

Вх. № 190/19-В  
04.07.2019г.

## Отчет

# Ревизионной Комиссии ТСЖ «Миракс Парк» за 2018 год

г. Москва

апрель 2019 г.

Председатель ревизионной комиссии: **Исупов Евгений Алексеевич**

Член ревизионной комиссии: **Андропова Ольга Олеговна**

Начало ревизии 01 февраля 2019 года, окончание 26 апреля 2019 года.

## Оглавление

<b>1. Вводная часть</b>	<b>2</b>
1.1. Основания и обстоятельства проведения ревизии	2
1.2. Используемые материалы	2
1.3. Органы управления ТСЖ в отчетном периоде	2
1.4. Заключение	3
1.5. Рекомендации	3
<b>2. Анализ финансово-хозяйственной деятельности</b>	<b>4</b>
2.1. Тарифы	4
2.2. Специальные фонды	5
2.2.1. Начисление взносов на капитальный ремонт	5
2.2.2. Фонд благоустройства, развития и резервов	6
2.3. Начисление отопления, электроэнергии, воды	6
2.4. Заключение	8
2.5. Рекомендации	8
<b>3. Фактическая смета за 2018 год</b>	<b>8</b>
3.1. Начисления по фактической смете за 2018 г.	10
3.2. Информация по льготам	11
3.3. Льготы по капитальному ремонту	11
3.4. Информация о фактических расходах по смете 2018 г.	11
3.5. Заключение	13
3.6. Рекомендации	13
<b>4. Информация о прибыли, доп. доходах и расходах за счет прибыли и доп. доходов</b>	<b>13</b>
<b>5. Финансовая (бухгалтерская) отчетность</b>	<b>15</b>
5.1. Отчет о движении денежных средств за 2018 г.	15
5.2. Отчет о прибылях и убытках (коммерческая деятельность ТСЖ)	17
5.3. Баланс	18
5.4. Отчет о целевом использовании средств	19
5.5. Анализ обеспеченности фондов и кредиторской задолженности активами ТСЖ	20
5.6. Заключение	21
5.7. Рекомендации	21

## 1. Вводная часть

### 1.1. Основания и обстоятельства проведения ревизии

Ревизию провели председатель ревизионной комиссии Исупов Е.А. и член ревизионной комиссии Андронова О.О. (далее – ревизоры, проверяющие).

Ревизионная комиссия ТСЖ «Миракс Парк» была избрана общим собранием ТСЖ (решение от 31.07.2017, итоговый протокол от 07.08.2017 г.) в составе двух человек. Ревизоры руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (далее – отчетный период), с целью выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2018 г., размерах обязательных платежей, целевом использовании обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений, проверки легитимности решений Правления, законности совершенных Председателем Правления от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров.

### 1.2. Используемые материалы

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Председателем правления и бухгалтером Товарищества следующих документов:

- учредительных и регистрационных документов ТСЖ, в том числе копии Устава ТСЖ от 25.02.2010 на 13 листах и копии изменений к Уставу от 07.03.2014 г;
- договоров с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями;
- первичной бухгалтерской документации: кассовая книга, акты выполненных работ, товарные накладные, счета, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ, расчетные и платежные ведомости;
- трудовых контрактов с работниками ТСЖ;
- должностных инструкций;
- документов кадрового учета, приказов, штатного расписания;
- регистров бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерской и налоговой отчетности;
- документов по приобретению товарно-материальных ценностей;
- журнала корреспонденции, документооборота, архива и прочих необходимых документов.

**Запрошены 1.02.2019, но по состоянию на 21.05.2019 так и не предоставлены следующие**

**материалы и документы:**

- материалы по судебным искам;
- оригиналы протоколов заседаний Правления;
- журнал выданных доверенностей.

### 1.3. Органы управления ТСЖ в отчетном периоде

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления исполнял **Лызлов Дмитрий Владимирович** (протокол правления №1 от 09 августа 2017 года). За ведение бухгалтерского учета в ТСЖ отвечает главный бухгалтер **Пискун Тамара Александровна** (трудовой договор от 17.11.2016 был отдан Председателю ТСЖ на подпись и пропал безвозвратно).

Состав Правления Товарищества в период с 01 января 2018 г. по настоящее время:

1. Авров Петр Валентинович
2. Агапова Марина Николаевна
3. Акчурин Артур Рашидович
4. Асеева Лариса Владимировна
5. Лызлов Дмитрий Владимирович

6. Рачков Марк Николаевич
7. Решетников Валерий Георгиевич
8. Сухарева Наталья Валентиновна

В ответ на запросы председателю Правления о составе Правления на начало и конец отчетного периода (вх №36/19-В от 08.02.2019, вх №84/19-В от 14.03.2019) был получен ответ (исх №114/19-И) только о количественном изменении, что на начало периода в Правлении было 8 человек, а на конец периода стало 7. Документального подтверждения выхода из состава Правления предоставлено не было, на этом основании продолжаем считать, что состав Правления за отчетный период не изменился.

#### **1.4. Заключение**

Почти каждый документ, запрошенный у Председателя был получен «с боем», после многочисленных запросов и напоминаний, а некоторые документы, например оригиналы протоколов правления, которые должны быть предоставлены по запросу любому члену ТСЖ, даже ревизорам так и не удалось получить.

Аналогичная история была в прошлом отчетном периоде, по итогам которой отчет ревизора так и не был опубликован, а общее собрание членов ТСЖ, на которое Председатель вышел без решения Правления ТСЖ, было затянuto и фактически сорвано, благодаря чему в 2018 году мы жили по тарифам, утвержденным для 2017 года.

Председатель Правления инициировал сокрытие информации не только от ревизоров и собственников, но и от членов Правления. Согласно онлайн-версии протокола Правления №19 от 30.10.2018 г. четверть членами правления их восьми, без большинства голосов, было принято решение, что документы сотрудниками ТСЖ предоставляются для ознакомления только по письменному заявлению и распоряжению Председателя Правления.

#### **1.5. Рекомендации**

Больше открытости. Не скрывайте от собственников, а тем более от членов Правления и ревизоров всё, что не содержит персональных данных и конфиденциальной коммерческой информации. Больше открытости – больше доверия к Правлению, меньше вопросов и наоборот.

## 2. Анализ финансово-хозяйственной деятельности

### 2.1. Тарифы

Для начисления за ЖКУ в размерах, принятых общим собранием собственников от 07.08.2017 г., бухгалтерией применяются следующие тарифы:

Таблица: Тарифы, применяемые с августа 2017 г. по настоящее время

№/п/п	Наименование	Тарифы, применяемые с августа 2017 г. по настоящее время	
		1-5 корпуса, офисы (руб/кв.м.)	Автостоянки (руб./кв.м)
1	Техническое содержание и ремонт	42,69	87,89
2	Административно-хозяйственные расходы	4,91	4,91
3	<b>ИТОГО</b>	<b>47,60</b>	<b>92,80</b>
4	Мытье окон	1,20	
5	Вознаграждение председателя правления + страховые взносы	1,10	1,10
6	Охрана	10,73	10,73
7	Вывоз мусора	1,34	1,34
8	<b>ИТОГО компенсационные платежи</b>	<b>61,97</b>	<b>105,97</b>
9	Фонд благоустройства, развития и резервов	4,00	4,00
10	ОДН Электроэнергия	По факту предъявленных ресурсоснабжающими организациями счетов-фактур на 1 кв.м. – пропорционально площади в общей собственности (в руб на 1 кв.м. с апреля 2017 г.)	
11	ОДН вода, водоотведение		
12	Отопление (поставщик ПАО «МОЭК» ), вода, водоотведение (поставщик АО «Мосводоканал»), электроэнергия для офисов (поставщик ПАО «Мосэнергосбыт») - по факту предъявленных ресурсоснабжающими организациями счетов-фактур: ХВС, ГВС начисляется по показаниям квартирных, офисных счетчиков, водоотведение = сумме по счетчикам объемов ГВС+ХВС. Тарифы на ГВС, ХВС, водоотведение применяются принятые для населения по Москве. Отопление начисляется в гигакалориях в расчете на 1 кв.м. собственности по тарифам МОЭКа без наценки; электроэнергия по офисам (до заключения прямых договоров с Мосэнергосбытом) в киловаттах по счетчикам электроэнергии офисов. Коммунальные услуги для содержания общего имущества электроэнергия, вода, водоотведение для содержания общего имущества по факту на 1 кв.м. - пропорционально площади в общей собственности.		

## 2.2. Специальные фонды

### 2.2.1. Начисление взносов на капитальный ремонт

Начисление капитального ремонта производится с апреля 2018 г. согласно решению Общего собрания собственников: итоговый протокол от 09.11.2017 г., вопрос №3 бюллетеня: «О прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора и формирование фонда на специальном счете» (95,64% площадей собственников корпусов проголосовали «ЗА»). По итогу собрания было открыто 5 специальных счетов для капитального ремонта, по одному на корпус. Собственники паркинга в голосовании не участвовали и специального счета для паркинга не существует.

С итоговым протоколом Общего собрания собственников можно ознакомиться на сайте: [www.mirax-park.org](http://www.mirax-park.org) – в разделе Раскрытие информации, вкладка Общее собрание.

Вопрос № 13: «О размере взноса на капитальный ремонт паркинга для собственников машиномест». По данному вопросу 85,05% собственников корпусов проголосовали «ЗА». В бюллетене для голосования этот вопрос был поставлен некорректно, потому как согласно Устава ТСЖ, включая изменения в Устав, утвержденные годовым собранием ТСЖ (протокол от 24.12.2013) и зарегистрированные 07.03.2014 в ИФНС №46, паркинг – это отдельный объект со своими собственниками и со своим адресом. Не может собственник квартиры в одном корпусе проголосовать за квартиру в другом корпусе и тем более за собственника машиноместа в паркинге. Тем не менее средства на капитальный ремонт паркинга собираем.

#### 2.2.1.1. Капремонт по корпусам 1-5

Таблица: Капремонт по корпусам

№ corp.	Задолженность собственников за капремонт, переданная от ФКР на 01.04.2018 г.	Полученные средства капремонта от ФКР	Начислено собственникам за апрель-декабрь 2018 г.	Пени (поступления от собственников)	Итого фонд капитального ремонта на 01.01.2019 г.	Оплачено собственниками в ТСЖ	Остаток средств на 01.01.2019 г.
1	5 745 180	6 656 816	3 724 137	6 699	16 132 832	4 543 233	11 206 748
2	6 775 847	6 565 184	4 088 286	1 871	17 431 188	5 335 090	11 902 146
3	6 519 721	7 560 056	4 254 179	6 455	18 340 411	4 706 060	12 272 572
4	7 314 004	7 992 122	4 599 644	134 504	20 040 274	6 497 556	14 624 182
5	9 492 244	9 160 275	5 734 494	24 805	24 411 818	6 562 236	15 747 315
Невыясненные платежи						98 055	98 055
Итого по ТСЖ	35 846 995	37 934 453	22 400 740	174 335	96 356 523	27 742 230	65 851 017

Из таблицы видно, что всего фонд капитального ремонта составляет по корпусам на конец года 96 356 523 руб. Составные части фонда – это переданная задолженность от ФКР (региональный оператор) на 01.04.2018 г. по взносам собственников на капитальный ремонт в сумме 35 846 995 руб., полученные денежные средства от ФКР на спецсчета ТСЖ по каждому дому отдельно всего в 37 934 453 руб., начислено ТСЖ собственникам к уплате 22 400 740 руб., получены пени 174 335 руб., оплачено собственниками взносов 27 742 230 руб. и еще 98 055 руб. получены за капремонт невыясненные (либо не на тот счет перечислено, либо собственник неизвестен, адрес платежа, или лицевой счет не указаны). Расхода средств по капремонту не было и остаток средств всего по ТСЖ на конец года составляет 65 851 017 руб. Данные по каждому корпусу отдельно см. в таблице выше. Для каждого корпуса открыты спецсчета в ПАО Сбербанке г. Москвы.

### 2.2.1.2. Капремонт по паркингу

Спецсчет в банке для взносов на капитальный ремонт по паркингу не открыт, но учет этих средств ведется на отдельном счете бухгалтерского учета (86.07). Всего начислено за период апрель-декабрь 2018 г. 2 684 532,90 руб., расхода на капитальный ремонт не было, остаток в начисленной сумме 2 684 532,90 руб. числится на балансе.

### 2.2.2. Фонд благоустройства, развития и резервов

Решением общего собрания собственников МКД (п. 14 в итоговых Протоколах от 09.11.2017 г.) утверждено Положение о Фонде благоустройства, развития и резервов собственников помещений и установлена ставка 4,0 руб. с 1 кв.метра в месяц. Фонд формируется с целью финансирования затрат, связанных с благоустройством территории, развития жилого комплекса и резервов собственников на аварийно-восстановительные работы, непредвиденные расходы, связанные с управлением общим имуществом и не предусмотренные сметой ТСЖ «Миракс Парк» на соответствующий год, а также для реализации иных целей, определенных в соответствии с Положением. Заверенного кем либо оригинала этого положения ревизорам не показывали. Исходный файл с текстом Положения о фонде можно скачать с сайта ТСЖ по ссылке: <http://mirax-park.org/documents/general-meeting/470>.

В соответствии с пунктом 4.4 Положения о Фонде и п. 1 Протокола правления № 13 от 08.02.2018 г. в платежные документы, выставляемые собственникам помещений ТСЖ за жилищно-коммунальные услуги, вводится отдельная строка «Фонд благоустройства, развития и резервов». Ранее данные средства учитывались по статье «ТО содержание и ремонт». Расходование фонда может производиться по решению правления. Фонд благоустройства, развития и резервов ведется бухгалтерией на от отдельном счете бухгалтерского учета (86.06) отдельно по корпусам и по паркингу, данные по начислению и расходу смотрите в таблице:

**Таблица: Фонд благоустройства, развития и резервов**

	Корпуса 1-5	Паркинг	Итого
Начислено за август-декабрь 2017 г.	2 927 504	348 253	3 275 757
Начислено за 2018 г.	7 018 317	836 737	7 855 054
<b>Итого начислено</b>	<b>9 945 822</b>	<b>1 184 990</b>	<b>11 130 812</b>
Расход (качели "Лодочка" в сборе) 2018 г.	544 592		544 592
<b>Фонд на 01.01.2019 г.</b>	<b>9 401 230</b>	<b>1 184 990</b>	<b>10 586 220</b>

Из таблицы видно, что всего фонд благоустройства, развития и резервов с августа 2017 г. по декабрь 2018 г. начислен в сумме 11 130 812 руб., в том числе по корпусам – 9 945 822 руб. по паркингу – 1 184 990 руб. Израсходовано в 2018 г. на приобретение качелей 544 592 руб., и остаток фонда на конец 2018 г. составляет всего 10 586 220 руб., в том числе по корпусам 9 401 230 руб., по паркингу 1 184 990 руб.

### 2.3. Начисление отопления, электроэнергии, воды

Отопление (поставщик ПАО «МОЭК»), вода, водоотведение (поставщик АО «Мосводоканал»), электроэнергия для офисов (поставщик ПАО «Мосэнергосбыт» начисляются по факту предъявленных ресурсоснабжающими организациями счетов-фактур. Холодная (ХВС) и горячая вода (ГВС) начисляются по показаниям квартирных, офисных счетчиков, водоотведение равно сумме по счетчикам объемов ГВС+ХВС. Снятие показаний индивидуальных приборов учета, по которым производится начисление за холодную и горячую воду, водоотведение, производится обслуживающей ТСЖ организацией ООО «Цепеллин проперти менеджмент»

Тарифы на ГВС, ХВС, водоотведение применяются принятые для населения по Москве, и предъявляемым ресурсоснабжающими организациями без каких-либо наценок.

МОЭК предъявляет счета на тепловую энергию с распределением по объектам «жилье» (отдельно по корпусам 1, 2, 3, 4, 5) и все остальное «прочее». В ТСЖ отопление начисляется за текущий месяц по счетам МОЭКа за прошлый месяц, например, отопление за январь 2018 года начислено собственникам по счету МОЭКа за декабрь 2017 г., отопление за февраль 2018 г. по счету МОЭКа за январь 2018 г., и так далее.

Отопление рассчитывается в гигакалориях на 1 кв.м. собственности по тарифам МОЭКа без наценки отдельно на жилье и все остальное как прочее за минусом теплоэнергии на подогрев воды по факту потребления горячей воды, выведенной расчетным путем, так как горячую воду МОЭК не поставляет. Объем потребленной теплоэнергии для отопления (в квитанциях графа объем) рассчитывается как произведение потребления тепловой энергии в гкал на 1 кв.м. на площадь квартиры, помещения.

Электроэнергия по офисам (до заключения прямых договоров с Мосэнергосбытом) начисляется в КВт/час. - по счетчикам электроэнергии офисов.

Электроэнергия для содержания общего имущества предъявляется собственникам по факту счетов Мосэнергосбыта в руб/кв.м. пропорционально площади в общей собственности за текущий месяц по счетам прошлого месяца. Расчеты для начислений производятся ежемесячно также за текущий месяц по счетам ПАО «Мосэнергосбыта» за прошлый месяц и подписаны управляющим ТСЖ.

Общий объем поставленных и предъявленных собственникам коммунальных ресурсов отражен в таблице «Коммунальные услуги»

**Таблица: Коммунальные услуги**

	Предъявлено ресурсоснабжающими организациями	Предъявлено собственникам	Разница: (-) излишне предъявлено, (+) недопредъявлено собственникам	в % от предъявленных счетов РСО
Теплоэнергия (поставщик ПАО «МОЭК»)	39 866 161	39 595 386	270 775	0,68
Электроэнергия (поставщик ПАО «Мосэнергосбыт»)	21 803 453	21 744 583	58 870	0,27
Холодная вода, водоотведение (поставщик АО «Мосводоканал»)	9 662 863	9 662 863		
<b>Итого</b>	<b>71 332 476</b>	<b>71 002 831</b>	<b>329 645</b>	<b>0,46</b>

Из таблицы видно, что всего ресурсоснабжающими организациями предъявлено за коммунальные ресурсы 71 332 476 руб., в том числе за теплоэнергию 39 866 161 руб., за электроэнергию 21 803 453 руб., за холодную воду и водоотведение 9 662 863 руб. Собственникам начислено платежей за коммунальные ресурсы всего на сумму 71 002 831 руб., в том числе за теплоэнергию 39 595 386 руб., за электроэнергию 39 595 386 руб., за холодную воду и водоотведение 9 662 863 руб.

По графе разница отражено, что собственникам всего не доначислено платежей за коммунальные ресурсы на сумму 329 645 руб., что составляет 0,46% от всей суммы ресурсов., в том числе не доначислено теплоэнергии 270 775 руб. и электроэнергии – 58 870 руб.

По отоплению Частично разница в сумме 66 000 руб. образовалась за счет того, что некоторым собственникам в ТСЖ начисление за отопление производилось на основании решений руководства по теплосчетчикам, а не пропорционально площади собственности.

## **2.4. Заключение**

По начислениям и расходу спецфондов, начислениям за коммунальные услуги нарушений в применении установленных тарифов и начислений в бухгалтерском учете не обнаружено.

Правление решений по необходимости ведения ремонтных работ в большинстве случаев не принимало. Тендеры на проведение ремонтных работ не проводились – была лишь видимость проведения тендеров, а почти все работы отдавались члену Правления Решетникову.

## **2.5. Рекомендации**

Принять собранием план капитальных ремонтов по корпусам, и другие необходимые меры в целях возможности производить капитальные ремонты корпусов, так как данный фонд на сегодняшний день накапливается и не используется.

Правлению интенсивнее использовать (принимать решения) образованные специальные целевые фонды (Фонд благоустройства, развития и резервов и фонд капитального ремонта паркинга) на нужды ТСЖ. Фактически, спецфонды накапливаются и не расходуются, а по смете по обязательным взносам за ЖКУ образуются убытки.

Решения необходимости проведения ремонтных работ принимать на Правлении коллегиально и проводить реальные тендеры.

Учитывая незначительность недопредъявленных собственникам коммунальных услуг и фактическую значительную нагрузку на собственников по платежам за коммунальные услуги по факту предъявленных ресурсоснабжающими организациями счетов, рекомендуем отнести образовавшуюся указанную разницу за счет накопленных ранее фондов и не предъявлять собственникам.

## **3. Фактическая смета за 2018 год**

Данные фактической сметы за 2018 год соответствуют данным бухгалтерского учета.

**Таблица: фактическая смета доходов и расходов 2018 см. ниже.**



ТСЖ «Миракс Парк»  
Фактическая смета доходов и расходов 2018 год на 30.09.2018г

наименование	Фактически начислено собственными за год			факт расходов год ВСЕГО (корпус+паркинг) (г)	РАСХОДЫ ФАКТИЧЕСКИЕ			Экономия (+), перерасход (-) по смете		
	всего	корпуса	паркинг		факт тарифа	паркинг	факт тарифа	всего	корпуса	паркинг
Площадь (по м.)				163 463,90	146 172,60	17 291,30				
В. Техническое обслуживание, содержание и ремонт (далее ТО и Сир) всего:	65 388 948	51 382 487	14 006 461	19 068	53 883 254	30,72	83,83	5 906 168	2 429 797	3 284 371
1. ТО и Сир, выполняемые обслуживающими организациями					48 501 345	21,97	48,93	1 233 159	1 091 912	172 188,99
2. ТО и Сир собственными силами, включая вынужденные работы сторонними организациями				19 068	22 411 829	8,75	34,01	4 418 292	1 266 877	3 051 415
В. Содержание содержания объектов (собственными силами ТСЖ)	24 735 826	21 978 269	3 156 757		25 213 187	12,46	15,91	478 161	327 285	150 876
III. Возмещение стоимости ОС	1 608 641	333 954	735 047							
У. ПРОЧЕЕ	1 748 124	1 563 744	189 388	78 019	2 205 014	1,25	1,25	633 648	558 279	79 417
Итого по статье содержания и ремонт	82 841 739	74 838 086	18 453 653	97 077	77 968 822	44,46	100,69	7 016 875	3 466 311	3 619 664
IV. АИР	9 640 388	8 428 847	1 021 821		8 521 604	4,86	4,86	1 010 893	110 871	16 943
Итого по статье содержания и ремонт	102 584 107	83 488 633	19 425 474	97 077	86 510 426	49,32	105,55	8 996 384	3 597 368	3 698 926
В том числе льгота ГЦЭС	383 977									
VI. Выход мусора	2 631 902	2 332 637	278 865		3 504 830	1,79	1,79	3 011 626	782 668	93 760
VII. ВОЗНАГР. ПРЕДС. ПРАВОП.	2 159 964	1 931 088	228 896		2 157 028	1,10	1,10	228 844	2 936	2 625
IX. ВЫПЫЕ ОКОН и ФАСАДОВ	2 150 427	2 100 427			1 991 910	1,14		1 991 910	108 617	
X. ОХРАНА	21 071 738	18 838 724	2 233 014		20 841 875	10,62	10,62	2 203 654	205 054	24 359
Итого	130 647 738	108 881 490	21 866 248	97 077	137 018 480	63,97	119,36	34 817 284	7 440 316	3 667 636
Услуги, прибыль (далее 3х лет, ежегодные, затраты прошлых лет и др.)				341 937	3 096 451	0,85		1 606 678	1 489 803	1 606 678
ИТОГО + услуги, прибыль	130 647 738	108 881 490	21 866 248	438 964	140 112 971	64,81	127,09	36 423 964	8 930 119	5 274 314
ВОЗМЕЩАЕМЫЕ коммунальные расходы	70 465 951	62 390 676	7 469 313		71 844 728	40,96				
Х. Вода Москвагазвал	9 130 290	8 952 376	169 914		8 791 303	4,99				
Электроснабжение (Мосэнергобыт)	21 740 276	14 912 505	6 208 809		21 743 159	12,40				
Теплоснабжение МОСК	39 595 385	39 514 795	1 089 590		41 350 266	23,57				
Итого в возмещении	201 613 689	174 072 166	29 322 542	438 964	211 987 699	105,77		26 423 964		
В том числе льготы	1 705 991									
субсидия МАПРЕВОНТА ПАРКРИНГ	2 684 533		2 684 533							
Итого + возмещение затрат	203 319 222	174 072 166	32 007 075	438 964	211 987 699	105,77	127,09	28 423 964		2 684 533
XI. Внес в Фонд благоустройства, развития и ремонта собственности помещений в микрорайоне Миракс Парк	7 845 064	7 618 317	838 737		544 560	0,31				
Фактически оплачено за ЖКУ	208 626 086	180 089 113	26 739 983							
Оплата в % к начисленным платежам за 2018г:	58,7	60,1	67,5							
спешные долги за ЖКУ по решению суда и привлечены										
Среднемесячные начисления за ЖКУ	17 629 448	14 840 874	2 735 986							
задолженность за ЖКУ на 31.12.2018г. - в руб.	55 308 537	35 815 836	19 392 601							
задолженность за ЖКУ на 31.12.2018г. в среднем за количество месяцев	3,1	2,4	7,1							
в том числе задолженность более 12 мес.	25 021 346	9 619 399	15 399 947							

### 3.1. Начисления по фактической смете за 2018 г.

В сводной таблице начислений по фактической смете 2018 г. отражены начисления: по строкам – статьи начислений, по графам – всего начислено по ТСЖ и в том числе отдельно по корпусам и по паркингу в руб. Отдельной графой отражены дополнительно полученные не планируемые источники финансирования затрат (возмещение, материального ущерба, госпошлина, кредиторская задолженность свыше 3-х лет).

Таблица: Свод начислений по фактической смете 2018 г.

	Наименование	Фактически начислено собственникам за год			Плюс получены не планируемые источники финансирова ния
		Всего	Корпуса	Паркинг	
	Площадь (кв.м.)	163 498,9	146 172,6	17 326,3	
I. Техническое обслуживание, содержание и ремонт (далее ТО и СиР) всего:		65 388 948	51 362 457	14 026 491	19 058
II. Санитарное содержание объектов (собственными силами ТСЖ)		24 735 026	21 578 269	3 156 757	
III. Возмещение стоимости ОС		1 068 641	333 594	735 047	
V. ПРОЧИЕ		1 749 124	1 563 766	185 358	78 019
<b>Итого по статье содержание и ремонт</b>		<b>92 941 739</b>	<b>74 838 086</b>	<b>18 103 653</b>	<b>97 077</b>
IV. АХР		9 642 368	8 620 547	1 021 821	
Итого по статье содержание и ремонт		102 584 107	83 458 633	19 125 474	97 077
В том числе льготы ГЦЖС		383 977			
VII. Вывоз мусора		2 631 502	2 352 637	278 865	
VIII. ВОЗНАГР. ПРЕДС. ПРАВЛ.		2 159 964	1 931 068	228 896	
IX. МЫТЬЕ ОКОН и ФАСАДОВ		2 100 427	2 100 427		
X. ОХРАНА		21 071 738	18 838 724	2 233 014	
<b>Итого компенсационные платежи</b>		<b>130 547 738</b>	<b>108 681 490</b>	<b>21 866 248</b>	<b>97 077</b>
Убытки, прибыль (свыше 3-х лет, нереальные, затраты прошлых лет и др.)					341 887
<b>ИТОГО + убытки, прибыль</b>		<b>130 547 738</b>	<b>108 681 490</b>	<b>21 866 248</b>	<b>438 964</b>
Льготы, начисленные и принятые и оплаченные ГЦЖС		1 705 691			

Начисления за жилищно-коммунальные услуги произведены в соответствии с установленными тарифами см. таблицу выше «Тарифы, применяемые с августа 2017 г. по настоящее время»

Из таблицы видно, что всего по ТСЖ на техническое содержание и ремонт начислено 92 941 739 руб., в том числе по корпусам 74 838 086 руб., по паркингу 18 103 653 руб. Административно-хозяйственные расходы начислены 9 642 368 руб., в том числе по корпусам 8 620 547 руб., по паркингу 1 021 821 руб. Начисленные льготы составили 1 705 691 руб. и так далее, см. таблицу. Всего компенсационные платежи начислены в сумме 130 547 738 руб., в том числе по корпусам 108 681 490 руб., по паркингу 21 866 248 руб. Дополнительное финансирование всего - 438 964 руб., в том числе кредиторская задолженность свыше 3-х лет, отнесенная на прибыль составила 341 887 руб.,

### 3.2. Информация по льготам

Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг, начисляются льготы. Льготы льготным категориям граждан предоставляет и контролирует Городской Центр Жилищных Субсидий г. Москвы (ГЦЖС). Всего по жилищно-коммунальным услугам за 2018 год ГЦЖС принял льгот на сумму 1 705 690,60 руб., оплатил с учетом декабря 2017 г. 1 964 879,76 руб. Льготы за декабрь 2018 г. в сумме 193 000 руб. приняты ГЦЖС и оплачены в 2019 году.

### 3.3. Льготы по капитальному ремонту

Учет по взносам на Капитальный ремонт ведется по желанию Председателя ТСЖ в другой программе в 1С Предприятие 3,0 БИТ ЖКХ. Расчет льгот в данной программе по причине изначально неправильных настроек разработчика программы БИТ ЖКХ программа производит некорректно, и отчет также формируется неверно и в таком виде ГЦЖС не принимается, что подтверждается перепиской ТСЖ с 1С и ГЦЖС.

Бухгалтерией для льгот по капремонту применена программа (как и по ЖКУ) Домовладелец с образованием новой базы. И отчеты по заключенным с ГЦЖС договорам по пяти корпусам с мая по декабрь 2018 г. сданы в ГЦЖС. Отчеты городом приняты и льготы оплачены всего в сумме в 2018 г. 401 255,24 руб. и 61 364,39 руб. в 2019 г. за декабрь 2018 года.

С 2019 года требования к предоставлению льготниками документов для получения льгот - своих и родственников, ужесточены. До сегодняшнего дня перепрограммирование программы в соответствии с законодательством о льготах и требованиями ГЦЖС не произведено. После полной настройки программистами разработчика корректного расчета льгот и отчетов по льготам по установленным требованиям ГЦЖС, некоторым льготникам льготы будут пересчитываться.

### 3.4. Информация о фактических расходах по смете 2018 г.

В сводной таблице фактических расходов ниже отражены по строкам - статьи расходов, по графам - всего расходы по ТСЖ и в том числе отдельно по корпусам и по паркингу в руб. Отдельными графами отражены фактически сложившиеся тарифы по корпусам и по паркингу в рублях на 1 кв.м. площади. Расходы показаны аналогично статьям по таблице по начислениям.

Таблица сводная: Фактические расходы по смете 2018 г.

		РАСХОДЫ ФАКТИЧЕСКИЕ (по выполненным работам, приобретенным ТМЦ, без коммунальных услуг)				
	Наименование	Факт. расходов ВСЕГО (корпуса+паркинг)	Корпуса	Факт тариф	Паркинг	Факт. тариф
	Площадь (кв.м.)	163 498,90	146 172,60		17 326,30	
I.	Техническое обслуживание, содержание и ремонт (далее ТО и СиР) всего:	71 313 174	53 883 254	30,72	17 429 920	83,83
II.	Санитарное содержание объектов (собственными силами ТСЖ)	25 213 187	21 905 554	12,49	3 307 633	15,91
III.	Возмещение стоимости ОС					
V.	ПРОЧИЕ	2 460 789	2 200 014	1,25	260 775	1,25
	Итого по статье содержание и ремонт	98 987 150	77 988 822	44,46	20 998 328	100,99
IV.	АХР	9 531 697	8 521 604	4,86	1 010 093	4,86
	Итого по статье содержание и ремонт	108 518 847	86 510 426	49,32	22 008 421	105,85
	В том числе льготы ГЦЖС					

VII. Вывоз мусора	3 506 830	3 135 204	1,79	371 626	1,79
VIII. ВОЗНАГР. ПРЕДС. ПРАВЛ.	2 157 028	1 928 444	1,10	228 584	1,10
IX. МЫТЬЕ ОКОН и ФАСАДОВ	1 991 910	1 991 910	1,14		
X. ОХРАНА	20 841 875	18 633 221	10,62	2 208 654	10,62
<b>Итого компенсационные платежи</b>	<b>137 016 490</b>	<b>112 199 204</b>	<b>63,97</b>	<b>24 817 286</b>	<b>119,36</b>
Убытки, прибыль (свыше 3-х лет, нереальные, затраты прошлых лет и др.)	3 096 481	1 489 803	0,85	1 606 678	7,73
<b>ИТОГО</b>	<b>140 112 971</b>	<b>113 689 007</b>	<b>64,81</b>	<b>26 423 964</b>	<b>127,09</b>

Из сводной таблицы расходов видно, что расходы по компенсационным платежам составили 137 016 490 руб., в том числе:

– по корпусам 112 199 204 руб. и фактический тариф – 63,97 руб./кв.м., для сравнения тариф по плану – 61,97 руб./кв.м. (см. таблицу Тарифы), то есть фактически общий тариф компенсационных платежей по корпусам превышен на 2,00 руб./кв.м.,

– по паркингу фактические затраты по компенсационным платежам составили 24 817 286 руб. и фактический тариф – 119,36 руб./кв.м., для сравнения тариф по плану – 105,97 руб./кв.м. (см. таблицу Тарифы), то есть фактически общий тариф компенсационных платежей по паркингу превышен на 13,39 руб./кв.м. и почти в два раза выше тарифа на корпуса.

В 2018 г. списаны нереальные к взысканию долги, всего на сумму 3 096 481 руб. в том числе:

– долги по ликвидированной компании - ЗАО «Строймонтаж» 2 635 656,7 руб., из них долги свыше 3-х лет, числящиеся как кредиторская задолженность 475 523,71 руб., долги по машиноместам 683 582,63 руб., и невозмещенные затраты по соглашению от 01.02.2013г. 1 476 550,36 руб.

затраты прошлых лет/дебиторская задолженность по ликвидированным организациям и долгам свыше 3-х лет – 97 914 руб.

– корректировка сальдо за ЖКУ свыше 3-х лет – 362 910,47 руб.

**В таблице ниже выведен результат по фактической смете 2018 года: со знаком (+) экономия, со знаком (-) перерасход. По статьям и графам аналогично таблицам по начислениям и фактическим расходам.**

**Таблица: Экономия (+), перерасход (-) по смете 2018 г.**

	наименование	Экономия (+), перерасход (-) по смете		
		всего	корпуса	паркинг
I. Техническое обслуживание, содержание и ремонт (далее ТО и СиР) всего:		- 5 905 168	- 2 520 797	- 3 384 371
II. Санитарное содержание объектов (собственными силами ТСЖ)		478 161	327 285	150 876
III. Возмещение стоимости ОС				
V. ПРОЧИЕ		633 646	558 229	- 75 417
Итого по статье содержание и ремонт		- 6 973 869	- 3 392 545	-3 581 324
IV. АХР		110 671	98 943	11 728
Итого по статье содержание и ремонт		- 6 906 304	- 3 307 368	- 3 598 936
	В том числе льготы ГЦЖС			
VII. Вывоз мусора		- 875 328	782 568	92 760
VIII. ВОЗНАГР. ПРЕДС. ПРАВЛ.		2 936	2 625	311

IX. МЫТЬЕ ОКОН и ФАСАДОВ	108 517	108 517	
X. ОХРАНА	229 863	205 504	24 359
<b>Итого компенсационные платежи</b>	<b>- 7 440 316</b>	<b>3 773 290</b>	<b>- 3 667 026</b>
Убытки, прибыль (свыше 3-х лет, нереальные, затраты прошлых лет и др.)	- 2 754 594	1 499 803	- 1 606 678
<b>ИТОГО + убытки, прибыль</b>	<b>-10 194 910</b>	<b>5 263 093</b>	<b>- 5 273 704</b>

Из таблицы видно, что расходы по фактической смете за 2018 год по обязательным взносам превышают начисленные обязательные платежи всего на сумму – 7 440 316 руб., в том числе по корпусам – на 3 773 290 руб., по паркингу – на 3 667 026 руб.

Убытки прошлых лет за минусом отнесенной на прибыль кредиторской задолженности – 2754594 руб., в том числе по корпусам 1 499 803 руб., по паркингу 1 606 678 руб.

### 3.5. Заключение

Фактически по смете 2018 года по обязательным компенсационным платежам получены убытки.

В учете по кредиторской и дебиторской задолженности по нереальным долгам отнесенным на прибыль и убытки прошлых лет ошибок не обнаружено.

Положительный баланс ТСЖ обеспечен за счет ранее накопленных фондов, которые перекрывают образовавшиеся убытки.

### 3.6. Рекомендации

Расходы по начисленным обязательным платежам не должны превышать фактически начисленные к оплате взносы. Рекомендуем либо увеличить взносы, либо сократить расходы.

## 4. Информация о прибыли, доп. доходах и расходах за счет прибыли и доп. доходов

Таблица: Информация о доходах от хозяйственной деятельности и дополнительных доходах и расходах, произведенных за счет полученных доходов за 2018 год.

Наименование	Сумма всего (руб.)	Доп.доходы (пожертвов, возмещ, ущерба)	Сумма без пожертвовани й	В % к прибыл и
<b>Доход от хоз.деятельности (реклама, размещ. оборудования, исполыз. общедомового имущества. хранение и др.)</b>	<b>11 045 033</b>	<b>1 208 468</b>	<b>11 045 033</b>	<b>100,0</b>
Доходы от хоз.деятельности	7 453 226			
<i>в т.ч. Реклама</i>	2 039 971			
<i>Размещение оборудования</i>	2 698 134			
<i>Прочие платные услуги (Хранение. Карты. Ключи доступа)</i>	703 028			
<i>исполыз. Общедом имущ (рендa)</i>	320 000			
<i>Безвозвратный добровольные компенсационные платежи</i>	1 692 093			
Пени, прочие	4 046 280			
Налог на доходы по УСНО (вычитается)	- 454 473			
<b>РАСХОДЫ за счет доходов от хоз.деятельности и добровольных пожертвований</b>	<b>9 603 339</b>		<b>8 394 871</b>	<b>76,0</b>

В том числе:				
<b>БЛАГОУСТРОЙСТВО</b>	<b>3 029 888</b>	<b>45 503</b>	<b>2 984 385</b>	<b>27,0</b>
Детская площадка	17 780			
Материальные затраты	120 332			
СКУД	44 937			
Ремонт ограждения, шлагбаумы	201 044	45 503		
Тротуарные дорожки	1 081 375			
Спортплощадка	750 362			
Использ. Холодной воды	455 780			
Хоз. и спортивный инвентарь, инструменты, устройства и др	358 278			
<b>ОЗЕЛЕНЕНИЕ</b>	<b>1 792 930</b>		<b>1 792 930</b>	<b>16,2</b>
З/плата, вознагражд. по договорам подряда, включая страховые взносы	380 674			
Насаждения: деревья, цветы трава	628 347			
Почвогрунт, удобрения, хим. защита	442 829			
Использование холодной воды	273 468			
Хозинвентарь для работ по озеленению и защите насаждений (скрепки, лопаты, опрыскиватели и прочее)	67 612			
<b>СОДЕРЖАНИЕ ЖИВОТНЫХ</b>	<b>1 618 942</b>	<b>1 162 965</b>	<b>455 977</b>	<b>4,1</b>
Пожертвования на содержание животных		1 162 965		
З/плата, вознагражд. по дог подряда, включая страховые взносы	794 085			
Корм для животных	312 148			
Ремонт	290 473			
Хозинвентарь (емкость для лебедей)	49 164			
Медикаменты, вет. услуги. дератизация	78 796			
Использ. Холодной воды	91 156			
<b>МЕРОПРИЯТИЯ для комплекса ТСЖ</b>	<b>748 131</b>		<b>748 131</b>	<b>6,8</b>
Аренда офиса	2 143 856		2 143 856	19,4
аренда офиса	2 076 994			
ремонт офиса	64 263			
хозинвентарь (стеклянные перегородки)	2 599			
Приобретение ОС (Оплата трактора)				
Выплата премией, включ. Страхов. Взносы	272 712		272 712	2,5
<b>ИТОГО неиспользованная прибыль за год</b>	<b>2 647 042</b>		<b>2 645 503</b>	<b>24,0</b>
Неиспользованный остаток прибыли на конец года	21 423 042			

Данные о полученных доходах от хозяйственной деятельности и дополнительных доходах соответствуют данным бухгалтерского учета и данным баланса третьего раздела по строке «Неиспользованная прибыль». Неиспользованная прибыль на начало года составляет 18 788 тыс. руб., на конец года – 21 423 тыс. руб. Чистая прибыль за год составила 11 045 тыс. руб. – соответствует данным бухгалтерского учета и отчету о финансовых результатах. Дополнительно получены добровольные пожертвования на содержание животных 1 162 965 руб. и возмещение материального ущерба по наружному ограждению 45 503 руб. Всего расходы за счет чистой прибыли составили 8 394 871 руб. или 76% от чистой прибыли, в том числе на благоустройство территории 2 984 385 руб., на озеленение – 1 792

930 руб. или 16,2% на содержание животных всего потрачено за счет прибыли 455 977 руб. или 4,1% и 1 162 965 руб. за счет пожертвований, на мероприятия для комплекса ТСЖ потрачено 748 131 руб. или 6,8% от прибыли, на аренду офиса 2 143 856 руб. или 19,4%, на выплату премий за счет прибыли – 272 712 руб. или 2,5%. Подробнее данные по доходам и расходам в отчете также отражены. Неиспользованная прибыль за 2018 год составила 2 647 042 руб. или 24% от полученной прибыли.

## 5. Финансовая (бухгалтерская) отчетность

Финансовая отчетность проверена в составе отчетов: Отчет о движении денежных средств, Отчет о прибылях и убытках, Баланс, Отчет о целевом использовании денежных средств. Расхождений в данных финансовой (бухгалтерской) отчетности и данных бухгалтерского учета в электронных носителях не обнаружено. Считаем отчет полностью достоверный.

### 5.1. Отчет о движении денежных средств за 2018 г.

В отчете О движении денежных средств отражены остатки денежных средств на начало 5 123 тыс.руб. в том числе (касса – 1 534 т.р., банк – 3 589 т.р.) и на конец 2018 года – 83 288 тыс.руб. в том числе (касса 453 т.р., банк 82 835 т.р.), что соответствует данным бухгалтерского учета и строке баланса «денежные средства». Поступившие денежные средства за год всего 290 513 тыс.руб. в том числе поступили взносы на капремонт 65 851 тыс.руб. на капремонт. Расход денежных средств за 2018 г. составил 212 348 тыс. руб. в том числе оплачено ресурсоснабжающим организациям 67 169 тыс. руб., оплачено за техническое обслуживание комплекса (ООО «Цепеллин проперти менеджмент») – 48 881 тыс.руб., за охрану – 18 311 тыс.руб., на выплату заработной платы и физлицам за выполнение услуг 28 684 тыс. руб., страховые взносы на зарплату – 13 025 тыс. руб., за вывоз мусора 3 112 тыс. руб. и так далее см. отчет выше. Расхода средств по капремонту не было.

Таблица: Отчет о движении денежных средств за 2018 год

Наименование	Сумма (расч.счета) (тыс.руб)	в т.ч.	Сумма (счета капремонт)	ИТОГО (тыс.руб)
Остаток денежных средств на начало года	5 123			5 123
<b>ДОХОДЫ (поступления в кассу и на р/счет) ВСЕГО:</b>	<b>224 662</b>		<b>65 851</b>	<b>290 513</b>
В том числе: за ЖКУ, включая ТО и СиР, коммунальные платежи	211 047			
Доходы от хозяйственной деятельности	7 665			
<i>в том числе размещение оборудования</i>	<i>2 660</i>			
<i>реклама</i>	<i>2 359</i>			
<i>карты, ключи доступа. Хранение проч</i>	<i>623</i>			
<i>безвозмездный добров.взнос, использ. Общедом.имущества</i>	<i>2 023</i>			
Возмещение затрат по электроэнергии	599			
Возмещение ущерба	64			
Госпошлина	78			
Пожертвования	1 163			
Пени, прочие поступления (госпошлина, возмещение материального вреда)	4 046			
<b>РАСХОДЫ (Платежи) ВСЕГО:</b>	<b>212 348</b>			<b>212 348</b>
Оплата поставщикам, подрядчикам	169 435			

Ресурсоснабжающим организациям	67 169		
<i>Мосводоканал (вода, водоотведение)</i>		9 013	
<i>Мосэнергосбыт (электроэнергия)</i>		19 895	
<i>МОЭК (теплоэнергия)</i>		38 261	
Техническое обслуживание комплекса (ООО Цепеллин проперти)	48 881		
<i>Цепеллин</i>		44 966	
<i>Эмикатех (обслуж. Лифтов)</i>		3 915	
Аренда офиса	1 944		
Ремонт ИТП (материалы, вып.работы сторонними организациями)	397		
Ремонт корпусов	5 194		
Ремонт паркинга	4 393		
СКУД	20		
Клининг (материальные затраты, вып.работы сторонними организациями)	3 537		
Видеонаблюдение (Безопасный город, МГТС)	1 928		
Ремонт инженерных сетей	202		
Подготовка кадров	13		
Вывоз мусора	3 112		
Охрана (оплата)	18 311		
Мытье фасадов	1 991		
Благоустройство территории комплекса	2 439		
Озеленение (Насаждения, деревья, цветы, удобрения и хим. защита и др.)	1 139		
Модернизация оборудования (сервер)	135		
Оплачены основные средства	1 283		
Хозинвентарь, оргтехника	2 415		
Содержание животных (корм, медикаменты, ремонт зернохранилища)	714		
Оплачено за техдокументацию	20		
Мероприятия для собственников (ТМЦ, услуги)	639		
Спецоценка условий труда	31		
ТО пожарных систем	103		
Утилизация люминесцентных ламп	58		
Прочие оплаты контрагентам, включая авансы	1 906		
Страхование профессиональной деятельности			
Административно-хозяйственные расходы Всего	1 008		
<i>Канцтовары</i>		224	
<i>Компьютерные программы, обслуживание оргтехники,</i>		372	



связь, сайт, интернет		321		
<i>Почтовые и прочие административные расходы</i>				
Выплата зарплаты, и физ.лицам по договорам подряда	28 684			
Перечислены налоги и страховые взносы	13 025			
Оплачена госпошлина	352			
Комиссия банку	671			
Судебные расходы	29			
Оплачены юридические услуги (сторонние)	605			
<b>Остаток денежных средств на конец 2018 года.</b>	<b>17 437</b>		<b>65 851</b>	<b>83 288</b>

## 5.2. Отчет о прибылях и убытках (коммерческая деятельность ТСЖ)

Отчет о прибылях и убытках соответствует данным бухгалтерского учета (счета 90,91). Из отчета видно, что выручка ТСЖ от коммерческой деятельности составила 7 570 тыс.руб., против 6 045 тыс.руб. за 2017 г. Пени за просрочку платежей получены в сумме 4 046 тыс. руб., оплачен налог 454 тыс.руб. и чистая прибыль за 2018 год составила 11 041 тыс.руб., против 6 971 тыс.руб. за 2017 г.

Наименование показателя	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Выручка	7 574	6 045
Себестоимость продаж	(121)	
Валовая прибыль (убыток)	7 453	6 045
Прибыль (убыток) от продаж	7 453	6 045
Прочие доходы ПЕНИ	4 046	1 333
Прочие расходы		(46)
Прибыль (убыток) до налогообложения	11 499	7 332
Налог на УСНО	(454)	(361)
Чистая прибыль (убыток)	11 045	6 971

## 5.3. Баланс

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Основные средства	1150	9 710	8 427	349
Итого по разделу I	1100	9 710	8 427	349
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Запасы	1210	2	8	
Дебиторская задолженность	1230	121 302	75 128	64 376
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	83 288	5 123	25 037
Итого по разделу II	1200	204 592	80 259	89 414
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>214 301</b>	<b>88 686</b>	<b>89 763</b>
<b>ПАССИВ</b>				
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ</b>				
Целевые средства	1350	81 747	70 338	52 175
в том числе:				
Целевые средства (начисленные взносы)		45 491	36 717	20 603
Средства капремонта до передачи учета рег.оператору		14 833	14 833	14 833
Неиспользованная прибыль		21 423	18 788	16 739
Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	9 710	8 427	349
в том числе:				
Основные средства		9 710	8 427	349
Резервный и иные целевые фонды	1370	109 627	3 276	
в том числе:				
Фонд благоустройства, развития и резервов		10 586	3 276	
Капремонт по корпусам 1-5		96 356		
Капремонт по паркингу		2 685		
Итого по разделу III	1300	201 084	82 041	52 524
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Итого по разделу IV	1400			
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Кредиторская задолженность	1520	13 217	6 645	37 239
Итого по разделу V	1500	13 217	6 645	37 239
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>214 301</b>	<b>88 686</b>	<b>89 763</b>

**5.4. Отчет о целевом использовании средств**

Наименование показателя	Код	За 2018 г.	За 2017 г.
Остаток средств на начало отчетного года	6100	82 041	52 524
Поступило средств			
Целевые взносы	6220	308 227	206 429
Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	1 163	3 679
Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	11 041	6 979
Прочие	6250	1 062	54
Всего поступило средств	6200	321 497	217 141
Использовано средств			
Расходы на целевые мероприятия	6310	(157 247)	(133 846)
в том числе:			
иные мероприятия	6313	(157 247)	(133 846)
Расходы на содержание аппарата управления	6320	(40 829)	(40 319)
в том числе:			
расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	(40 829)	(37 533)
ремонт основных средств и иного имущества	6325		(161)
прочие	6326		(2 625)
Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	(1 283)	(8 077)
Прочие	6350	(3 095)	(5 382)
Всего использовано средств	6300	(202 454)	(187 624)
Остаток средств на конец отчетного года	6400	201 084	82 041

Всего накопленные целевые фонды ТСЖ составляют 201 084 тыс. руб. из них

- капитальный ремонт образованный до июля 2015 г. (до передачи капремонта в ФКР) -14 833 тыс. руб.,
- неиспользованная прибыль – 21 423 тыс. руб.,
- целевые начисленные и неиспользованные средства ЖКУ – 45 491 тыс. руб.,
- основные средства – 9 710 тыс. руб.,
- фонд благоустройства и развития – 10 586 тыс. руб.,
- фонд капремонта по корпусам 1-5 – 96 356 тыс. руб.
- и средства капремонта по паркингу – 2685 тыс. руб.

Задолженность ТСЖ контрагентам не является просроченной и составляет 13 217 тыс. руб., в том числе:

- ресурсоснабжающим организациям за коммунальные ресурсы 9 485 тыс.руб;
- за охрану 857 тыс. руб;
- за вывоз мусора 817 тыс. руб;
- за обслуживание лифтов 323 тыс. руб.;

- за видеонаблюдение 123 тыс. руб.;
- налоги и сборы 874 тыс. руб. и др.

## 5.5. Анализ обеспеченности фондов и кредиторской задолженности активами ТСЖ

Обеспечением накопленных фондов являются следующие активы по балансу:

- денежные средства 83 288 тыс. руб.;
- основные средства 9 710 тыс. руб.;
- дебиторская задолженность 121 302 тыс. руб.

Из них:

- денежные средства все 100% реальные активы;
- основные средства также вполне реальные активы, но замедленного действия и их реальная стоимость уменьшается в связи с физическим и моральным износом;
- дебиторскую задолженность следует проанализировать на реальность получения денежных средств.

Состав дебиторской задолженности следующий:

- выданные авансы контрагентам и платежи, не подтвержденные документами на поставку ТМЦ и/или выполнения работ 30 552 тыс. руб. В случае подтверждения выполнения действительных затрат данная сумма не является обеспечением фондов, она уменьшит накопленные фонды на суммы подтвержденных затрат. Из них наибольшая дебиторская задолженность:
  - за ООО «Маторин-УН» с 2016 года в сумме 25 154,3 тыс.руб. – оплатило ТСЖ в 2016 г. за тех.обслуживание;
  - авансы выданные в 2016 и 2017 гг. ООО «Кьюси Сервис» 2 635,6 тыс. руб. за АСКУЭ и СКУД и другие.
  - выведенные с расчетного счета неизвестными лицами 1-2 августа 2016 г. всего в сумме 1 940,4 тыс.руб., и перечисленные организациям, с которыми ТСЖ не работает: ООО «Дизель» 1 602 410,03 руб. и ООО «Ореон» - 337 970,55 руб.

– задолженность собственников всего на сумму 87 749 тыс. руб., в том числе за ЖКУ 57 688 тыс. руб. – это в среднем долг за 3,5 месяцев. и капремонт 30 061 тыс.руб. – это в среднем долг за 5,5 месяцев.

Из суммы долга за ЖКУ размер просроченной задолженности на 01.01.2019 собственников ТСЖ составляет:

- свыше 12 месяцев – 25 млн. 021 тыс. руб.
- свыше 3-х месяцев – 34 млн. 359 тыс. руб.
- свыше 3-х лет составил – 9 млн. 512 тыс. руб.

Например, крупным неплательщиком за ЖКУ по машиноместам является ООО «Мир квартир». Сроки исковой давности истекают, Председатель ТСЖ мер не принимает. Имеется переписка, по которой «Мир квартир» признает долг на 01.01.2018 г в сумме 3 863 729,58 руб, но Акт сверки так и не подписан и долги не платятся. Сведений, что юрист клиентского отдела ТСЖ, либо наемные юристы данным делом занимаются для проверки не представлено.

За время работы нынешнего Председателя сменилось около 13 юристов. Договора с ними обычно заключаются без участия Правления, отчета об их работе нет, реестр дел не ведется. Большая текучка кадров среди юристов сказывается и на работе – долги свыше 3-х лет составили больше 9 млн.

Кроме того, в составе дебиторской задолженности числятся оплаченные контрагентам денежные средства, которые следовало списать на затраты, но по ним не представлены в бухгалтерию документы, подтверждающие выполнение/поставку всего на сумму 3 686 тыс. руб. в том числе по контрагентам:

Контрагенты	сумма
АССОЦИАЦИЯ ТСЖ И ЖСК	155 000,00
БЕЗОПАСНЫЙ ГОРОД ООО	11 455,00
Богатов Александр Сергеевич (ИП)	37 500,00
ВЫМПЕЛКОМ ПАО	43 815,30
ДОМИЛЕНД ООО	99 996,00
ДОМСКАНЕР ООО	8 588,00

ИК Ю-СОФТ ООО	7 219,24
КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА ИНТРАЮС ООО	40 000,00
КУРТТРАНС ООО ТЭК	1 200,00
КЬЮ СИ СЕРВИС ООО	2 635 604,69
МОЕ ДЕЛО ООО	17 497,00
МЦСЭК ООО	15 500,00
НДС ООО	2 999,80
ПОТОК ООО	7 725,00
ПЭЙКИПЕР-ПРОЦЕССИНГ ООО	3 964,00
Сержанов А.А. (ИП)	148 200,00
ТЕНЗОР КОМПАНИЯ ООО	3 000,00
ЧАСТНЫЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАНТ ООО	465 000,00
<b>ИТОГО (без учета ООО "Маторин-УН")</b>	<b>3 686 767,03</b>

## 5.6. Заключение

Просроченная дебиторская задолженность, невозвращенные выведенные денежные средства, нереальная дебиторская задолженность, которая должны быть переведена в затраты, снижают вероятность получения долгов, чем снижают обеспеченность накопленных фондов для использования на нужды ТСЖ.

Обеспеченность накопленных фондов активами по балансу частично не обеспечена по причине существующей мало реальной к получению дебиторской задолженности и выведенных неизвестными лицами денежных средств.

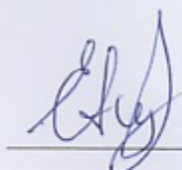
Также дебиторская задолженность, а значит и накопленные фонды частично искажены по причине непредставления в бухгалтерию документов, подтверждающих выполнение работ /поставку ТМЦ контрагентами.

## 5.7. Рекомендации

Более интенсивно заниматься взысканием долгов за ЖКУ и капремонт.

Во избежание образования дебиторской задолженности по причине непредставления в бухгалтерию подтверждающих документов обеспечить Председателю ТСЖ своевременное предоставление необходимой подтверждающей документации в бухгалтерию, включая судебные решения/определения.

Председатель ревизионной комиссии:



Исупов Е.А.

Член ревизионной комиссии:

\_\_\_\_\_

Андропова О.О.