

**АКТ**  
**проверки финансово-хозяйственной деятельности**  
**ТСЖ «Уютный дом» за 2017 год**

г.Ижевск  
ул.Клубная, 59

11.04.2018г.

Ревизионной комиссией в составе: Рыковой Т.А., Зайцева В.В.

в присутствии председателя ТСЖ «Уютный дом» Корепановой М.В., главного бухгалтера ООО УК «РОДНИК», ведущей бухгалтерский учёт ТСЖ «Уютный дом» Ахметовой А.В.

проведена документальная ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Уютный дом» за 2017 год.

За проверяемый период ответственным лицом за финансово-хозяйственную деятельность являлась с правом первой и единственной подписи председатель ТСЖ Корепанова Марина Владимировна.

В соответствии с ФЗ «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011 г., Положениями по бухгалтерскому учету и отчетности, НК РФ требования по организации и ведению бух. учета и отчетности выполняются.

В ходе проверки рассмотрены первичные документы:

Проверены **договора** с поставщиками коммунальных услуг, **договор** по обслуживанию общедомового имущества, **договора подряда** на выполнение текущих работ.

Выборочно проверены **счета-фактуры**, предъявленные в 2017 году.

Выборочно проверены **акты сверок с поставщиками**.

Выборочно проверены **сметы** (составленные по ценам, установленным Госстроем России), акты выполненных работ.

**Поступление квартиплаты** производится на расчетный счет АО «Россельхозбанк» через Сбербанк России.

Остаток средств на расчётном счёте на 31.12.2017г. - 127 622,43 рублей, на 31.03.2018г. - 106 286,46 рублей, на день проверки ревизионной комиссией, т.е. на 10.04.2018г - 101 113,06 рублей.

В кассе денежной наличности нет, расчётов по кассе не производится.

Фактов нарушений соблюдения товарищества порядка работы с денежной наличностью не установлено.

Проверено ведение документации. Выборочно проверены протоколы собраний правления, протоколы общих собраний. Решения оформлены надлежащим образом протоколами, хранятся в правлении и выкладываются в открытый доступ на сайт ТСЖ. Просмотрена входящая, исходящая корреспонденция.

Сумма дебиторской задолженности (нам должны) на 31.12.2017г.:

- Задолженность собственников жилых помещений — 478 394,60 руб.
- ИП Каримуллин И.И. — 13 391,15 руб.
- Молоков М.А. — 352,18 руб.
- ЦАО «МТС» — 3 200,00 руб.

- ЗАО «Ростелеком» - 1 500,00 руб.
- ПАО «Сбербанк России» - 58 358,49 руб.
- ООО «Семейный доктор» - 43 875,02 руб.
- ИП Сунцов К.А. - 11 652,82 руб.

Сумма кредиторской задолженности (мы должны) на 31.12.2017:

- МУП г.Ижевска «Ижводоканал» - 1 085,01 руб.
- ИП Сенников (домофон) - 240,00 руб.
- ООО «Партнер1» (охрана) - 0,00 руб.
- ООО «Отис-Лифт» - 0,00 руб.
- ООО «РТК» - 0,00 руб.
- ООО УК «РОДНИК» - 69 660,94 руб.
- ООО «УКС» - 60 084,40 руб.
- ООО «ЭкоЛайн» - 3 198,80 руб.
- ОАО «ЭнергосбыТ Плюс» - 75 034,95 руб.

Сумма выполненных работ в 2017 году составила 1 039 476,15 рублей, в том числе ООО УК «РОДНИК» за обслуживание дома предъявила сумму 669 828,48 рублей. Из фонда текущего ремонта выполнено работ (услуг) на сумму 133 990,00 рублей (приложение №1 к отчёту о выполнении сметы доходов и расходов на 2017г).

#### **Коммунальные услуги.**

Учёт общедомового потребления ХВС, ГВС, теплоэнергии, электроэнергии ведётся. Показания общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям передаются ежемесячно.

#### **ОТОПЛЕНИЕ.**

По показаниям узла учёта тепла дом в 2017 году потребил 737,92 Гкал тепловой энергии. Начисления населению по отоплению производилось в течение года по 0,0146 Гкал/кв. м. общей площади.

В соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах...», постановлением Правительства РФ № 603 от 29.06.2016г. «О внесении изменений в некоторые акты правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг» в первом квартале календарного года за предыдущий год производится корректировка размера платы за коммунальный ресурс.

По итогам отчётного периода, предъявлена к оплате теплоснабжающей организацией ООО «РТК» сумма доначисления 101 618,83 рублей за потреблённую многоквартирным домом тепловую энергию.

**Начисления по ГВС, ХВС, водоотводу в целях содержания общего имущества** производились в соответствии с установленными постановлением Правительства Удмуртской Республики № 208 от 22.05.2017г. нормативами:

- Горячая вода 0,024 куб.м.
- Холодная вода 0,024 куб.м.
- Водоотведение 0,048 куб.м.

Объёмы коммунальных ресурсов **в целях содержания общего имущества** для каждой индивидуальной квартиры считались по формуле:

*Норматив x S(площадь МОП дома для воды 645,53 кв.м.) : S(площадь дома 4111,9 кв.м.) x S(площадь квартиры).*

#### ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ.

По данным общедомового счётчика, дом израсходовал 4324 кубов горячей воды. Разница показаний общедомового прибора учёта ГВС и суммы показаний индивидуальных квартирных счётчиков распределялась на собственников (нанимателей) жилых (нежилых) помещений, но не более утверждённых постановлением Правительства Удмуртской Республики № 208 от 22.05.2017г. норм. Разница в МКД оказалась выше установленных нормативов, которую ТСЖ должно возместить ООО «УКС». В части оплаты перерасход составил 86 814,04 рубля.

*Для сравнения: В 2016 году дом потребил 2867 кубов горячей воды.*

В 2017 году состоялся суд по иску ООО «УКС» к ТСЖ «Уютный дом» по двухставочному тарифу ГВС в 2014 году (см. Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности за 2014 год).

До конца 2014 года действовал договор ТСЖ с ООО «УКС» на снабжение тепловой энергией в горячей воде на нужды отопления и горячего водоснабжения для целей оказания коммунальных услуг. С 01.01.2015г. стороны расторгли договор отопления и горячего водоснабжения. Заключили договор горячего водоснабжения с ООО «УКС» и отдельно договор на теплоснабжение с ООО «РТК». Возникли разногласия в части оплаты. Правление обращалось письмом в УКС с просьбой образовавшуюся переплату по одному договору в размере 136 584,83 рублей зачислить в счет образовавшейся задолженности по другому договору. Разногласия урегулированы.

#### ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ.

По данным общедомового счётчика, дом израсходовал 5 213 кубов холодной воды. Разница показаний общедомового прибора учёта ГВС и суммы показаний индивидуальных квартирных счётчиков также распределялась на собственников (нанимателей) жилых (нежилых) помещений, но не более утверждённых постановлением Правительства Удмуртской Республики № 208 от 22.05.2017г. норм. Разница в МКД оказалась выше установленных нормативов, которую ТСЖ должно возместить МУП «Водоканал». В части оплаты перерасход составил 7 372,43 рубля.

Поскольку имеется перерасход по воде, возникает перерасход и по водоотведению. ТСЖ за водоотвод должно возместить МУП «Водоканал» сумму 17 087,81 рублей.

## ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ.

**Начисление по электроэнергии в целях содержания общего имущества** производилось по той же формуле и методике, как для воды. Норматив на электроэнергию утверждён постановлением Правительства Удмуртской Республики № 235 от 29.05.2017г. Для нашей категории многоквартирного дома норматив 3,32 кВт-час в месяц на квадратный метр (приложение постановления п.2.18).

*Норматив 3,32 кВт-час x S (площадь МОП дома для э.энергии 1310,23 кв.м.) : S (площадь дома 4111,9 кв.м.) x S (площадь квартиры).*

По электроэнергии по итогам года, т.е. по показанию общедомового счётчика за минусом суммы квартирных показаний, получен положительный результат, экономия 18 367,71 рублей. Экономия достигнута в результате включения чердака и подвала в площадь МОП по электроэнергии и применения этой площади в формуле расчёта. Общее потребление домом электроэнергии в 2017 году составило 166 196,00 Кват.

Начисления на коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов квартирам, в которых не установлены приборы учёта ГВС, ХВС в 2017 году составили 15 782,18 рублей, с учётом 2015-16г.г. – 42 286,07 рублей.

С тремя злостными должниками заключены соглашения о погашении задолженности в течение года. На момент проверки установлено, что соглашения выполняются только одной квартирой. В отношении двух имеются судебные решения.

ТСЖ «Уютный дом» работает на Упрощенной системе налогообложения с объектом налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов».

Сумма минимального налога по УСН за 2017 год составила 1 289,00 руб.

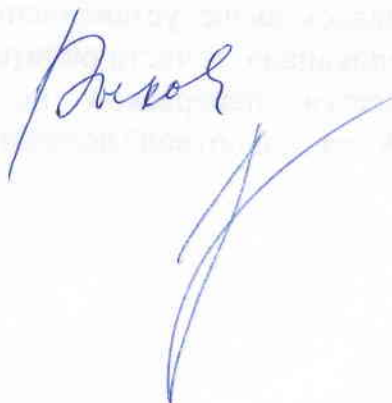
Нарушений финансовой дисциплины не обнаружено.

Рекомендовано:

1. Выяснить причину перерасхода воды;
2. Образовавшуюся экономию по электроэнергии направить на мероприятия, связанные с энергосбережением МКД;
3. Вынести на голосование собственников вопрос начисления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества по фактическому потреблению;
4. Образовавшийся доход от начислений повышающих коэффициентов направить на мероприятия, связанные с энергосбережением МКД;
5. Применять в отношении злостных должников меру воздействия - отключение от коммунальной услуги Электроснабжение.

Члены комиссии

Член комиссии



Т.А. Рыкова

В.В. Зайцев

Приложение № 1 к отчету о выполнении  
 сметы доходов и расходов на 2017г.  
 ТСЖ «Уютный дом»

**Отчет о работах по ремонту общего имущества, выполненных в 2017г.  
 в многоквартирном доме № 59 по ул. Клубной**

Наименование работ	Стоимость выполненных работ	Наименование подрядчика	
Установка затвора на элеваторном узле	4 944,00	ООО УК «РОДНИК»	
Замена вентиляционной головки на вентиле ГВС в квартирах №14,18	684,00		
Смена светодиодных ламп	347,00		
Замена прибора отопления в квартире №16	3 254,00		
Замена участка канализационной трубы в подвале дома	25 322,00		
Замена кранов ГВС, ХВС и отопления в квартире №33, подвал, чердак	1 800,00		
Замена приборов отопления в квартире №1,37	6 051,00		
Замена вентиляционной головки в квартире №45	374,00		
Замена запорной арматуры на элеваторном узле	3 474,00		
Окраска МАФ	2 041,00		
Замена вентиляционной головки в квартире №78	752,00		
Электромонтажные работы	356,00		
Замена светодиодной лампы	164,00		
Замена запорной арматуры на системе ГВС	5 834,00		
Восстановительные работы в кв. 74	2 683,00		
Тех.обследование и ремонт вентиляционных каналов (прочистка, замена дефлекторов)	43 000,00		ООО УК «Урал»
Техническое обслуживание и ремонт домофона за период 2016-2017гг.	21 410,00		ИП Сенников
Разработка проекта по ППБ	11 500,00	ООО «Промавтоматика»	
<b>ИТОГО выполнено работ по текущему ремонту</b>	<b>133 990,00</b>		