

Акт
ревизии финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Ярославское»
за 2018 г.

г. Москва

«10» февраля 2019 г.

В период с «09» по «10» февраля 2019 года комиссия, состоящая из собственников жилых помещений, членов товарищества собственников жилья «Ярославское» и жильцов дома, а именно: Казакевич Н.Э., Зименковой, Е.И., Машковой Т.А. произвела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Ярославское» за период с 01 января по 31 декабря 2018 года.

I. Из представленных для ознакомления регистрационных и учредительных документов следует:

1. Организация ТСЖ «Ярославское» ИНН 7716238208 /КПП 771601001, ОГРН 1077799011575, зарегистрировано 08 июня 2007 года, запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, внесена 11 сентября 2013 года (изменение названия ТСЖ на основании «Протокола общего собрания членов ТСЖ «Ярославское» в многоквартирном доме № 26 к.6 по Ярославскому шоссе от 18 апреля 2013 года». Юридический адрес: 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д.26, корп. 6, Банковские реквизиты: р/с 40703810438090000837 в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 г. Москва.

2. ТСЖ «Ярославское» - некоммерческая организация, образованная собственниками жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д.26 корп.6. Основная деятельность ТСЖ - управление эксплуатацией жилого фонда (ОКВЭД 70.32.1). Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в соответствии с уставом и направлена на решение задач по качественному обеспечению жильцов дома необходимым спектром услуг по жилищно-коммунальному обслуживанию, а так же за счет собственных активных действий на повышение уровня благоустройства жилого дома и придомовой территории.

II. Для осуществления проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Ярославское» за 2018 г. был представлен следующий комплект документов: отчет о выполнении годового бюджета, авансовые отчеты, договоры с поставщиками услуг, книга расчетов с поставщиками (акты выполненных работ, накладные, счета, счета-фактуры), книги и реестры расчетов с плательщиками - собственниками жилых, нежилых помещений и парковочных мест на подземной автостоянке, книги с банковскими документами, карточки учета основных средств и материалов, акты списания материалов, книга доходов и расходов.

В результате проверки установлено:

1. Для осуществления производственно-хозяйственной деятельности заключены договоры со сторонними организациями. Основными поставщиками услуг в 2018 г. являлись следующие организации:

- ООО «Ком - Сервис XXI» - эксплуатирующая организация;
- НИУ МГСУ- снабжение тепловой энергией;
- ИП «Ханцевич Ю.П.» - охрана;
- ОАО «Мосводоканал» - водоснабжение и водоотведение;

- ОАО «МОС ОТИС» - техническое обслуживание лифтов;
- ОАО «Мосэнергосбыт» – снабжение электроэнергией;
- ООО «ЭкоПромСтрой» - вывоз мусора;
- ООО "Автоматика и Телесистемы" - ТО систем пожарной сигнализации;
- Макрорегиональный филиал "Москва" ПАО "Ростелеком" - кабельное телевидение;
- ПАО "Ростелеком" - телефонная связь;
- и другие (см. Приложение 1).

2. Основной затратной частью бюджета являются платежи в адрес эксплуатирующей организации ООО Ком-Сервис XXI»: по договору № ТО-04/15 от 30.12.2014г. на техническое обслуживание и содержание службы консьержей, сумма платежей за 2018 г. составила **9 158 800 руб.** – расходы увеличились на 6,26% (для сравнения: в 2017 г. увеличение составило 3,03% от уровня 2016 года) за счет увеличения статьи техническое обслуживание в части увеличения стоимости коммунальных услуг.

Месяц	Сумма платежа в 2017г.	Сумма платежа в 2018г.	Изменение к предыдущему
Итого за год	8 619 200 руб.	9 158 800 руб.	+ 539 600 руб. (6,26%)

3. За отчетный период были произведены затраты на приобретение:

- основных средств – не приобретались (в 2017г. основные средства не приобретались);
- материалов на сумму 534 593,89 руб. что ниже на 16% (99 242,56 руб.) уровня 2017г. (633 836,45 руб.)

4. По состоянию на 01.01.2019г.:

- кредиторская задолженность в разрезе контрагентов-поставщиков составила 1 295 299,61 руб. и увеличилась на 222 546,46 руб. по сравнению с 2017 г. (1 072 753,15 руб.), (см. Приложение 1, 2)
- дебиторская задолженность в разрезе плательщиков составила 3 977 565,66 руб. и увеличилась на 6,81 % (253 665,59 руб.) по сравнению с 2017 г. (3 723 900,07 в т.ч.:

Дебиторская задолженность	01.01.2018г.	01.01.2019г.
жилые помещения (ЖКУ квартиры)	2 517 559,01 руб.	2 374 352,74 руб.
нежилые помещения (ЖКУ + аренда офисов 1 этажа и подвальных помещений)	841 541,90 руб.	1 259 988,07 руб.
машино-места (ЖКУ)	270 627,61 руб.	272 788,70 руб.
Прочие	94 171,55 руб.	70 436,15 руб.
Итого дебиторская задолженность	3 723 900,07 руб.	3 977 565,66 руб.
В т.ч. просроченная	1 908 352,96 руб.	2 073 097,63 руб.

Сумма просроченной задолженности по состоянию на 01.01.2019 г., по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, увеличилась на 8,63% (164 744,67 руб.).

5. Анализ счетов движения денежных средств за 2018 год показал, что имеется отрицательная динамика по оплате ЖКУ собственниками нежилых помещений и увеличение задолженности:

Квартиры	Начислено	17 037 741,29	143 206,27
	Поступило	17 180 947,56	
Машиноместа	Начислено	1 805 385,62	-2 161,09
	Поступило	1 803 224,53	
Нежилые	Начислено	700 257,91	-302 621,96

помещения			
	Поступило	397 635,95	
Арендаторы	Начислено	258 399,60	
	Поступило	234 530,14	-23 869,46

6. Наибольшую задолженность по оплате ЖКУ имеют:

Иванова А.В. – квартира №139– 348 379,29 руб.

Иванова А.В. – договор аренды АР5/09 – 185 541,32 руб.

ООО «Доби энд К– договор аренды – 129 638,33руб.

Департамент городского имущества г. Москвы – 592 022,97руб.

III. Общие выводы.

- Бухгалтерский учёт ведётся на должном профессиональном уровне (с использованием компьютерных программ 1С, прикладной программы ЖКХ) по упрощённой системе налогообложения (доходы, уменьшенные на величину расходов).

- Банковские операции проводятся в соответствии с требованиями ведения безналичных расчетов, банковские документы подшиты в хронологическом порядке в папки. Остаток денежных средств на расчетных счетах на 01.01.2019г. составил 2 142 453,15 руб.

- Налажен электронный документооборот с поставщиками услуг: ОАО «Мосводоканал», ОАО «Мосэнергосбыт», ПАО МГТС с 01.04 2018г. с применением ЭЦП.

- Налажен компьютерный учет основных средств. Амортизация рассчитывается своевременно линейным способом. Сумма основных средств на 31.12.18 составила 780 812,03 руб., начисленная амортизации за 2008-2018г. составила 780 811,83 руб.

- Материальные ценности списываются по мере расходования и исходя из сроков службы на основании актов списания и расходных материальных ордеров.

- Налоговая и бухгалтерская отчетность имеется, сроки её представления в соответствующие органы соблюдается.

- Печать предприятия хранится в сейфе.

- Расчеты за предоставленные услуги производятся в соответствии с заключенными договорами на основании счетов-фактур и актов выполненных работ, за материальные ценности на основании счетов-фактур и накладных.

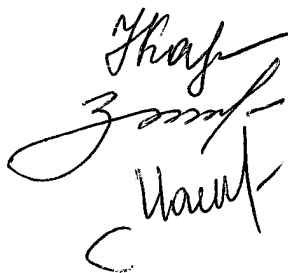
- Представлен отчет о выполнении основных мероприятий ТСЖ за 2018г. (Приложение №3). Произведенные ТСЖ затраты, соответствуют плану мероприятий 2018г.

VI. Замечания и рекомендации.

1. Продолжить активную работу с неплательщиками по взысканию просроченной задолженности.

2. Производить своевременную оплату по счетам поставщиков услуг, не допускать наращивания кредиторской задолженности ТСЖ, что влияет на налоговые отчисления.
3. С целью экономии расходов разработать и осуществить план мероприятия по экономии элетро- и тепловой энергии для общедомовых нужд.
4. Не допускать нецелевого расходования средств ТСЖ.
5. Проводить своевременное списание основных средств, малоценных и быстроизнашивающихся предметов.
6. Принять меры к взысканию или списанию, в связи с истечением срока давности, задолженности арендатора Ивановой А.В. (договор аренды АР5/09 – 185 541,32 руб.) на убытки ТСЖ.
7. Решить вопрос по делопроизводству №539376234/7729 от 29.11.2017 об отмене штрафных санкций МЖИ в размере 40 000-00 руб.

Члены комиссии:



Казакевич Н.Э.

Зименкова Е.И.

Машковой Т.А.

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 60 за 2018 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет, Наименование счета Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
60. Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 072 753,15	23 983 254,18	24 205 800,64		1 295 299,61
60.01, Расчеты с поставщиками и		1 123 524,15	21 200 234,29	21 375 909,55		1 299 199,41
АГАТ			12 000,00	12 000,00		
АГРОРОСТ			10 500,00	10 500,00		
АО "ПФ "СКБ Контур"			9 080,00	9 080,00		
АО "РСИЦ"			4 040,00	4 040,00		
Газонный двор			4 400,00	4 400,00		
Доби энд К			4 800,00	4 800,00		
ЗАПАДНЫЕ ВОРОТА			20 550,00	20 550,00		
ИЗОЛЮКС			8 656,25	8 656,25		
ИП Квят Евгений Викторович			30 550,00	30 550,00		
ИП Мурашкин А.В.			36 000,00	36 000,00		
ИП Ханцевич Юрий Павлович		150 000,00	1 800 000,00	1 800 000,00		150 000,00
Касторама РУС			28 280,00	28 280,00		
Ком-Сервис XXI			9 158 800,00	9 158 800,00		
КСИЛ			66 000,00	66 000,00		
МГСУ(новый)		662 303,74	5 220 674,50	5 383 667,16		825 296,40
МГТС		721,52	6 644,72	6 441,50		518,30
Металлсервис-Москва			24 926,60	24 926,60		
МОС ОТИС		38 774,54	465 294,48	464 964,84		38 444,90
МОСВОДОКАНАЛ (2013)		130 845,81	1 636 563,41	1 630 303,41		124 585,81
Мосэнергосбыт		34 271,78	632 432,48	630 789,94		32 629,24
МФ "Москва" ПАО "Ростелеком"		32 640,00	409 275,00	410 639,76		34 004,76
МЭЛ			2 855,60	2 855,60		
НУЦ			2 450,00	2 450,00		
ОблКомСервис			243 600,00	243 600,00		
ООО "Автоматика и Телесистемы"		33 000,00	396 000,00	396 000,00		33 000,00
ООО "НИЦ "ВЕКТОР"			49 407,13	49 407,13		
ООО "Светлоград"			19 513,20	19 513,20		
ООО "Сиони 777"			5 600,00	5 600,00		
ООО "ЭкоПромСтрой"		40 500,00	582 450,00	602 670,00		60 720,00
ПЕТРОВИЧ			4 692,00	4 692,00		
Правовое содействие			100 000,00	100 000,00		
ПромАльпиКом			40 250,00	40 250,00		
РЕЛАСКО			49 102,00	49 102,00		
РЕСО-Гарантия			2 300,00	2 300,00		
Ростелеком		466,76	6 951,48	6 484,72		
РусКолумбус			6 014,00	6 014,00		
Сантехкомплект (77)			9 316,45	9 316,45		
ТД ТИНКО			17 452,19	17 452,19		
Ф-ЦЕНТР Лтд			33 346,80	33 346,80		
ФБУ "Ростест-Москва"			13 806,00	13 806,00		
ЦС ВДПО			13 820,00	13 820,00		
Чистocom			11 840,00	11 840,00		
60.02, Расчеты по авансам выданным	50 771,00		2 783 019,89	2 829 891,09	3 899,80	
АГАТ			12 000,00	12 000,00		
АГРОРОСТ			10 500,00	10 500,00		
АО "ПФ "СКБ Контур"			9 080,00	9 080,00		
АО "РСИЦ"			4 040,00	4 040,00		
Газонный двор			4 400,00	4 400,00		
Доби энд К			4 800,00	4 800,00		
ЗАПАДНЫЕ ВОРОТА			20 550,00	20 550,00		
ИЗОЛЮКС			8 656,25	8 656,25		
ИП Зубов Юрий Александрович	6 500,00			6 500,00		
ИП Мурашкин А.В.	3 000,00		36 000,00	36 000,00	3 000,00	
Касторама РУС			28 280,00	28 280,00		
Ком-Сервис XXI			2 235 200,00	2 235 200,00		
КСИЛ			66 000,00	66 000,00		
Леруа Мерлен Восток	21,00				21,00	
Металлсервис-Москва			25 805,40	24 926,60	878,80	
МЭЛ			2 855,60	2 855,60		
НУЦ			2 450,00	2 450,00		
ОблКомСервис			40 600,00	40 600,00		
ООО "Светлоград"			19 513,20	19 513,20		
ООО "Сиони 777"			5 600,00	5 600,00		

ПЕТРОВИЧ			4 692,00	4 692,00		
Правовое содействие			85 000,00	85 000,00		
РЕЛАСКО			49 102,00	49 102,00		
РЕСО-Гарантия			2 300,00	2 300,00		
РусКолумбус			6 014,00	6 014,00		
Сантехкомплект (77)			9 316,45	9 316,45		
Скай Альп	41 250,00			41 250,00		
ТД ТИНКО			17 452,19	17 452,19		
Ф-ЦЕНТР Лтд			33 346,80	33 346,80		
ФБУ "Ростест-Москва"			13 806,00	13 806,00		
ЦС ВДПО			13 820,00	13 820,00		
Чистокот			11 840,00	11 840,00		
Итого		1 072 753,15	23 983 254,18	24 205 800,64		1 295 299,61

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 60 за 2017 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет, Наименование счета Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		961 390,37	23 511 670,64	23 623 033,42		1 072 753,15
60.01, Расчеты с поставщиками и		1 015 090,37	20 210 557,69	20 318 991,47		1 123 524,15
ЗС ГРУПП			8 704,00	8 704,00		
АГАТ			22 780,00	22 780,00		
Алеко Т			7 134,00	7 134,00		
Альтернатива			53 000,00	53 000,00		
АО "ПФ "СКБ Контур"			9 080,00	9 080,00		
АО "РСИЦ"			4 040,00	4 040,00		
ВсеИнструменты.ру			1 115,00	1 115,00		
ГидроиСол			4 250,00	4 250,00		
Гравировщик-МСК			2 080,00	2 080,00		
ИП Квят Евгений Викторович			28 050,00	28 050,00		
ИП Лепихов Владимир Николаевич			7 912,00	7 912,00		
ИП Мурашкин А.В.			36 000,00	36 000,00		
ИП Ханцевич Юрий Павлович			1 650 000,00	1 800 000,00		150 000,00
ИП Шимкевич Сергей Валериевич			10 500,00	10 500,00		
Касторама РУС			8 089,00	8 089,00		
Ком-Сервис ХХІ		4 285,51	8 623 485,51	8 619 200,00		
Комплекттехпром			16 750,00	16 750,00		
Кортус			35 772,00	35 772,00		
КрасКол			51 190,00	51 190,00		
Леруа Мерлен Восток			6 209,00	6 209,00		
МАРШАЛ СИТИ			4 080,00	4 080,00		
МГСУ(новый)		690 855,92	4 963 438,62	4 934 886,44		662 303,74
МГТС		673,05	8 496,13	8 544,60		721,52
Молния-Спектр			4 000,00	4 000,00		
МОС ОТИС		46 249,60	472 769,54	465 294,48		38 774,54
МОСВОДОКАНАЛ (2013)		126 132,70	1 502 331,90	1 507 045,01		130 845,81
Мосэнергосбыт		49 245,80	668 386,75	653 412,73		34 271,78
МФ "Москва" ПАО "Ростелеком"		30 560,00	389 600,00	391 680,00		32 640,00
НУЦ			2 450,00	2 450,00		
НУЦ ЭЦП			2 450,00	2 450,00		
ОблКомСервис			243 600,00	243 600,00		
ООО "Автоматика и Телесистемы"		33 000,00	396 000,00	396 000,00		33 000,00
ООО "НИЦ "ВЕКТОР"			49 407,13	49 407,13		
ООО "Сиони 777"			5 200,00	5 200,00		
ООО "ЭкоПромСтрой"		33 670,00	440 830,00	447 660,00		40 500,00
ОПС			58 800,00	58 800,00		
ПЕТРОВИЧ			83 831,00	83 831,00		
Правовое содействие			73 750,00	73 750,00		
РЕЛАСКО			94 643,00	94 643,00		
РЕСО-Гарантия			3 000,00	3 000,00		
Ростелеком		417,79	8 240,16	8 289,13		466,76
Сантехкомплект (77)			26 680,78	26 680,78		
САНТЕХМОНТАЖ			14 525,44	14 525,44		
Светлая компания			3 298,00	3 298,00		
СТТ Сервис			24 900,00	24 900,00		
Тандем Климат			3 357,00	3 357,00		
ТД ТИНКО			27 400,94	27 400,94		
ТрансИнжиниринг			5 346,00	5 346,00		
Ф-ЦЕНТР Лтд			11 623,00	11 623,00		
Форинд			10 930,00	10 930,00		
ЦС ВДПО			1 070,00	1 070,00		
ЭнерТест			10 500,00	10 500,00		
Юнимат			9 481,79	9 481,79		
60.02, Расчеты по авансам выданным	53 700,00		3 301 112,95	3 304 041,95	50 771,00	
ЗС ГРУПП			8 704,00	8 704,00		
АГАТ			22 780,00	22 780,00		
Алеко Т			7 134,00	7 134,00		
Альтернатива			26 500,00	26 500,00		
АО "ПФ "СКБ Контур"			9 080,00	9 080,00		
АО "РСИЦ"			4 040,00	4 040,00		
ВсеИнструменты.ру			1 115,00	1 115,00		

ГидроиСол			4 250,00	4 250,00		
Гравировщик-МСК			2 080,00	2 080,00		
ИП Зубов Юрий Александрович			6 500,00		6 500,00	
ИП Квят Евгений Викторович			22 650,00	22 650,00		
ИП Лепихов Владимир Николаевич			7 912,00	7 912,00		
ИП Мурашкин А.В.	3 000,00		36 000,00	36 000,00	3 000,00	
Касторама РУС			8 089,00	8 089,00		
Ком-Сервис ХХI			2 503 800,00	2 503 800,00		
Комплекттехпром			16 750,00	16 750,00		
Кортус			35 772,00	35 772,00		
КрасКол			51 190,00	51 190,00		
Леруа Мерлен Восток			6 230,00	6 209,00	21,00	
МАРШАЛ СИТИ			4 080,00	4 080,00		
Молния-Спектр			4 000,00	4 000,00		
Мосэнергосбыт			7 370,00	7 370,00		
НУЦ			2 450,00	2 450,00		
НУЦ ЭЦП			2 450,00	2 450,00		
ОблКомСервис			60 900,00	60 900,00		
ОПС			29 400,00	29 400,00		
ПЕТРОВИЧ			83 831,00	83 831,00		
Правовое содействие	40 000,00		48 750,00	88 750,00		
РЕЛАСКО			94 643,00	94 643,00		
РЕСО-Гарантия			3 000,00	3 000,00		
Сантехкомплект (77)			26 680,78	26 680,78		
САНТЕХМОНТАЖ			14 525,44	14 525,44		
Светлая компания			3 298,00	3 298,00		
Скай Альп			41 250,00		41 250,00	
СТТ Сервис	10 700,00		14 200,00	24 900,00		
Тандем Климат			3 357,00	3 357,00		
ТД ТИНКО			27 400,94	27 400,94		
ТрансИнжиниринг			5 346,00	5 346,00		
Ф-ЦЕНТР Лтд			11 623,00	11 623,00		
Форинд			10 930,00	10 930,00		
ЦС ВДПО			1 070,00	1 070,00		
ЭнерТест			10 500,00	10 500,00		
Юнимаг			9 481,79	9 481,79		
Итого		961 390,37	23 511 670,64	23 623 033,42		1 072 753,15