

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья
«Чайковское» за 2017 год**

Начало проверки: 3 мая 2018 года

Окончание проверки: 4 мая 2018 года

Проверка проводилась в помещении правления по адресу : г. Екатеринбург, ул. Чайковского 56

1. Общие сведения об организации, привлеченной для проверки

1.1. Проверку проводили специалисты ООО «Инфо-центр ЖКХ»:

- Черемных Любовь Александровна — образование Высшее, Уральский политехнический институт (УПИ), главный бухгалтер «Инфо-центр ЖКХ»
- Шамова Валентина Григорьевна — образование Высшее, Свердловский институт народного хозяйства (СИНХ), директор «Инфо-центр ЖКХ»

Уровень специалистов Инфо-центра ЖКХ соответствует необходимой квалификации и компетентности в отрасли ЖКХ по системному повышению профессиональных знаний работников, занятых управлением многоквартирными домами и обеспечивающих качественную эксплуатацию общего имущества в ТСЖ и ЖК.

Шамова В.Г. – стаж работы в системе ЖКХ более 45 лет, в органах Управления ЖКХ администрации города – 11 лет, имеются сертификаты по обучению в США, Великобритании, Госстрое России по вопросам управления, менеджмента и финансового обеспечения жилищного фонда.

Черемных Л.А.- стаж работы в системе ЖКХ более 15 лет, имеются сертификаты повышения квалификации в учебных образовательных центрах по вопросам бухгалтерского и финансового учета в ЖКХ.

Полномочия специалистов, проводящих проверки финансово-хозяйственной деятельности товариществ собственников жилья, отражены в разделе 2 Устава ООО «Инфо-центр ЖКХ».

1.2. ООО «Инфо-центр ЖКХ» создан для целей методической, нормативной, обучающей, консультационной, информационной помощи организациям в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в том числе товариществам собственников жилья и кооперативам.

В соответствии с ФЗ «Об образовании» от 29.12.2012г. № 273 -фз (с изменениями от 29.12.2017 г.) консультационные услуги не лицензируются, их оказание регулируется Гражданским кодексом РФ и Уставом ООО «Инфо-центр ЖКХ».

Проведение проверки финансово-хозяйственной деятельности организаций сферы ЖКХ относится к классификации возмездных консультационных услуг в форме экспертного заключения компетентными специалистами привлекаемой организации (гл.39 ГК РФ, ОКВЭД, утвержденный

приказом Росстандарта № 14-ст в редакции 07.10.2016 г.).

Порядок организации и проведения проверки уполномоченными специалистами ООО «Инфо-центр ЖКХ» определен внутренним локальным документом организации.

Особенности проведения проверки в товариществах собственников жилья учитывают требования Жилищного кодекса РФ, нормативных правовых актов сферы ЖКХ, Трудового кодекса РФ, законодательства по труду и иных нормативных актов.

Главной целью проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества является выдача рекомендаций по улучшению качества оказываемых услуг собственникам помещений МКД по содержанию и ремонту общего имущества дома, выполнению услуг по управлению МКД в соответствии стандартов, утвержденных Правительством РФ, и надежному и бесперебойному предоставлению коммунальных услуг в соответствии ПП РФ № 354 от 06.05.2011г.

1.2.1. ООО «Инфо-центр ЖКХ» имеет свидетельство о государственной регистрации ОГРН- 1126600000120, ИНН- 6679996128, КПП – 667901001, ОКПО- 72371274, ОКАТО- 65401390000, ОКВЭД- 74.14,74.11,74.12.1,92.40, ФСС - №6615413627, ПФР - №075-034-107515, Расчетный счет № 40702810624010000526 в филиале ОАО «УралСиб» в г. Екатеринбурге, К/счет № 30101810600000000996, БИК № 046568996.

1.3. Контактные телефоны ООО «Инфо-центр ЖКХ»:
8952 134 13 38 8909 011 51 06 факс – 8343 74 72 540

1.4. Основание для проверки:
Протокол правления товарищества № б/н от 10.04.2018г.
Заявка на проведение проверки от 16.04. 2018г. № 118
Договор ООО «Инфо-центр ЖКХ» № 222 от 18.04. 2018г.

2. Сведения о юридическом лице – товариществе собственников жилья «Чайковское» по контролю и оценке осуществляемой деятельности требованиям, установленным законодательством и нормативно - правовыми актами.

2.1. Товарищество собственников жилья «Чайковское»

Адрес — 620142, г. Екатеринбург, ул. Чайковского 56

Адрес электронной почты: tsj-2115857@yandex.ru.

Председатель правления Контанистов Андрей Петрович
Главный бухгалтер Михеева Светлана Николаевна

Телефоны для связи:
Правления – 211 58 57.
Председателя правления – 319 12 71
Главного бухгалтера - 8912 6625 421

2.2. Высшим органом управления в многоквартирном доме является Общее собрание членов товарищества.

В 2017 году в ТСЖ «Чайковское» проведено 3.общих собрания:

- 1 (одно) годовое общее собрание членов товарищества в форме очно - заочного голосования (протокол № б/н. от 02.08..2017 г.)
- 2 (два) общих собрания собственников помещений в форме очно - заочного голосования (протокол № б/н от 02.08.2017 г.)

Полномочия правления ТСЖ урегулированы ст. 147 ЖК РФ, в том числе соблюдения норм законодательства и требований Устава товарищества.

Правлением товарищества исполнены обязательства по созыву и проведению годового общего собрания в целях утверждения членами ТСЖ финансового отчета за 2016 год и утверждения сметы доходов и расходов на содержание общего имущества дома на 2017 год, плана текущего ремонта общего имущества и др.

Текущее руководство деятельностью товарищества в 2017 г. осуществляло Правление, избранное общим собранием в 2016.году (протокол № б/н от 22.12.2016г.) в составе 9 человек.

Все члены правления являются членами товарищества, что соответствует требованиям статьи 147.2 ЖК РФ.

Полномочия правления действуют на дату проверки товарищества за 2017год.

Ревизионная комиссия избрана на общем собрании 22.12. 2016.г.в составе 2 человек. Полномочия ревизионной комиссии на дату проверки не реализованы в связи с согласием от 10.03.2018 г. привлечения для проверки сторонней организации по решению правления товарищества.

2.3. Товарищество имеет один расчетный счет и один специальный счет на капитальный ремонт :

- 1) № расчетного счета – 40703810162100000004 в ПАО КБ «УБРИР». Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2018 г. составляет 1201095 руб.
- 2) № спецсчета на капитальный ремонт общего имущества дома - 40705810016540000134 в ПАО «Сбербанк России» Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2018 г. составляет 1613890 руб.

Порядок оформления операций по расчетному и спецсчету регулируется действующим законодательством и правилами, утвержденными Центральным банком РФ.

Расчетным документом является платежное требование - поручение, по которому товарищество осуществляет оплату услуг и работ, относящихся к содержанию и ремонту общего имущества дома и оплату коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям на основе договора с банком, для проведения расчетных, кредитных и кассовых операций.

3. Вид деятельности товарищества

Управление общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном

доме, осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставление коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение)) лицам, пользующимся помещениями в данном доме и коммунальных ресурсов для целей содержания общего имущества, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

4. Нормативно — правовые и иные акты, используемые при проверке:

- Жилищный кодекс РФ, с изменениями на 03.04.2018г. (ст. 150 ЖК РФ)
- Закон РФ «О защите прав потребителей» с изменениями от 01.05.2017г.
- Министерство финансов РФ № ПЗ-11/2012 «Организация и осуществление экономическим субъектом внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности»
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 « Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.....»
- Постановление Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"
- Постановление Правительства РФ № 290 от 3 апреля 2013 г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
- Федеральный закон № 294-ФЗ от 26.12.2008 г. в редакции от 27.11.2017 г. «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля(надзора) и муниципального контроля»
- Инструкция о порядке проведения анализа, оценки и проверки деятельности управляющих организаций (Разработана Государственной академией повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса, № ЖС 07-001)
- Инструкция о порядке проведения ревизии и проверки контрольно-ревизионными органами Министерства финансов РФ, утвержденная приказом Минфина РФ № 42н от 14.04.2000г.
- Инструкция о порядке проведения анализа, оценки и проверки деятельности организаций по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Разработана Государственной академией повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса, №ЖС 07-002)/1»
- Рекомендации по аудиту(проверке) систем менеджмента качества организаций (предприятий) ЖКХ, (Приказ № 78 от 30.10.2008г. Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству)

5. Документы, представленные для проверки ТСЖ «Чайковское»

- 5.1. Устав ТСЖ « Чайковское»
- 5.2. Перечень нормативно — правовых документов по управлению и эксплуатации жилого дома
- 5.3. Перечень нормативно - правовых документов по финансово — экономической деятельности
- 5.4. Протоколы общих собраний и протоколы правлений
- 5.5. Технический паспорт на здание
- 5.6. Паспорт лифтового хозяйства
- 5.7. Акты приемки выполненных работ по содержанию общего имущества(выборочно)
- 5.8. Акты осмотра общего имущества дома
- 5.9. Порядок регистрации заявок населения
- 5.10. Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома

- 5.11. Мероприятия по энергосбережению
- 5.12. Журнал инструктажей персонала, заявок населения
- 5.13. Финансовые документы за 2017 год:
- 5.14. Регистры бухгалтерского учета:
 - по счету 01 «Основные средства»
 - по счету 10 «Учет материально-производственных запасов»
 - по счету 26 «Расходы по смете»
 - по счету 50 «Касса»
 - по счету 51 «Расчетный счет»
 - по счету 60 – «Расчеты с поставщиками»
 - по счету 62 «Расчеты с покупателями»
 - по счету 63 «Резерв по сомнительным долгам»
 - по счету 68 «Расчеты по налогам»
 - по счету 69 «Расчеты по обязательным платежам в фонды ПФР и ФСС»
 - по счету 70 «Расчеты с персоналом»
 - по счету 71 «Расчеты с подотчетными лицами»
 - по счету 76 «Расчеты с прочими лицами»
 - по счету 86 «Целевые средства»
- 5.15. Первичные учетные документы:
 - Выписки банка
 - Авансовые отчеты по форме ОКУД 0302001
 - Расчетная ведомость по начислению заработной платы ОКУД 0301010
- 5.16. Годовая декларация по УСН, авансовые платежи по УСН
- 5.17. Баланс за 2017 год

6. Результаты проверки:

6.1. **Устав ТСЖ «Чайковское»** утвержден общим собранием членов товарищества (протокол № б/н от 05.12.2012 г.), зарегистрирован в межрайонной ИФНС № 25 г. Екатеринбург 06.08.2013 г.

Устав товарищества не отражает изменений жилищного законодательства на 03.04.2018 года, введение новой формы проведения общего собрания путем очно-заочного голосования, нового порядка формирования фонда капитального ремонта общего имущества, изменение структуры платы за содержание общего имущества путем внесения в жилищную услугу платы за ГВС, ХВС, э/энергии., отведение сточных вод, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, включение в плату за коммунальные услуги плату за обращение с твердыми коммунальными отходами и др.

Обязанность проверки законности Уставов ТСЖ возложена на государственную жилищную инспекцию. При обнаружении несоответствий товариществу направляется предписание с требованием об устранении нарушений в шестимесячный срок. И в случае его неисполнения ГЖИ может обратиться в суд с заявлением о ликвидации товарищества.

Товарищество имеет свидетельство о государственной регистрации, свидетельство Единого гос. реестра юридических лиц от 24.12.2012 г., основной № 1026605780190., изменение № 2126679310085, выданное МФНС № 25 г. Екатеринбург.

6.2. **Обязанности председателя правления** в 2017 году выполнял Контанистов А.П., избранный решением правления товарищества (протокол № б/н от 05.09.2017 г.).

С председателем правления заключен срочный трудовой договор на условиях совместительства № 1 от 05.09.2017 г. , приказ № 14 от 05.09.2017 г.

Главный бухгалтер — Михеева С.Н.. принята на работу постоянно (приказ № 206-к от 13.04.2011г.) , трудовой договор № 5/2011 от 14.04.2011 г.,

Должности председателя правления и бухгалтера предусмотрены штатным расписанием товарищества, что соответствует требованиям Трудового кодекса РФ и законодательства о труде.

В 2017 году во исполнение требований Трудового кодекса РФ председатель правления повышал квалификацию на семинарах и курсах в учебных центрах г. Екатеринбурга.

Бухгалтер проходила обучение по вопросам изменений в закон о бухучете и налогообложении в некоммерческих организациях в рамках требований Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Трудового кодекса РФ.

Характеристика квалификации , необходимой работнику для осуществления профессиональной деятельности, определена статьей 195,1 Трудового кодекса РФ «Профессиональные стандарты».

Профессиональные стандарты в сфере ЖКХ утверждены приказами Минтруда РФ и носят в настоящее время рекомендательный характер.

Применение стандартов при управлении многоквартирным домом осуществляется при аттестации работников и в части требований к квалификации по должностной инструкции работников.

6.3. В товариществе на 01.01.2018 г. 403 собственника жилых и нежилых помещений, из них 102 собственника нежилых помещений, включая подземные паркинги.

Всего в доме 242 квартиры.

Ведется реестр собственников помещений в товариществе на бумажном и электронном носителях, который уточняется ежегодно на начало года и содержит сведения о собственниках помещений дома, о документах, являющихся основанием для внесения соответствующих записей , и сведений о доле участия каждого собственника в общем имуществе дома с определением количества голосов каждого собственника на общем собрании.

Реестр собственников помещений обязательно актуализируется товариществом к моменту проведения общих собраний собственников помещений и представления в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области.

Данный список входит в систему документооборота товарищества и является основой для определения кворума на общих собраниях собственников помещений жилых и нежилых помещений.

6.4. В течение 2017 г. проведено 12 заседаний правления товарищества.

На заседаниях Правления обсуждались следующие основные вопросы:

- Заключение договора с ЧОП «Мир и К»
- Изменение порядка парковки на придомовой территории
- Рассмотрение проекта сметы на 2017 год и отчета по смете расходов за 2016 год
- План мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома

- Финансовое состояние ТСЖ в 2017 г.
- Работа с должниками
- Предложения в план капитального ремонта общего имущества на 2017 год
- Предложения в план текущего ремонта общего имущества на 2017 год

В течение 2017 года правление осуществляло руководство текущей деятельностью товарищества в соответствии полномочий, определенных ст. 148 ЖК РФ и Устава ТСЖ.

Члены правления являются членами ТСЖ и не совмещают функции по трудовому договору штатных работников товарищества, что соответствует требованиям Жилищного кодекса РФ (ст. 147.3).

Заседания правления протоколируются, протоколы хранятся в архиве ТСЖ.

Решения, принятые на заседаниях правления в 2017 году отвечают законным интересам собственников помещений товарищества.

Жалоб на действия правления в 2017 году от собственников помещений не поступало.

6.5. Предъявлены технические паспорта на жилой дом, выданные БТИ

1.. 1 подъезд № 530941/560681 от 15.03.2005 г.
Изменений в техпаспорт в течение 2017 года не вносилось.

Дом введен в эксплуатацию в 2004 году.
Основные технические характеристики многоквартирного дома:

- Дом 14 этажный,
- Жилых квартир – 64
- Нежилых помещений – 2
- Подъездов – 1
- Лифтов – 2
- Мусоропровод – не эксплуатируется.

Общая площадь жилых помещений многоквартирного дома по техпаспорту —	5092 кв. м.
Общая площадь нежилых помещений —	374,9 кв.м.
Всего общая площадь жилых и нежилых помещений —	5466,9 кв. м.

2.. 2 подъезд № 483595 от 14.03.2005 г.
Изменений в техпаспорт в течение 2017 года не вносилось.

Дом введен в эксплуатацию в 2004 году.
Основные технические характеристики многоквартирного дома:

- Дом 10 этажный,
- Жилых квартир – 32
- Нежилых помещений – 2
- Подъездов – 1
- Лифтов – 1
- Мусоропровод – не эксплуатируется.

Общая площадь жилых помещений многоквартирного дома по техпаспорту —	2674,8 кв. м.
Общая площадь нежилых помещений —	257,4 кв.м.

Всего общая площадь жилых и нежилых помещений –

2932,2 кв. м.

3.. 3-4 подъезды № 442866 от 15.03.2004 г.

Изменений в техпаспорт в течение 2017 года не вносилось.

Дом введен в эксплуатацию в 2003 году.

Основные технические характеристики многоквартирного дома:

- Дом 9 этажный,
- Жилых квартир – 57
- Нежилых помещений – 5
- Подъездов – 2
- Лифтов – 2
- Мусоропровод – не эксплуатируется.

Общая площадь жилых помещений многоквартирного дома по техпаспорту — 6344,7 кв. м.

Общая площадь нежилых помещений – 697,7 кв.м.

Всего общая площадь жилых и нежилых помещений – 7042,4 кв. м.

4.. 5 подъезд № 381978 от 28.05.2003 г.

Изменений в техпаспорт в течение 2017 года не вносилось.

Дом введен в эксплуатацию в 2004 году.

Основные технические характеристики многоквартирного дома:

- Дом 9 этажный,
- Жилых квартир – 39
- Нежилых помещений – 3
- Подъездов – 1
- Лифтов – 1
- Мусоропровод – не эксплуатируется.

Общая площадь жилых помещений многоквартирного дома по техпаспорту — 3961,7 кв. м.

Общая площадь нежилых помещений – 440,5 кв.м.

Всего общая площадь жилых и нежилых помещений – 4402,2 кв. м.

5.. 6,7,8 подъезды № 802493 от 01.09.2005 г.

Изменений в техпаспорт в течение 2017 года не вносилось.

Дом введен в эксплуатацию в 2005 году.

Основные технические характеристики многоквартирного дома:

- Дом 6 этажный,
- Жилых квартир – 51
- Нежилых помещений – 5
- Подъездов – 3
- Лифтов – 3
- Мусоропровод – не эксплуатируется.

Общая площадь жилых помещений многоквартирного дома по техпаспорту — 4764,9 кв. м.

Общая площадь нежилых помещений – 866,0 кв.м.

Всего общая площадь жилых и нежилых помещений – 5630,9 кв. м.

6.Подземные паркинги - 2
Количество боксов – 84
Общая площадь двух паркингов:1761,4 кв.м

Технические паспорта дома отражают основные сведения о потребительских свойствах, технических и экономических характеристиках жилого здания.

Данные технических паспортов используются для принятия оперативных управленческих решений правлением и председателем правления ТСЖ по техническим, экономическим и финансовым задачам.

Дом оборудован общедомовыми приборами учета:

- 1) Тепловая энергия и ГВС – УКУТ – 3 пр.
- 2) ХВС – ВСХНд – 2 - 3 пр.
- 3) Электроэнергия – 14 пр.

Общедомовые приборы учета установлены в соответствии норм законодательства, обеспечивают прозрачность взаимных обязательств между товариществом и ресурсоснабжающими организациями и позволяют собственникам помещений МКД оплачивать коммунальные ресурсы по фактическим объемам потребления.

В течение 2017 года проверок общедомовых приборов учета на соответствие технологическим критериям и специфике функционирования приборов учета коммунальных услуг в многоквартирном доме не проводилось.

Установлены квартирные приборы учета коммунальных услуг:

- 242 квартиры оборудованы индивидуальными приборами учета по электроэнергии
- 242 квартиры оборудованы индивидуальными приборами учета по ГВС
- 242 квартиры оборудованы индивидуальными приборами учета по ХВС
- 152 квартиры оборудованы индивидуальными приборами учета по отоплению

Установка собственниками помещений в квартирах индивидуальных приборов учета энергоресурсов осуществляется в соответствии ФЗ от 23.11.2009 г. № 261 «Об энергосбережении.....» и позволяет оплачивать коммунальные услуги по фактическим показаниям приборов учета без применения повышающих коэффициентов к нормативам потребления.

6.6.Земельный участок.

Земельный участок площадью 12233.кв.м поставлен на кадастровый учет.

Кадастровый паспорт земельного участка выдан филиалом ФГБУ ФКП Росреестра по Свердловской области 26.11.2012 г. № 66/301/12-363333..

Земельный участок находится в общей долевой собственности, но не зарегистрирован в *Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним* согласно Федеральному закону от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ как объект права общей долевой собственности общего имущества в многоквартирном доме.

Земельный участок дома – 12233 кв.м входит в состав общего имущества собственников

помещений в соответствии ст. 36 ЖК РФ на правах общей долевой собственности.

Содержание придомовой территории (земельного участка) и объектов, расположенных в пределах границ земельного участка осуществляется товариществом в соответствии с требованиями ПП РФ № 491 от 13.08.2006г.

Земельный участок – придомовая территория многоквартирного дома имеет металлическое ограждение и пожарный подъезд, обустроен газонами, клумбами и цветниками, оборудована детская площадка, игровая зона.

Расходы на содержание придомовой территории (земельного участка) включены в состав сметы на содержание общего имущества дома на 2017 год.

6.7. Дом оборудован лифтами в количестве 9 лифтов.

Регистрационные номера лифтов: № 16602, 16603, 16332, 16283, 16284, 16285, 16968, 16969, 16970.

Заключен договор на техобслуживание лифтов, с ООО «Лифтмонтаж-1» № 13-036-0 от 01.03.2013 г.

Заключен договор на техническое освидетельствование лифтов с ООО «УИЦ «Союзлифтмонтаж» № 104/15Т от 26.01.2015 г.

Лифтовая диспетчерская связь выполняется силами штатного персонала товарищества – диспетчерами, для которых оборудовано специальное стационарное рабочее место, имеющее устройство для диспетчерского контроля и сигнализации.

В соответствии с ФЗ № 225 от 27.07.2010 г. заключен договор на обязательное страхование гражданской ответственности владельцев опасных объектов-лифтов: страховой полис от 11.04.2017г., серия 111, №0200250037. с СПАО ООО «Ингосстрах.» в сумме 3000.руб.

Расходы на содержание лифтов предусмотрены сметой на 2017 год в соответствии с заключенными договорами.

Надежность и безопасность работы лифтового оборудования обеспечивается периодическими осмотрами, оперативным аварийным обслуживанием квалифицированным персоналом организаций – подрядчиков на договорных условиях с товариществом.

6.8. Реестр членов товарищества на 01.01.2017г. представлен в количестве 250 собственников жилых и нежилых помещений, что составляет 73,5 % от общей площади собственников помещений.

Реестры членов товарищества являются основой для подсчета кворума при проведении годовых общих собраний членов ТСЖ. Данные реестры корректируются при смене собственников помещений на основании сведений из ЕГРН.

В соответствии с требованиями ЖК РФ реестр собственников помещений товарищества представлен в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области.

Правомерность деятельности ТСЖ не противоречит жилищному законодательству, так как число членов товарищества превышает 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

6.9. В списочном составе товарищества на 01.01.2018г. состоит 40 работников ТСЖ. В списочную численность включены все работники, состоящие в трудовых отношениях с ТСЖ в 2017 г. График отпусков на 2017 год утвержден председателем правления, приказ № 1/16 от 15 декабря 2016 года на 31 человека персонала.

Форма графика соответствует требованиям Росстата.

Сметой расходов товарищества на 2017 год предусмотрено формирование резерва на оплату отпусков соответствующих категорий работников.

Продолжительность основного оплачиваемого отпуска работников установлена в соответствии ст. 115 Трудового кодекса РФ, нарушений законодательства о труде не установлено.

Ежегодный оплачиваемый отпуск работникам - совместителям предоставляется согласно ст. 286 ТК РФ – одновременно с отпуском по основной работе.

6.10. Штатные расписания на 2017 год утверждены для различных категорий персонала приказом председателя правления товарищества:

1) № 14 от 31 октября 2017 г. в количестве 14 штатных единиц, с месячным фондом оплаты труда 202878 руб.

2) № 9-а от 30 сентября 2017 г. с количеством штатных единиц вахтеров - 24, месячный фонд оплаты труда – 221208 рублей.(решение общего собрания от 18.06.2006 г. , протокол № 2 , пункт 3.2)

Штатное расписание товарищества – должно быть единым документом в разрезе структурных подразделений и отдельных штатных единиц. Штатное расписание составляется без уточнения фамилий и других индивидуальных признаков сотрудников.

Товарищество должно устранить разделение единого штатного расписания по категориям персонала.

Штатное расписание организационно - распорядительный документ. Штатное расписание позволяет проследить систему оплаты труда работников, является обоснованием расходования денежных средств , предназначенных для выплаты заработной платы работникам, обязательно предъявляется при контрольно-надзорных проверках инспекции по труду и налоговой инспекции.

Должностные оклады работников в штатном расписании не соответствуют требованиям Отраслевого тарифного соглашения в ЖКХ РФ, ТК РФ (ст. 130) и Методическим рекомендациям по организации оплаты труда в жилищно-коммунальном хозяйстве, но проведена обязательная индексация должностных окладов в 2017 г..

Расходы на оплату труда работников ТСЖ предусмотрены сметой расходов на 2017 год по соответствующим статьям затрат в соответствии штатного расписания.

Разработаны должностные инструкции на всех штатных работников. Режим работы каждого работника предусмотрен трудовым договором в соответствии Правил внутреннего трудового распорядка

6.11 **Положение об оплате труда работников** ТСЖ разработано и утверждено решением общего собрания членов товарищества от 26 июля 2007 года протокол № 2, что соответствует требованиям законодательства о труде и Жилищного кодекса РФ.

Положение об оплате не соответствует новым нормам Отраслевого тарифного соглашения в сфере ЖКХ на 2017 – 2019 годы с изменениями на 5 сентября 2017 г., обязательное для применения всеми организациями ЖКХ, независимо от их организационно-правовой формы.

Применяемое Положение об оплате труда не отражает механизм расчета и выплаты заработной платы работникам товарищества, порядок индексации должностных окладов, социальные гарантии работникам товарищества, предоставления основных оплачиваемых отпусков и дополнительных за ненормированный рабочий день и др.

Положение об оплате труда является обязательным локальным документом, на основе которого товариществом составляется штатное расписание работников ТСЖ и формируются расходы на оплату труда в смете расходов на содержание общего имущества дома.

Правила внутреннего трудового распорядка разработаны на основе требований Трудового кодекса РФ (статьи 189 и 190) и Жилищного кодекса РФ и утверждены отдельным локальным документом ТСЖ председателем правления ТСЖ 30 декабря 2006 г.

Изменения в Трудовой кодекс РФ на 31.12.2017 г. не отражены в применяемых правилах внутреннего трудового распорядка.

Состав и структура Правил учитывают специфику деятельности товарищества и являются инструментом работодателя для поддержания трудовой дисциплины работников.

Правила внутреннего трудового распорядка являются обязательным локальным нормативным актом товарищества для отражения порядка приема и увольнения работников, обязанности и ответственности сторон трудового договора, режим работы и время отдыха работников ТСЖ, меры поощрения и взыскания участников трудовых отношений и особенности трудовых отношений штатных работников товарищества.

Все работники товарищества ознакомлены с Правилами под роспись в соответствии статьи 22 Трудового кодекса РФ.

Действующие Правила являются одним из основных документов, предъявляемых при проверках специалистами Трудовой инспекции.

6.12. Смета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества на 2017 г.

Размер обязательных членских взносов на содержание и ремонт общего имущества на 1 кв. м общей площади на 2017 год установлен в размере 28,90 руб. в месяц.

Смета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества на 2017 г. принята в объеме расходов 10691796 руб.

Смета утверждена общим собранием членов товарищества (протокол № б/н от 02.08.2017 г.), что соответствует требованиям Жилищного кодекса РФ.

Фактическое исполнение сметы за 2017 год составило 9071721 руб.

Фактические расходы по смете ниже плановых на 1620074 руб.

Данная разница не является экономией, так как не зависит от проведения организационно-

технических мероприятий, направленных на уменьшение затрат по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Товарищество не выполнило весь комплекс работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по плану на 2017 год в связи с недостатком денежных средств из-за большой суммы задолженности собственников жилых и нежилых помещений в размере 3935177 руб. на 01.01.2018 г.

По решению правления товарищества от 17.11.2017 г. (протокол № б/н) из плана текущего ремонта общего имущества на 2017 год перенесено на 2018 год выполнение ремонта 6-7-8 подъездов, ремонт лифтов, ремонт сан-тех. оборудования.

Смета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества является обязательным локальным документов ТСЖ в соответствии ЖК РФ.

Структура сметы напрямую влияет на организацию бухгалтерского учета в товариществе, по окончании отчетного года исполнение сметы должно проверяться ревизионной комиссией товарищества в целях выявления нецелевого использования средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Контроль за целевым и эффективным расходованием средств на содержание и ремонт общего имущества в товариществе в соответствии со сметой в 2017 году осуществляло правление товарищества.

Нецелевых расходов по содержанию, ремонту и управлению общим имуществом МКД в 2017 году не выявлено.

Отчетность по смете доходов и расходов за 2017 год сформирована по регистрам бухучета на основе достоверных первичных документов.

Форма сметы доходов и расходов по структуре расходов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, соответствует требованиям ПП РФ № 290 от 03.04.2013г. и ПП РФ № 416 от 15.05.2013г.

Доходы от хозяйственной деятельности за 2017 год в размере 761525 руб. направляются на уставные цели товарищества по решению общего собрания членов ТСЖ - содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Тарифы на коммунальные услуги собственникам помещений применяются в соответствии Постановлений, утвержденных РЭК Свердловской области.

Сведения о тарифах на коммунальные услуги, действующих в 2017 году, включены в справочный раздел платежной квитанции собственников помещений.

Начисление коммунальных услуг собственникам помещений в 2017 году производилось в соответствии показаний квартирных приборов учета (при наличии) и показаний общедомовых приборов учета.

Плата за отопление производилась в отопительный период в объеме фактического потребления услуги многоквартирным домом с использованием оборудования, входящего в общее имущество дома.

В 2017 году товариществом в платежных квитанциях начислялись суммы платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества дома, по каждому виду ресурса в соответствии утвержденных РЭК Свердловской области нормативам потребления.

Требование Жилищного кодекса и постановление РЭК Свердловской области об утверждении

31 мая 2017 года нормативов потребления коммунальных ресурсов . потребляемых на содержание общего имущества обязывают ТСЖ внести данные расходы в состав платы за содержание жилья (обязательные членские взносы собственников жилых и нежилых помещений).

6.13. **Выборочно проверены объемы** выполненных работ и услуг по текущему и капитальному ремонту общего имущества дома в 2017 г. План по капитальному ремонту утвержден общим собранием членов ТСЖ (протокол № б/н от 02.08.2017г.)

1.По договору № 6 от 18.10.2017 г. с ООО «Компания ФИД» проведены работы по замене систем водоснабжения на сумму 2675638 рублей. Работы проводились в три этапа.

Первый этап:

- замена магистралей в ИТП 1 и 2 подъездов. Стоимость работ 99430 рубля. Акт выполненных работ № 1 от 23.11.2017 г.

- замена магистралей ГВС в 1,2 подъездах. Стоимость работ 107152 рубля. Акт выполненных работ № 2 от 23.11.2017г.

- замена магистралей ХВС в 1,2 подъездах. Стоимость работ 107152 рубля. Акт выполненных работ № 3 от 23.11.2017 г.

Второй этап:

- замена магистралей ГВС на чердаке1-5 подъездов. Стоимость работ 983832 рубля. Акт выполненных работ № 4 от 04.12.2017 г.

- замена магистрали ГВС на чердаке 6-8 подъездов. Стоимость работ 91789 рубля. Акт выполненных работ 91789 рублей. Акт выполненных работ № 5 от 04.12.2017 г.

- замена магистралей в ИТП 6-8 подъездов. Стоимость работ 99430 рублей. Акт выполненных работ № 7 от 04.12.2017 г.

Третий этап:

- замена стояков ГВС, ХВС подъезда 6. Стоимость работ 353345 рублей. Акт выполненных работ № 8 от 26.12.2017 г.

- замена стояков ГВС, ХВС подъезда 7. Стоимость работ 353345 рублей. Акт выполненных работ № 9 от 26.12.2017 г.

-замена стояков ГВС, ХВС подъезда 8. Стоимость работ 353345 рублей. Акт выполненных работ № 10 от 26.12.2017 г.

2.По договору № 1170 от 28.06.2017 г. с ООО «Интеллект-СтройМонтаж» произведен комплекс работ по ремонту кровли. Сумма договора 26505 рублей. Акт выполненных работ № 1159 от 10.07.2017 г.

Актов на некачественное выполнение работ и услуг не оформлялось.

Качество работ соответствует требованиям, утвержденным Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170, Зарегистрировано в Минюсте РФ 15 октября 2003 г. N 5176).

Оплата по договорам с подрядчиками услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома перечислялась своевременно и в соответствии с условиями договоров.

6.14. **В рамках технической документации** в соответствии с Постановлениями Правительства РФ и Госстроя России, в товариществе ведутся Журналы:

- Журнал инструктажей по технике безопасности персонала – ведется с 2016.г.

- Журнал регистрации заявок населения -
- Журнал технического осмотра общего имущества –

заведен с 2003 г.
заведен с 2015 г.

Заявки от собственников помещений регистрируются специалистами аварийно-диспетчерской службы товарищества в круглосуточном режиме.

Определен следующий порядок поступления и выполнения заявок на устранение неисправностей в квартирах — диспетчер фиксирует заявку в Журнале учета заявок и передает для выполнения специалистам товарищества.

В случае аварии на общем имуществе многоквартирного дома принимаются оперативные меры по локализации аварии и контролю за сроками устранения аварийной ситуации.

Акты весеннего и осеннего осмотра общего имущества дома оформлены по состоянию на 25.04..2017г.- весенний осмотр, на 16.09..2017 года – осенний осмотр.

Результаты осмотров рассматриваются при формировании планов и перечня работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества дома.

Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома дорабатывается для утверждения председателем правления товарищества в 2018 г.

Данная инструкция входит в состав технической документации многоквартирного дома и обеспечивает надежность содержания и пользования общим имуществом, контроль за его состоянием.

Инструкция должна учитывать требования минимального перечня работ и услуг на содержание общего имущества многоквартирного дома, утвержденного Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г., форма Инструкции определена приказом № 45 от 01.06.2007г. Минрегионразвития РФ.

6.15. Аварийные ситуации на общем имуществе дома в 2017 году

Восстановительных и ремонтных работ силами аварийных бригад на общем имуществе дома : внутридомовое оборудование, сети тепло-водо-электроснабжения, водоотведения и др. не производилось..

Технологических сбоев в работе инженерных систем дома не зарегистрировано.

В соответствии ПП РФ № 416 от 15.05.2013 г. « О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» товарищество собственников жилья организует аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества дома силами штатного персонала товарищества.

Незначительные аварийные ситуации на общем имуществе собственников помещений дома устраняются при ежедневном осмотре общего имущества персоналом АДС.

6.16. Предписания контрольно - надзорных органов в 2017 г.

В 2017 году документарные (плановые и внеплановые) проверки ТСЖ по соблюдению жилищного и иного законодательства проведены следующими государственными контрольно-надзорными органами :

- 1.Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области

Предписание № 29-08-01-352 от 04.05.2017 г.
Внеплановая проверка по отключению от электроэнергии должника квартиры № 56
Исполнение: Приказ № 2-п от 30.05.2017 г.

2. Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области
Предписание № 29-08-01-194 от 28.03.2017 г.
Отключение от электроэнергии должника квартиры № 157
Исполнение: Исх. № 64 от 30.03.2017 г.

3. Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области
Предписание № 29-08-01-354 от 04.05.2017 г.
Внеплановая проверка по обращению собственника квартиры № 227 на неисправность системы водостока, негерметичность соединения с кровлей
Исполнение: Исх. № б/н от 14.07.2017г.

4. .Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области
Предписание № 29-08-01-579 от 01.08.2017 г.
Соблюдение требований по предоставлению коммунальных услуг по обращению собственника квартиры № 56, несоответствие температуры горячей воды нормам.
Исполнение: Нарушений не выявлено

5. .Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области
Предписание № 29-08-01-686 от 22.11.2017 г.
Отключение от электроэнергии должника квартиры № 157
Исполнение: Нарушений не выявлено

6. .Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области
Предписание № 29-08-01-32674/1 от 12.12.2017 г.
Нарушения в раскрытии информации о деятельности товарищества в соответствии требований Стандарта
Исполнение: Нарушений не выявлено

7.Роспотребнадзор
Предписание № 01-15-15/8553 от 25.10.2017 г.
Обращение собственника квартиры № 56 на шум от лифта
Исполнение: Исх. № 140 от 25.10.2017 г.

К контрольно – надзорным органам, имеющим право проверки деятельности ТСЖ относятся :
Прокуратура, Роспотребнадзор, Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области, РЭК Свердловской области, налоговая инспекция, службы пожарного и миграционного контроля, инспекция по труду и др.

Государственный контроль (надзор) осуществляется в порядке, определенном Федеральным законом № 294 –фз от 26.12.2008 г. в редакции от 27.11.2017 г. (ФЗ № 332).
Форма проверок может быть плановой или внеплановой, документарной или выездной.
С 1 января 2017 года вступила в силу норма контрольных мероприятий без взаимодействия с юридическими лицами (ст. 8.2;8,3 фз № 294).

6.17. **Для хранения документов** в товариществе оборудовано помещение для размещения архивных документов на 10 этаже 3 подъезда.

Текущая документация хранится в помещении правления

Ответственность за хранение документации товарищества , включая учетные первичные документы, несет председатель правления ТСЖ.

В соответствии со ст. 13.20 КоАП РФ установлены административные санкции за нарушение правил хранения, комплектования, учета или использования документов в виде предупреждения или наложения административного штрафа.

Сохранность документации обеспечивается следующим: установлен сейф, металлический шкаф, входная металлическая дверь, сигнализация, видеонаблюдение, круглосуточное дежурство диспетчеров..

Не разработан порядок хранения финансовых документов с учетом сроков хранения (приложение к Учетной политике).

Система делопроизводства и архивного хранения документов соответствует техническим требованиям нормативных актов.

6.18. Перечень общего имущества многоквартирного дома ТСЖ согласно требованиям ЖК РФ и ПП РФ № 491 от 13 августа 2006 года (в ред. ПП РФ от 09.09.2017) утвержден на общем собрании собственников помещений 02.08.2017 г., протокол б/н.

Данный перечень общего имущества является необходимым документом при возникновении аварийных и внештатных ситуациях при взаимоотношениях с собственниками помещений, при наложении штрафных санкций при проверках надзорных органов, для защиты интересов товарищества при спорных вопросах с подрядными организациями.

В соответствии сформированного перечня общего имущества МКД и осмотра технического состояния общего имущества правление готовит предложения собственникам помещений о формировании плана работ по текущему и капитальному ремонтам и составу работ и услуг по содержанию общего имущества на текущий финансовый год для утверждения на годовом общем собрании.

6.19. План работ и услуг на 2017 год по текущему ремонту общего имущества дома утвержден общим собранием членов ТСЖ (протокол № б/н от 02.08.2017 г.).

Ответственность за текущий ремонт общего имущества Жилищным кодексом РФ возлагается на собственников помещений многоквартирного дома.

Предупреждение преждевременного износа дома, продление эксплуатационных показателей и работоспособности всех элементов общего имущества - цель проведения текущего ремонта по решению общего собрания членов товарищества.

Собственники помещений вправе проводить текущий ремонт силами штатного персонала товарищества или привлекать подрядные организации для этих целей.

Плата за текущий ремонт включается в состав платы за содержание общего имущества дома
Расходы на текущий ремонт общего имущества в соответствии с планом работ предусмотрены

сметой расходов на 2017 год.

Товарищество от имени всех собственников помещений дома уполномочено участвовать в приемке работ по текущему ремонту от предприятий – подрядчиков путем подписи акта приемки работ (п. 9 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290; Приказ Минстроя России от 26.10.2015 N 761/пр).

Текущий ремонт общего имущества дома проводится в соответствии с требованиями Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения – ВСН 58 – 88 (р).

6.20. Отчетность за 2017 год .

ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения (уведомление от 03.12.2004 г. № 759) с объектом налогообложения – Доходы, уменьшенные на величину расходов.

Отчет по налогу УСН сдан в установленные сроки: в МРИ РФ № 25 по Свердловской области 24 марта 2018 г.

Авансовые платежи по УСН осуществлялись в установленные законом сроки.

Бухгалтерская отчетность (годовой бухгалтерский баланс за 2017 год, отчет о целевом использовании средств) представлена в налоговую инспекцию 29 марта 2018 г.

Учетная политика утверждена приказом председателя правления № 1 от 31 октября 2014 г. Учетная политика требует корректировки в соответствии с новыми требованиями законодательства по бухгалтерскому учету.

6.21.Справка по учету платежей собственников жилых помещений за 2017 г.

Задолженность на 01.01.2017 г -	4298854 руб.
Начислено -	20306710 руб.
Оплачено -	21263416 руб.
Задолженность на 01.01.2018 г. –	3342148 руб.

Кроме того платежи по капремонту за 2017 год:

Задолженность на 01.01.2017 г.	837549 руб.
Начислено	2978822 руб.
Оплачено	3223342 руб.
Задолженность на 01.01.2018 г.	593029 руб.

Задолженность за 2017 год снизилась по капитальному ремонту на 244520 руб. и составляет 19,9 %, снизилась задолженность по оплате за жилье на 956706 руб. и составляет 16,5 %.

Задолженность подтверждена справкой сальдового учета на 01.01.2018г. в разрезе каждого лицевого счета собственников помещений.

Наличие задолженности снижает финансовую устойчивость товарищества по оплате услуг и

работ текущего и капитального ремонта и содержания общего имущества дома и энергоресурсов поставщикам коммунальных услуг, не позволяет накопить средства в полном объеме для выполнения плана капитального ремонта общего имущества

Начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги производится по форме платежного документа, утвержденного приказом Минстроя РФ «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению» от 29.12.2014г. № 924.(зарегистрировано в Минюсте России 28.05.2015 г. № 37413)

В соответствии ст. 154 Жилищного кодекса РФ с 01.01.2017 г. изменен состав платы за содержание жилья с учетом включения платы за коммунальные ресурсы, потребляемые для содержания общего имущества дома, которые выделяются отдельными строками в платежной квитанции по каждому ресурсу.

Данная норма вступила в силу в соответствии ФЗ № 73 от 30.03.2016 г. Данные услуги перешли из категории коммунальных в жилищные с 01.01.2017г, размер начисления данных услуг регулируется статьей 156 Жилищного кодекса РФ.

6.22. Работа с должниками.

На 01.01.2018 года 34 собственника жилых и нежилых помещений - должники, в том числе имеют задолженность свыше 3-х месяцев - 18 собственников помещений, 6 собственников – злостные должники.

Должникам направлено 169 предупреждений о погашении задолженности, заключено 5 соглашений на рассрочку задолженности по оплате за содержание, ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги.

Оформлено исковых заявлений в суд на должников по оплате жилищно-коммунальных услуг:

1. На должников квартир: № 56 с суммой задолженности 98,6 тыс.руб.
2. № 204 с суммой задолженности 10,1 тыс.руб.
3. № 16 с суммой задолженности 21,2 тыс.руб.
4. № 102 с суммой задолженности 35,3 тыс.руб.
5. № 137 с суммой задолженности 31,4 тыс.руб.
6. № 157 с суммой задолженности 302,8 тыс.руб.
7. № 197 с суммой задолженности 32,7 тыс.руб.
8. № 206 с суммой задолженности 13,0 тыс.руб.
9. № 229 с суммой задолженности 17,3 тыс.руб.
10. офис № 192 с суммой задолженности 142,8 тыс.руб.
11. бокс № 13 с суммой задолженности 4,9 тыс.руб.
12. бокс № 30 с суммой задолженности 31,4 тыс.руб.

В соответствии с нормами ПП РФ № 354 от 06.05.2011 г. товарищество вправе ограничить или приостановить предоставление отдельных коммунальных услуг при наличии у граждан задолженности по оплате коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы.

Товарищество в 2017 году данную меру применяло к должникам по услуге – электроснабжение.

С каждым должником ведется индивидуальная работа председателем правления ТСЖ.

6.23. Программы бухгалтерского учета в товариществе:

Учет начислений обязательных платежей ведется по программе «Квартплата» по договору с ООО «Бонус», № лицензии 21710113.

Бухгалтерский учет ведется по программе «1С - предприятие», базовая версия. Регистрационный № 20009208143.

Учет заработной платы ведется по программе «1С - «ЗУП». Регистрационный номер 20000848137.

Программы ежегодно обновляются разработчиком для обеспечения учетной системы под требования и задачи товарищества.

Применяемые программы по автоматизации бухучета в ТСЖ обеспечивают возможность ведения бухгалтерского учета в полном объеме и позволяют достичь прозрачности учета.

6.24. Справка по расчетам налогов за 2017 г.

Платежи по налогам за 2017 год: (рублей)

	Зад. на 01.01.2017г.	Начислено за 2017г.	Оплачено в 2017г.	Зад. на 01.01.2018г.
УСН	7940	53183	43054	18069
НДФЛ	0	686289	686289	0
ПФР страх.часть	0	1058911	1058911	0
Травматизм	0	7270	7270	0

Пояснения: Товарищество применяет пониженные тарифы страховых взносов, указанных в п. 8, части 1, ст.58 Федерального закона № 212 от 24.07.2009г. (в редакции от 19.12.2016 № 438-ФЗ) с классификацией по ОКВЭД – 68.32.1.

Товариществом в полном объеме выполнены обязательства за 2017 год по налогам и отчислениям во внебюджетные страховые фонды по установленным законодательством нормам от общей величины средств на оплату труда работников ТСЖ.

Обязательные платежи включены в расходы по смете за 2017 год по соответствующим статьям затрат.

6.25. Справка по расчетам с поставщиками коммунальных услуг за 2017 год.

ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» (договор № 16508 от 01.01.2013 г.)	
Задолженность на 01.01.2017 г.	271601 руб.
Предъявлено за 2017г.	2769307 руб.
Оплачено за 2017г.	2763060 руб.

Задолженность на 01.01. 2018 г. 277848 руб.

МУП «Водоканал» - (договор № 2648 от 18.04.2008 г.)

Задолженность на 01.01. 2017 г.	137672 руб.
Предъявлено за 2017г.	1762377 руб.
Оплачено за 2017г.	1843777 руб.
Задолженность на 01.01. 2018 г.	56272 руб.

ПАО «Т-Плюс» (договор № 41191- ВоТГК от 01.01.2015 г.)

Задолженность на 01.01 .2017 г.	1094637 руб.
Предъявлено за 2017г.	5698314 руб.
Оплачено за 2017г.	5363084 руб.
Задолженность на 01.01. 2018 г.	956867 руб.

Задолженность поставщикам коммунальных услуг подтверждена актами сверки с каждым поставщиком коммунальных услуг.

Общая сумма задолженности поставщикам коммунальных услуг на 01.01.2018 г. составляет 1290987 руб. при долгах за ЖКУ собственников помещений на 01.01.2018 г. - 3342148 руб., в том числе за коммунальные услуги – 1805599 руб.

При различных размерах задолженности поставщики коммунальных услуг могут начислять пени и ограничивать потребление ресурсов всего дома, которые являются правомерным воздействием на должников.

Санкции поставщиков коммунальных услуг за несвоевременную оплату потребленных ресурсов отражены в договоре ресурсоснабжения по каждому виду услуги.

Товарищество соблюдает финансовую дисциплину расчетов с поставщиками коммунальных услуг в полном объеме предъявленных счетов-фактур.

6.26. Кассовые операции.

Для учета кассовых операций ведется кассовая книга по стандартной форме КО – 4.

Обязательные платежи собственников помещений в товариществе осуществляются по безналичным расчетам через банки на основании заключенного договора банковского счета .

Учет кассовых операций ведется с применением унифицированных форм первичных кассовых документов.

Лимит кассы не установлен. Остаток денежных средств в кассе на 01.01.2018 г. отсутствует.

Товарищество осуществляет ведение кассовых операций в соответствии порядка, принятого Центральным банком РФ (Положение № 373-П от 12.10.2011г., регистрационный в Минюсте России № 22394).

6.27. Информационная работа с населением.

Информационный стенд в правлении по деятельности товарищества в соответствии ПП РФ № 731 оформлен в объеме показателей, определенных постановлением. Последнее обновление информации размещено 29,12, 2017 года.

В 8 подъездах размещена текущая информация для собственников помещений.

Выполнена регистрация на интернет - портале ГИС ЖКХ - dom.gosuslugi.ru

Последнее обновление информации в 2017 году было произведено 28.12.2017 г.

Требование раскрывать информацию о деятельности товарищества членам и собственниками ТСЖ закреплено в норме ЖК РФ (статья 148).

Основной принцип раскрытия информации – достоверность предоставляемых сведений.

Информацию, которая не указана в Стандарте раскрытия в соответствии законодательства, товарищество раскрывать не обязано. Также не подлежит раскрытию информация, носящая конфиденциальный личностный характер.

6.28. Энергосберегающие мероприятия в соответствии с ФЗ № 261 от 23.11.2009г. «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» в 2017г. выполнены по следующим видам работ:

1. Установка светодиодных ламп на придомовой территории – 13 шт.
2. Выполнена гидропромывка системы отопления.
3. Утепление дверей в подвальное помещение, на входных группах в подъезды и паркинги – 18 шт.
4. Утепление окон на лестничных площадках 4 подъезда – 9 шт.
5. Утепление сетей ГВС в подвальном помещении
6. Утепление дверей эвакуационной лестницы 1 подъезда

Мероприятия по энергосбережению в 2017 году выполнены за счет средств сметы на содержание общего имущества в доме, утвержденной общим собранием 02.08.2017 г.

Все мероприятия направлены на экономию потребления энергоресурсов , снижают затраты на их приобретение и обеспечивают надежность и качество предоставления коммунальных услуг собственникам помещений.

6.29. Последнее общее собрание членов товарищества по итогам работы за 2016 год проведено в 2017 году.(протокол № б/н от 02.08.2017 г.)

Проверка деятельности товарищества по итогам за 2016 год проводилась ревизионной комиссией товарищества 07.06.2017 г.

Исполнение рекомендаций по результатам проверки товарищества за 2016 год:

1. Несвоевременное проведение проверок ИПУ в квартирах собственников помещений
Исполнить до 31.08.2017 г.

Исполнение: выполнено в соответствии графика проверок

2. Усилить работу с должниками ЖКУ, имеющих задолженность более 3 месяцев
Исполнение: Достигнуто снижение задолженности на 1201226 тыс. руб..

7. Общие выводы по проверке. Обоснованность выводов.

7.1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Чайковское» - некоммерческой организации по управлению многоквартирным домом по адресу: ул... Чайковского 56. осуществляется в рамках действующего законодательства и Устава товарищества.

Бухгалтерская отчетность соответствует требованиям бухгалтерского и налогового законодательства, регистрам бухгалтерской отчетности и первичным документам.

Целевое расходование средств на содержание и ремонт общего имущества дома осуществлялось в соответствии с принятой на 2017 год сметой доходов и расходов.

Нецелевых расходов по содержанию и ремонту общего имущества дома в 2017 году в ходе проверки не выявлено.

Действующая структура аналитического учета обеспечивает полноценный бухгалтерский учет, облегчая налоговым органам и ревизионной комиссии товарищества проверять обоснованность целевых расходов.

7.2. Председатель правления принимает решения по управлению дома в соответствии с решениями общего собрания членов товарищества, правления товарищества, Устава ТСЖ и действующего законодательства.

В период действия полномочий председателя правления товарищества в ЕГРЮЛ – Единый государственный реестр юридических лиц вносятся сведения о руководителе, при его смене ТСЖ обязано в течение трех дней сообщить в налоговый орган сведения о новом должностном лице, которое действует без доверенности от имени юридического лица.

7.3. Устав товарищества, утвержденный в 2012 году не отражает новых изменений жилищного законодательства с 2013 – 2017 годы.

Подготовить проект Устава в новой редакции в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ на 03.04.2018 г. для утверждения на общем собрании членов ТСЖ, который должен отразить изменение жилищного законодательства по актуальным вопросам по управлению многоквартирным домом, порядку проведения общих собраний, формированию фонда капитального ремонта, новой структуре платежей и др..

7.4. Органы контроля ТСЖ

Ревизионная комиссия товарищества, избранная общим собранием членов товарищества 12.12.2016 г. по уважительной причине не исполнила обязанности проведения ревизии финансово-хозяйственной деятельности работы ТСЖ за 2017 год и контроля за целевым использованием средств на содержание общего имущества собственников помещений, своевременности расчетов с поставщиками коммунальных услуг.

Ответственность ревизионной комиссии перед собственниками помещений за неисполнение полномочий законодательно не определена.

Обязанность проведения ревизии возложена на органы управления ТСЖ – членов правления и председателя правления товарищества.

Правлением ТСЖ исполнено требование Жилищного кодекса РФ по проведению ревизии финансово-хозяйственной деятельности за счет привлечения независимой организации на договорных условиях в соответствии с ГК РФ.

7.5 Работа с должниками жилищно - коммунальных услуг включает все меры воздействия, в том числе по снижению размера задолженности путем применения требований ПП РФ № 354 от 06.05.2011г.

Проведена большая работа по снижению задолженности в 2017 году, в результате которой достигнуто ее снижение на 1201226 руб.

Несмотря на проделанную работу, размер задолженности остается высоким: 3935177 руб.

Товарищество несет полную ответственность за безопасность многоквартирного дома , поддержание всех его элементов конструкций и оборудования в работоспособном состоянии, снижения аварийных ситуаций и износа МКД, повышение энергетической эффективности дома в соответствии требований национальных стандартов ГОСТ Р , несмотря на наличие задолженности собственников помещений по оплате обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества дома.

7.6.Внести изменения в Учетную политику товарищества

Организация хранения бухгалтерских документов товарищества отражается в учетной политике с указанием сроков хранения документов.

В соответствии приказа Минкультуры России № 558 от 25.08.2010 г. определен перечень типовых управленческих архивных документов , образующихся в процессе деятельности организаций..

Первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, финансовая отчетность, аудиторские заключения хранятся по срокам, обозначенным в письме Минфина России от 19.07.2017 г. № 03-07-11/45829.

Необходимо разработать график документооборота со сроками хранения документов, как приложение к учетной политике товарищества.

7.7. Доработать и утвердить Инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома товарищества для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений в доме товарищества, надлежащего содержания общего имущества, обеспечения контроля за состоянием этого имущества.

7.8.Доработать Правила внутреннего трудового распорядка с учетом изменений в Трудовой кодекс РФ в редакции от 31.12.2017 г. (ФЗ № 502)

Изменения внесены в части оплаты неполного рабочего времени и ненормированного рабочего дня, оплаты за сверхурочную работу и в выходные и праздничные дни, определены нормы установления перерывов для отдыха и питания, гарантии и компенсации, которые положены работникам, положения и нормы профессиональных стандартов, защита трудовых прав работников с

помощью государственных надзорных органов и др.

7.9. Положение об оплате труда привести в соответствие с положениями и рекомендациями Отраслевого тарифного соглашения в сфере ЖКХ на 2017 – 2019 годы с изменениями на 5 сентября 2017 г.

Определение оплаты труда председателя правления и главного бухгалтера, а также других работников ТСЖ основывается на минимальной месячной тарифной ставке рабочего первого разряда в ЖКХ, отраженной в приложении № 1 ОТС на 2017 – 2018 годы и составляет на 01.01.2018 г. 8490 руб.

Тарифные квалификационные коэффициенты по должностям работников товарищества закрепляются в Положении об оплате труда на основе Методических рекомендаций по организации оплаты труда работников жилищно-коммунального хозяйства (практическое пособие) от 31.03.1999 г. № 81.

Рекомендуемая кратность к величине тарифной ставки 1 разряда для руководителя составляет 5-6, для главного бухгалтера – 4, по другим категориям работников 1-3.

7.10. Штатное расписание ТСЖ должно быть единым документом и включать раздел - доплаты к должностным окладам работников товарищества, связанные с режимом работы и должностными обязанностями по каждой категории работников

Форма штатного расписания может быть унифицированной или разработанной самостоятельно.

Доплаты устанавливаются приказом председателя правления на период выполнения работником дополнительной должностной обязанности.

Право на доплаты работники имеют в соответствии с ОТС в ЖКХ на 2017 – 2019 г.г с изменениями на 05.09.2017 г. - Раздел 2, пункт 2.8, п/п д : за совмещение профессий (должностей), расширение зон обслуживания или увеличение объема выполняемых работ (за высокую интенсивность и напряженность труда), исполнение обязанностей временно отсутствующего работника без освобождения от своей основной работы устанавливаются по соглашению сторон трудового договора, но не ниже 20 процентов тарифной ставки (должностного оклада) по основной работе;

8. Рекомендации по результатам проверки за 2017 год.

8.1. Утвердить Устав ТСЖ в новой редакции в соответствии норм и требований Жилищного кодекса РФ на 03.04.2018 г. на общем собрании членов товарищества.

8.2. Усилить работу по снижению задолженности собственников помещений за жилищно-коммунальные услуги за счет применения всех форм и методов, предусмотренных жилищным законодательством.

8.3. В смете на 2018 год с учетом перехода на новую систему обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО) и включением услуги по сбору и вывозу ТКО в состав коммунальных услуг, выполнить предварительные расчеты по определению расходов по оплате за вывоз ТБО в составе услуг по содержанию общего имущества в смете на 2018 год.

8.4. Доработать Инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома товарищества с учетом его технических характеристик и требований ПП РФ № 290 от 03.04.2013 г.

8.5. Внести изменения в Положение об оплате труда и Правила внутреннего трудового распорядка с учетом изменений в законодательные и нормативные акты, относящиеся к трудовому законодательству.

8.6. Штатное расписание товарищества на 2018 год утвердить единым документом в разрезе штатных единиц структурных подразделений ..
Разъяснение Федеральной службы по труду и занятости от 21.01.2014 г. № пг/13229-6-1 определяет штатное расписание согласно статье 57 Трудового кодекса РФ единым локальным нормативным актом организации.

8.7. Внести изменения в Учетную политику товарищества - как приложение - график документооборота по срокам хранения документов.

8.8. Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества за 2017 год разместить на стенде в правлении товарищества, в информационной системе ГИС ЖКХ.

Акт составлен в трех экземплярах: два экземпляра для ТСЖ «Чайковское» и один экземпляр для ООО «Инфо-центр ЖКХ».



Группа проверки ООО «Инфо-центр ЖКХ»:

В.Г. Шамова
Л.А. Черемных

Ознакомлен
Председатель правления ТСЖ «Чайковское»
А.П. Контанистов.

