Квартира	Начальное сальдо	Начисление	Оплата	Конечное сальдо	По накоплению
л/с № 1	31878,92	108941,96	37730	103090,88	-71211,96
л/с № 2	56163,03	71119,72	85000	42282,75	13880,28
л/с № 5	13743,33	92912,29	78458	28197,62	-14454,29
л/с № 6	24320,53	123930,02	123227,37	25023,18	-702,65
л/с № 11	102093,94	130978,85	178307	54765,79	47328,15
л/с № 15	48831,38	86687,89	52950	82569,27	-33737,89
л/с № 19	14670,99	148759,5	74865	88565,49	-73894,5
л/с № 22	152926,94	54247,11	100021,06	107152,99	45773,95
л/с № 26		103766,46	78758,29	25008,17	-25008,17
л/с № 27	12631,23	81851,63	37000	57482,86	-44851,63
л/с № 30	41216,25	66344,46		107560,71	-66344,46
л/с № 31	8729,95	86202,09	47000	47932,04	-39202,09
л/с № 35	9220,86	88721,86	17800	80142,72	-70921,86
л/с № 36	23154,48	106769,55	94950,46	34973,57	-11819,09
л/с № 39	60276,19	69064,74	13501,72	115839,21	-55563,02
л/с № 40	12499,58	89061,41	74000	27560,99	-15061,41
л/с № 41	8442	110738,39	83673,94	35506,45	-27064,45
л/с № 42	34203,13	78590,49	36655	76138,62	-41935,49
л/с № 49	14429,74	50007,18	40000	24436,92	-10007,18
л/с № 50	47337,42	97193,39	92495,5	52035,31	-4697,89
л/с № 51	10990,65	109913,75	97707,79	23196,61	-12205,96
л/с № 52	21744,75	53985,44	37712,1	38018,09	-16273,34
л/с № 54	70250,68	61915,46	11000	121166,14	-50915,46
л/с № 56	81396,14	109420,09	109530,62	81285,61	110,53
л/с № 60	43269,83	66167,86	75893,51	33544,18	9725,65
л/с № 62	22052,24	108756,52	80424,85	50383,91	-28331,67
л/с № 66	410781	88698,57	74205,94	425273,63	-14492,63
л/с № 67	246524,52	59648,2	49124,65	257048,07	-10523,55
л/с № 69	173319,6	63254,66	40329,44	196244,82	-22925,22
л/с № 71	15866,45	109577,09	90787,24	34656,3	-18789,85
л/с № 74	14435,25	58434,2	39099,39	33770,06	-19334,81
л/с № 77	26894,6	81515,54	55954,13	52456,01	-25561,41
л/с № 84	92991,4	83736,05	50000	126727,45	-33736,05
л/с № 101	44177,06	85521,09	73762,23	55935,92	-11758,86
л/с № 105	12034,95	122832,25	88400	46467,2	-34432,25
л/с № 110	1819,03	128068,27	18000	111887,3	-110068,27

л/с №111	15550,87	109221,39	100000	<b>24772,26</b>	-9221,39
л/с №115	11101,56	111294,25	88853,38	<b>33542,43</b>	<b>-22440,87</b>
л/с №117	5606,3	57148,79	42599,57	<b>20155,52</b>	-14549,22
л/с №126	19373,41	80605,73	70575,09	<b>29404,05</b>	-10030,64
л/с №131	55386,41	76469,77	82000	<b>49856,18</b>	5530,23
л/с №134	19033,99	78266,29	50000	<b>47300,28</b>	<b>-28266,29</b>
л/с №135	274884	84534,67	40185,44	<b>319233,23</b>	<b>-44349,23</b>
л/с №140	10313,49	102478,42	92443,65	<b>20348,26</b>	-10034,77
л/с №146	9106,75	96439,76	84518,33	<b>21028,18</b>	-11921,43
л/с №166	15030,86	74121,97	61568,61	<b>27584,22</b>	-12553,36
л/с №168	43446,37	52756,95	26622,72	<b>69580,6</b>	<b>-26134,23</b>
<b>47</b>	<b>2484152,05</b>	<b>4160672,02</b>	<b>3077692</b>	<b>3567132,05</b>	<b>-1082980</b>

**По сумме задолжности:**

Долги (более 20 000) на 31.12.16.					
Квартира	Начальное сальдо	Начисление	Оплата	Конечное сальдо	По накоплению
л/с № 66	410781	88698,57	74205,94	<b>425273,63</b>	-14492,63
л/с №135	274884	84534,67	40185,44	<b>319233,23</b>	<b>-44349,23</b>
л/с № 67	246524,52	59648,2	49124,65	<b>257048,07</b>	-10523,55
л/с № 69	173319,6	63254,66	40329,44	<b>196244,82</b>	<b>-22925,22</b>
л/с № 84	92991,4	83736,05	50000	<b>126727,45</b>	<b>-33736,05</b>
л/с № 54	70250,68	61915,46	11000	<b>121166,14</b>	<b>-50915,46</b>
л/с № 39	60276,19	69064,74	13501,72	<b>115839,21</b>	<b>-55563,02</b>
л/с №110	1819,03	128068,27	18000	<b>111887,3</b>	<b>-110068,27</b>
л/с № 30	41216,25	66344,46		<b>107560,71</b>	<b>-66344,46</b>
л/с № 22	152926,94	54247,11	100021,06	<b>107152,99</b>	45773,95
л/с № 1	31878,92	108941,96	37730	<b>103090,88</b>	<b>-71211,96</b>
л/с № 19	14670,99	148759,5	74865	<b>88565,49</b>	<b>-73894,5</b>
л/с № 15	48831,38	86687,89	52950	<b>82569,27</b>	<b>-33737,89</b>
л/с № 56	81396,14	109420,09	109530,62	<b>81285,61</b>	110,53
л/с № 35	9220,86	88721,86	17800	<b>80142,72</b>	<b>-70921,86</b>
л/с № 42	34203,13	78590,49	36655	<b>76138,62</b>	<b>-41935,49</b>
л/с №168	43446,37	52756,95	26622,72	<b>69580,6</b>	<b>-26134,23</b>
л/с № 27	12631,23	81851,63	37000	<b>57482,86</b>	<b>-44851,63</b>
л/с №101	44177,06	85521,09	73762,23	<b>55935,92</b>	-11758,86
л/с № 11	102093,94	130978,85	178307	<b>54765,79</b>	47328,15
л/с № 77	26894,6	81515,54	55954,13	<b>52456,01</b>	<b>-25561,41</b>
л/с № 50	47337,42	97193,39	92495,5	<b>52035,31</b>	-4697,89
л/с № 62	22052,24	108756,52	80424,85	<b>50383,91</b>	<b>-28331,67</b>
л/с №131	55386,41	76469,77	82000	<b>49856,18</b>	5530,23
л/с № 31	8729,95	86202,09	47000	<b>47932,04</b>	<b>-39202,09</b>
л/с №134	19033,99	78266,29	50000	<b>47300,28</b>	<b>-28266,29</b>
л/с №105	12034,95	122832,25	88400	<b>46467,2</b>	<b>-34432,25</b>
л/с № 2	56163,03	71119,72	85000	<b>42282,75</b>	13880,28
л/с № 52	21744,75	53985,44	37712,1	<b>38018,09</b>	-16273,34
л/с № 41	8442	110738,39	83673,94	<b>35506,45</b>	<b>-27064,45</b>
л/с № 36	23154,48	106769,55	94950,46	<b>34973,57</b>	-11819,09
л/с № 71	15866,45	109577,09	90787,24	<b>34656,3</b>	-18789,85
л/с № 74	14435,25	58434,2	39099,39	<b>33770,06</b>	-19334,81
л/с № 60	43269,83	66167,86	75893,51	<b>33544,18</b>	9725,65
л/с №115	11101,56	111294,25	88853,38	<b>33542,43</b>	<b>-22440,87</b>
л/с №126	19373,41	80605,73	70575,09	<b>29404,05</b>	-10030,64

л/с № 5	13743,33	92912,29	78458	<b>28197,62</b>	-14454,29
л/с №166	15030,86	74121,97	61568,61	<b>27584,22</b>	-12553,36
л/с № 40	12499,58	89061,41	74000	<b>27560,99</b>	-15061,41
л/с № 6	24320,53	123930,02	123227,37	<b>25023,18</b>	-702,65
л/с № 26		103766,46	78758,29	<b>25008,17</b>	<b>-25008,17</b>
л/с №111	15550,87	109221,39	100000	<b>24772,26</b>	-9221,39
л/с № 49	14429,74	50007,18	40000	<b>24436,92</b>	-10007,18
л/с № 51	10990,65	109913,75	97707,79	<b>23196,61</b>	-12205,96
л/с №146	9106,75	96439,76	84518,33	<b>21028,18</b>	-11921,43
л/с №140	10313,49	102478,42	92443,65	<b>20348,26</b>	-10034,77
л/с №117	5606,3	57148,79	42599,57	<b>20155,52</b>	-14549,22
47	2484152,05	4160672,02	3077692	3567132,05	<b>-1082980</b>

По лицевым счетам сумма задолжности по которым увеличилась более чем на 20 000 за 2016 год, фоном выделены показатели с оплатой менее 50% объема услуг:

Долги (увеличение долга более 20 000) за 2016					
Квартира	Начальное сальдо	Начисление	Оплата	Конечное сальдо	По накоплению
л/с № 1	31878,92	108941,96	37730	103090,88	<b>-71211,96</b>
л/с № 15	48831,38	86687,89	52950	82569,27	<b>-33737,89</b>
л/с № 19	14670,99	148759,5	74865	88565,49	<b>-73894,5</b>
л/с № 26		103766,46	78758,29	25008,17	<b>-25008,17</b>
л/с № 27	12631,23	81851,63	37000	57482,86	<b>-44851,63</b>
л/с № 30	41216,25	66344,46		107560,71	<b>-66344,46</b>
л/с № 31	8729,95	86202,09	47000	47932,04	<b>-39202,09</b>
л/с № 35	9220,86	88721,86	17800	80142,72	<b>-70921,86</b>
л/с № 39	60276,19	69064,74	13501,72	115839,21	<b>-55563,02</b>
л/с № 41	8442	110738,39	83673,94	35506,45	<b>-27064,45</b>
л/с № 42	34203,13	78590,49	36655	76138,62	<b>-41935,49</b>
л/с № 54	70250,68	61915,46	11000	121166,14	<b>-50915,46</b>
л/с № 62	22052,24	108756,52	80424,85	50383,91	<b>-28331,67</b>
л/с № 69	173319,6	63254,66	40329,44	196244,82	<b>-22925,22</b>
л/с № 77	26894,6	81515,54	55954,13	52456,01	<b>-25561,41</b>
л/с № 84	92991,4	83736,05	50000	126727,45	<b>-33736,05</b>
л/с №105	12034,95	122832,25	88400	46467,2	<b>-34432,25</b>
л/с №110	1819,03	128068,27	18000	111887,3	<b>-110068,27</b>
л/с №115	11101,56	111294,25	88853,38	33542,43	<b>-22440,87</b>
л/с №134	19033,99	78266,29	50000	47300,28	<b>-28266,29</b>
л/с №135	274884	84534,67	40185,44	319233,23	<b>-44349,23</b>
л/с №168	43446,37	52756,95	26622,72	69580,6	<b>-26134,23</b>
22	1017929,32	2006600,38	1029703,9	1994825,79	<b>-976896,47</b>

**3.1. Оплаты счетов, включенных в смету (фоном выделены статьи, размер выплат по которым установлен согласно договорным отношениям и оптимизации не подлежат):**

ТСЖ "Еринские Высоты"						
Калькуляция по статьям. Техобслуживание и содержание общего имущества. Антена. Тех. обслуживание домофонов, ТО авт.незадымляемости, Резервный фонд, Отопление, Освещение МОП, Электроэнергия, ХВС, ГВС, Стоки						
Жилая площадь	10425	482186,47				
с 01.01.2016	37,25	по Решению совета депутатов поселения Рязановское г.Москвы №2/62 от 11.11.2014г				
с 01.06.2016	40	по Решению совета депутатов поселения Рязановское г.Москвы №3/27 от 19.04.2016г				
с 01.12.2016	39,47	по Решению совета депутатов поселения Рязановское г.Москвы №5/33 от 15.11.2016г				
	Статьи расхода ТО и содержание общего имущества	1. ТО и содержание общего имущества				
		ТАРИФ Стимость 1 кв.м. руб./мес.	Затраты руб./мес.	Затраты руб./год по смете (план)	Факт	Итого
1	Обслуж лифтов (ежемесячно)	3,45	36 000	432 000	407 959	24 041
2	Страхование лифтов	0,29	3 000	36 000	2 000	34 000
3	Уборка ТБО мусор	3,36	35 000	420 000	463 473	-43 473
4	Содержание МОП	0,96	10 000	120 000	30 625	89 375
5	Услуги банка	0,38	4 000	48 000	51 126	-3 126
6	Телефон.связь	0,38	4 000	48 000	57 357	-9 357
7	Орг техника канц товары	0,29	3 000	36 000	30 637	5 363
8	Обслуж 1С+ интернет	0,48	5 000	60 000	61 286	-1 286
9	Транспортные расходы	0,10	1 000	12 000	0	12 000
10	Непредвиденные (НГ украшения) обуч	0,32	3 300	39 600	28 392	11 208
11	Юрист, эл.подписи, журнал	0,14	1 500	18 000	15 500	2 500
12	Оплата труда	19,49	203 145	2 437 740	2 504 862	-67 122
13	Налоги	7,62	79 390	952 680	931 523	21 157
	Итого тариф:	37,25	388 335	4 660 020	4 584 741	75 279
	III. РАСХОДЫ НА ЦЕЛЕВЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ	тариф	в месяц	НАЧИСЛЕНО/год	Факт оплачено	Итого
	Антена 125кв	50,00	0	75 250	0	75 250
	Тех. обслуживание домофонов	27,00	4 590	55 080	59 670	-4 590
	ТО авт.незадымляемости	30,00	5 100	61 200	66 300	-5 100
	Резервный фонд	3,00		375 232	427 285	-52 053
	Отопление			2 098 170	1 953 417	144 753
	Освещение МОП	100,00	170	204 000		204 000
	1.Электроэнергия	3,50	35 795	1 503 394	1 659 084	-155 690
	2.ХВС	18,87	1 049	237 606	254 649	-17 043
	3.ГВС	113,96	750	1 025 960	768 431	257 529
	4.Стоки	24,90	1 799	537 483	578 358	-40 875
	Итого целевые			6 173 374	5 767 194	406 180

**3.2. Отклонения от плановых показателей в сторону удорожания обусловлены повышениями стоимости предоставления услуг, согласно приложениям к договорам.**

**4.1. Потери по ресурсам, подлежащим приборному учету (в рублях):**

1.Электроэнергия	3,50	35 795	1 503 394	1 659 084	-155 690
2,ХВС	18,87	1 049	237 606	254 649	-17 043
4.Стоки	24,90	1 799	537 483	578 358	-40 875
					-213 608

**4.2. Потери обусловлены недобросовестной эксплуатацией приборов учета.**

**4.3. Компенсация потерь проводиться за счет профицита прочих статей, а так же дохода полученного ТСЖ, путем предоставления услуг, что не является системный показателем, и не может гарантированно обеспечить полноту и своевременность оплаты услуг, что в свою очередь может повлечь ограничения, обозначенные в рамках договоров подрядных организаций в потреблении вышеуказанных ресурсов.**

**4.4. При ликвидации потерь, высвобожденные средства могут быть реализованы на благоустройство дома и прилегающей территории.**

**5. В ходе сверок в порядке актирования выполненных работ нарушений не выявлено, счета выставлены в соответствии с данными актировки, показания приборов учета внесены верно.**

**6.1. При проверке движения денежных средств по расчетному счету ТСЖ  
- № 40703810340330001215 (счет текущих операций) в ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" Г. МОСКВА нарушений в порядке проведений операций безналичного расчета не выявлено.**

Остаток на счете 39 871,13р. (начальное сальдо 60019,73р.)

**- № 40705810340000000120 (счет кап.ремонта) в ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" Г. МОСКВА нарушений в порядке проведений операций безналичного расчета не выявлено.**

Остаток на счете 2 119 660,60р. (начальное сальдо 601 100,66р.)

БАНК		Остаток на 01.01.16	Поступило от собственников	израсходовано	Остаток на 01.01.17
		60 020	10 323 224	10 351 935	39 871
Справочно	тариф	м2	начислено с 01 07.15	на спец сч. на 01.01.17	не поступило
Крем.ОДИ с 01.07.15	15	10 196	2 752 839	2 119 661	633 178

**6.2. Авансовые отчеты, касса, РКО – нет замечаний.**

**7. Требуемые договора предоставлены, соответствие прав на оказание услуг подрядными организациями, сроки действия – нет замечаний.**

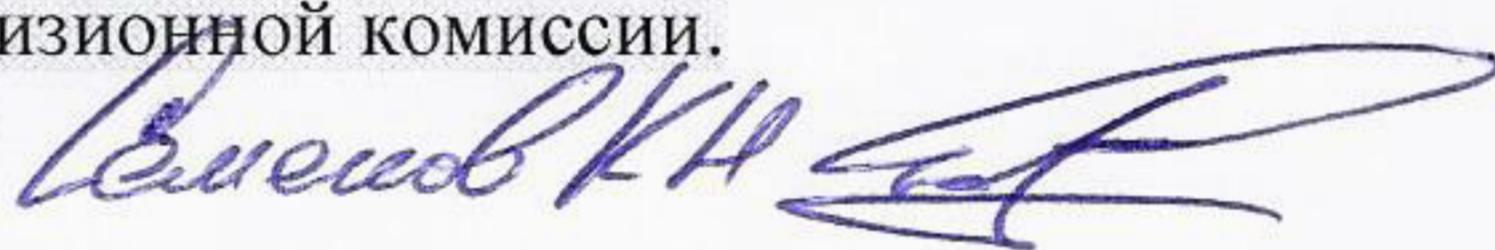
**8. Декларация по форме УСН подана в установленный срок, налоговые отчисления проведены. Нет замечаний.**

**ВЫВОД:**

**Административно-хозяйственную деятельность правления ТСЖ признать хорошей.**

Настоящий акт составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ, а второй остается в ревизионной комиссии.

Член ревизионной комиссии:



С актом ознакомлены и один экземпляр получили:

Председатель ТСЖ- Онищенко А.В.

Бухгалтер ТСЖ- Ильчук С.С.