

А К Т
ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21»
за период с 01 января по 31 декабря 2022 г.

г. Москва

24 февраля 2023 г.

Ревизор Петров Евгений Петрович осуществил проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21» за период с 01 января по 31 декабря 2022 г. Проверка начата 13 февраля 2023 г., окончена 24 февраля 2023 г.

В соответствии со ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В период с 01 января по 31 декабря 2022 г. обязанности председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21» исполнял Квариани Леван Валерьянович (протокол заседания правления № 3 от 05.04.2021 г.)

Члены правления, избранные общим собранием товарищества (протокол № 21 от 05.04.2021 г.):

- Моренко Владимир Васильевич – собственник кв. № 1;
- Балаболина Любовь Владимировна – собственник кв. № 7;
- Чистоплясов Сергей Степанович – собственник кв. № 32;
- Сафонов Андрей Олегович – собственник кв. № 84;
- Квариани Леван Валерьянович – собственник кв. № 94.

Обязанности главного бухгалтера с 01 января по 31 декабря 2022 г. выполняла Потапова Людмила Ивановна (утверждена на должность с 01 июля 2003 г. решением правления ТСЖ «Наш Дом 21» Протокол № 2 от 15 мая 2003 г.)

Всего за 2022 г. проведено 6 заседаний правления, которые были посвящены организации эксплуатации дома, финансово-хозяйственной деятельности Товарищества. Правление принимало решения только в рамках своей компетенции, определенной в Уставе. Рассматривались следующие вопросы:

1. Утверждение повестки дня общего собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21» в форме очно-заочного голосования.
2. Утверждение бюллетеня для голосования общего собрания членов ТСЖ.
3. О порядке проведения общего собрания членов ТСЖ.
4. О проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по замене дверных блоков, ведущих к незадымляемым лестницам, на противопожарные двери.
5. Утверждение бюллетеня для голосования внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу установки противопожарных дверей.
6. О возмещении ущерба собственнику кв. № 56 в связи с заливом квартиры.
7. Об утверждении расходов на изготовление регулировочной шайбы на трубы ГВС первой зоны по договору с ООО «Ремстрой».
8. Об утверждении расходов на обучение по программам: "Охрана труда для руководителей и специалистов" и "Пожарно-технический минимум".
9. Об утверждении расходов на приобретение источника бесперебойного питания.
10. Об утверждении расходов на приобретение материалов для хозяйственных нужд.

11. Об утверждении дополнительного соглашения к договору с ООО «Ремстрой» на техническое обслуживание, аварийное обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда на 2023 год.
12. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание системы домофона на 2023 год.
13. Об утверждении договора с ООО «ЦИР «Горэнергосбыт» на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» на 2023 год.
14. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2022 год.
15. Утверждение проекта сметы расходов на 2023 год.
16. Об экономии по смете, чистой прибыли, о переплате/недоборе по ХВС и ГВС.

Для проведения документальной ревизии предоставлены следующие документы:

1. Правоустанавливающие документы на комплекс недвижимого имущества ТСЖ «Наш Дом 21».
2. Копии свидетельств о государственной регистрации права собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21.
3. Протокол Общего собрания членов ТСЖ № 22 от 07.04.2022 г.
4. Протоколы заседаний правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2022 год.
5. Заявления о вступлении в члены ТСЖ «Наш Дом 21».
6. Приказы.
7. Договоры с обслуживающими организациями, поставщиками коммунальных услуг и прочими организациями.
8. Выписки движения средств по расчетному и специальному счетам (банк).
9. Отчеты в ФСС, ПФР, Росстат, в ИФНС России № 29 по г. Москве.

Ревизия финансово-хозяйственной деятельности выявила:

1. Правоустанавливающие документы ТСЖ «Наш Дом 21».

Установлено наличие следующих документов:

- 1.1. Устав ТСЖ «Наш Дом 21» зарегистрирован Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (подлинник).
- 1.2. Свидетельство о государственной регистрации ТСЖ «Наш Дом 21» выдано 13 мая 2003 г. Инспекцией МНС России № 29 по ЗАО г. Москвы, серия 77 № 002064769, номер в ЕГРЮЛ 1037729013090 (подлинник).
- 1.3. Информационное письмо об учете в ЕГРПО (коды общероссийских классификаторов) (подлинник).
- 1.4. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица выдано Инспекцией МНС России № 29 по ЗАО г. Москвы, серия 77 № 002059007, присвоен ИНН 7729427611 (подлинник).
- 1.5. Страховое свидетельство об обязательном социальном страховании рег. № 7732008509, код подчиненности 7725 1, дата регистрации 21.05.2003 г. (подлинник).
- 1.6. Извещение страхователю Пенсионного фонда России, рег. № 087-809-043801, дата регистрации 21.05.2003 г. (подлинник).
- 1.7. Извещение страхователю в ФОМС, рег. № 458290300742765, выдано 21.08.2009 г. (подлинник).
- 1.8. Экспликация, технический паспорт на дом (копии).
- 1.9. Свидетельство о внесении в Единый реестр управления многоквартирными домами г. Москвы рег. № 113-12-11-07-1-1183 от 22.02.2008 г. (подлинник).

2. Правоустанавливающие документы на собственников помещений.

Представлены 2 папки правоустанавливающих документов на собственников помещений. Свидетельства о регистрации права собственности на жилые помещения получены от 143 собственников (110-и квартир, 2-х нежилых помещений).

3. Протокол собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21» № 22 от 07.04.2022 г.

4. Протоколы заседаний правления ТСЖ «Наш Дом 21».

Проведено 6 заседаний правления за 2022 г., на которые оформлены в установленном порядке 6 протоколов. Ведется отдельная папка.

5. Заявления о вступлении в члены ТСЖ «Наш Дом 21».

На 01.01.2023 г. в ТСЖ «Наш Дом 21» зарегистрировано 112 членов ТСЖ, что подтверждено заявлениями собственников, из них: собственников жилых помещений - 111, собственников нежилых помещений - 1.

Доля участия членов ТСЖ от всех собственников помещений составляет 80,4 %.

6. Приказы.

Приказы оформлены в соответствии с положением о делопроизводстве со сквозной нумерацией. Ведется отдельная папка.

7. Договоры с обслуживающими организациями, поставщиками коммунальных услуг и прочими организациями.

ТСЖ "Наш Дом 21" имеет прямые договоры на 2022 г. со следующими организациями:

- 7.1. ПАО Сбербанк - на открытие р/с и расчетно- кассовое обслуживание от 03 июня 2003 г.
- 7.2. Филиал «Центральный банка ВТБ (ПАО)» - на открытие специального счета на формирование фонда капитального ремонта от 12.02.2021 г.
- 7.3. ООО «Ремстрой» от 29 декабря 2012 г. - техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда.
- 7.4. ОАО «Мослифт» СУ-5 от 01 декабря 2021 г. – техническое обслуживание лифтов.
- 7.5. Филиал № 11 «Горэнергосбыт» ОАО «МОЭК» от 01 октября 2004 г. – услуги по поставке тепловой энергии.
- 7.6. АО «Мосводоканал» от 22 декабря 2004 г. – услуги по холодному водоснабжению и канализации.
- 7.7. ОАО "Мосэнергосбыт" от 23 ноября 2006 г. - услуги по электроэнергии в целях содержания общего имущества в МКД.
- 7.8. ГУП «Экотехпром» от 01 января 2022 г. – услуги по вывозу ТКО.
- 7.9. ПАО "Ростелеком" от 27 октября 2016 г. - услуги связи для целей кабельного вещания.
- 7.10. ООО «Центр СБ» от 01 января 2022 г. – техническое обслуживание системы домофона.
- 7.11. ООО "Квант" от 01 января 2019 г. – техническое обслуживание систем ДУ и ППА.
- 7.12. ООО "ЦИР "Горэнергосервис" от 01 января 2022 г. – техническое обслуживание АСКУЭ «ЭНЭЛЭКО».
- 7.13. ИП Казакова З.Н. от 01 июня 2017 г. – техническое обслуживание УУТЭ.
- 7.14. ИП Ямницкий Д.М. от 15 июня 2020 г. – техническое обслуживание АСКУЭ водоснабжения «Пульсар», системы автоматического снятия контрольных показаний приборов учета воды.
- 7.15. Городской центр жилищных субсидий - от 23 мая 2012 г. на возмещение выпадающих доходов от предоставления гражданам льгот по оплате жилищных и коммунальных услуг.
- 7.16. Городской центр жилищных субсидий - от 22 июля 2015 г. на возмещение выпадающих доходов от предоставления гражданам льгот по оплате взносов на

капитальный ремонт.

Все работы по договорам оформлены актами выполненных работ и соответствуют действующим требованиям.

Ведение бухгалтерского учета, подготовка и сдача отчетности, начисление и уплата налогов, банковские операции производятся в соответствии с ФЗ «О бухгалтерском учете» с использованием бухгалтерской программы 1С:Предприятие.

8. Движение денежных средств.

На основании первичных документов (выписок банка) проверено фактическое поступление денежных средств за 2022 г., а также их использование:

Банк	Сумма поступлений (руб.)
Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2022 г.	1 970 379,16
Остаток средств на специальном счете на 01.01.2022 г.	10 479 266,94
Итого:	12 449 646,10
Обязательные платежи	11 500 999,20
Льготы граждан по оплате ЖКУ	739 398,43
Взносы на капитальный ремонт	2 004 108,13
Льготы граждан по оплате взносов на капремонт	193 944,53
Вознаграждение по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»	36 977,19
Проценты по договору банковского счета	74 909,34
Проценты по договору специального счета	863 115,83
Денежные средства по решению суда о взыскании задолженности ЖКУ	103 451,76
Неустановленные суммы	4 107,79
Итого:	15 521 012,20

Банк	Сумма расходов (руб.)
Оплата поставщикам	9 660 106,17
Отчисления на социальные нужды	503 698,86
Платежи в бюджет	221 382,00
Выдача под авансовый отчет	50 425,57
Выплата зарплаты	1 451 053,00
Прочие выплаты – услуги за РКО ПАО Сбербанк	30 251,80
Возмещение ущерба собственнику помещения № 56	9 500,00
Оплата за работы по установке противопожарных дверей	3 819 189,60
Итого:	15 745 607,00
Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2023 г.	2 523 188,81
Остаток денежных средств на специальном счете на 01.01.2023 г.	9 701 862,49
Итого:	12 225 051,30

9. Содержание и ремонт общего имущества (исполнение сметы).

Протоколом № 22 от 07 апреля 2022 г. на общем собрании членов ТСЖ утверждена смета расходов по содержанию и ремонту общего имущества, включающая Резервный фонд. Утвержденная годовая смета расходов составляла **5 216 364,00 руб.**

Расходы, связанные с уставной деятельностью, соответствовали утвержденным расходам по смете.

Статья расходов	Начислено по смете (руб.)	Фактические расходы (руб.)	Экономия (+)/ Перерасход (-) (руб.)
Обслуживание жилого дома	1137240,00	1137240,00	0,00
Тех/обслуживание лифтов	594613,44	594613,41	0,03
ТО систем ДУ и ППА	148800,00	148800,00	0,00
ТО УУТЭ	60000,00	60000,00	0,00
ТО АСКУЭ «Пульсар»	60000,00	60000,00	0,00
ТО АСКУЭ «ЭНЭЛЭКО»	36892,80	36892,80	0,00
ТО системы домофона	63360,00	63360,00	0,00
Страхование лифтов	2300,04	2300,00	0,04
Электроэнергия ОДН	532408,32	547691,08	-15282,76
Дезинфекция мусоропроводов	26264,04	34466,20	-8202,16
Заработная плата	1656000,00	1667877,00	-11877,00
Страховые взносы	500112,00	503698,86	-3586,86
Информационные услуги	79332,00	75330,00	4002,00
Услуги связи	6000,00	6027,90	-27,90
Услуги Сбербанка по РКО	36669,36	30251,80	6417,56
Хозяйственные расходы	68400,00	38018,57	30381,43
Отчисления в Резервный фонд	207972,00	207972,00	0,00
Итого:	5 216 364,00	5 214 539,62	1824,38

Заработная плата сотрудникам начислялась своевременно, отчисления во внебюджетные фонды производились в полном объеме и в срок.

Начисления платежей собственникам помещений производилось на основании сметы, на основании заключенных договоров с обслуживающими и прочими организациями.

10. Доходы.

2021 год (справочно)	(руб.)
Выручка за услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»	38 934,15
Проценты по договору банковского счета	32 312,22
Итого:	71 246,37
Единый налог по УСН с объектом «доходы»	-2 140,00
Чистая прибыль за 2021 год составила:	69 106,37

2022 год	(руб.)
Выручка за услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»	36 590,47
Проценты по договору банковского счета	74 909,34
Списаны на «Доходы» неустановленные суммы	10,00
Итого:	111 509,81
Единый налог по УСН с объектом «доходы»	-3 357,00
Чистая прибыль за 2022 год составила:	108 152,81

11. Резервный фонд.

Резервный фонд сформирован на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, на непредвиденные расходы, на замену и восстановление основных средств (для уставной деятельности), на ремонтные работы по благоустройству подъездов и придомовой территории. Суммы недоборов или перерасходов средств из Резервного фонда переходят в конце года на следующий год. Состояние Резервного фонда

постоянно контролируется и изменяется решениями Правления ТСЖ. Финансирование всех работ, не предусмотренных сметой, производится из Резервного фонда строго по решению Правления.

На 2022 г. в соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ в Резервный фонд утверждена ставка - 2,00 руб. на кв. м общей площади помещений.

Резервный фонд	(руб.)
Резервный фонд на 01.01.2022 г.	1 634 049,46
Отнесена в Резервный фонд Экономия по смете за 2021 г.	5 839,26
Отнесена в Резервный фонд Чистая прибыль за 2021 г.	69 106,37
Возмещены расходы по оплате госпошлины по решению суда (кв. 45 и кв. 90)	2 005,77
Начислено в Резервный фонд за 2022 г.	207 972,00
Итого:	1 918 972,86
Расходы из Резервного фонда составили: Из них:	-102 574,76
Приобретение жалюзи в комнату правления и комнаты консьержек	-14 215,00
Возмещение ущерба собственнику кв. № 56 в результате залива квартиры	-9 500,00
Оплата за организацию обучения «Охрана труда» и «Пожарно-технический минимум»	-5 300,00
Изготовление регулировочной шайбы на трубы ГВС первой зоны	-13 800,00
Госпошлина за рассмотрение дел в суде по взысканию задолженности по оплате за ЖКУ и взносов на капремонт (кв. № 45)	- 1 192,00
Источник бесперебойного питания	-3 180,00
Приобретение грязезащитных ковров в холлы 1-х подъездов	-26 510,76
Приобретение радиатора отопления в холл на 4-м этаже во 2-м подъезде	-4 337,00
Приобретение ключницы и брелоков для противопож. дверей и др.	-24 540,00
Итого Резервный фонд на 01.01.2023 г. составил:	1 816 398,10

Ежемесячный взнос на капитальный ремонт, установленный на территории города Москвы, с 01.01.2022 г. составил 20,99 руб. на кв. м общей площади помещений.

Взносы на капитальный ремонт	(руб.)
Взносы на капитальный ремонт на 01.01.2022 г.	10 818 313,68
Начислено взносов на капитальный ремонт за 2022 г.	2 182 666,56
Проценты на неснижаемый остаток по договору специального счета	863 115,83
Установка противопожарных дверей	-4 243 544,00
Итого взносы на капитальный ремонт на 01.01.2023 г. составили:	9 620 552,07

12. Коммунальные и прочие услуги.

Собственникам помещений предоставляются следующие коммунальные услуги: электроэнергия в целях содержания общего имущества, отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз твердых коммунальных отходов. Платежи за услуги электроснабжения производятся собственниками помещений по показаниям ИПУ напрямую в ПАО «Мосэнергосбыт», услуги за отопление, за горячее, холодное водоснабжение и водоотведение, за вывоз ТКО производятся через товарищество. Плата за коммунальные и прочие услуги (коллективная антенна) производится на основании счетов, выставленных, поставщиками коммунальных услуг и прочими организациями. Товарищество выступает на условиях представительства (ст. 182 ГК РФ) в силу полномочия, основанного на указании закона (ЖК РФ). Представительство в равной степени распространяется на всех собственников – как членов, так и не членов Товарищества. Начисления на оплату коммунальных платежей производилось по тарифам, утвержденным Постановлением Правительства г. Москвы на текущий год. Расчет за холодную, горячую воду и водоотведение производился в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг ИП РФ от 06.05.2011 г. № 354: в жилом помещении, оборудованном ИПУ, исходя из показаний приборов учета, при отсутствии ИПУ исходя из нормативов потребления коммунальной услуги. За услугу по отоплению

сохранен принцип начисления исходя из среднемесячного фактически потребленного объема, определенного по показаниям приборов учета за предыдущий год. Начисления за вывоз ТКО производились по фактическим расходам.

Всего за 2022 г. было начислено собственникам помещений за коммунальные и прочие услуги:

Наименование услуги	Начальное сальдо на 01.01.2022 г. (руб.)	Начислено жильцам (руб.)	Начислено поставщиками (руб.)	Конечное сальдо на 01.01.2023 г. (руб.)
Отопление	-331 595,89	4 018 764,26	3 508 248,66	178 919,71
Горячая вода	-53 070,60	1 270 095,58	1 308 234,64	-38 139,06
Водоснабжение	-54 831,18	976 260,24	975 759,48	500,76
Вывоз ТКО	0,00	491 358,70	490 166,76	1 191,94
Коллективная антенна	0,00	271 117,50	271 117,50	0,00

В январе 2023 г. была произведена корректировка начислений за услугу по отоплению за 2022 год исходя из фактических показаний приборов учета. Сальдо на 01 января 2023 г. составило 178 919,71 руб.

Объем по горячей воде, определенный исходя из показаний общедомовых приборов учета, превысил начисленный объем, исходя из показаний ИПУ и нормативов.

Резервы на ОДН составили:	(руб.)
Резервы на ОДН на 01.01.2022 г.	233 975,89
Покрыт из Резервы на ОДН недобор по горячей воде за 2022 г.	-38 139,06
Отнесена переплата по холодной воде в Резервы на ОДН за 2022 г.	500,76
Отнесена переплата по вывозу ТКО в Резервы на ОДН за 2022 г.	1 191,94
Итого Резервы на ОДН на 01.01.2023 г. составили:	197 529,53

13. О задолженности собственников помещений по оплате за ЖКУ.

Анализ начислений и оплат за ЖКУ за текущий год показывает, что управлением Товарищества проводится постоянная работа с собственниками помещений по обеспечению своевременной оплаты за жилищно-коммунальные услуги. В отчетном году службой судебных приставов на основании судебных решений была взыскана задолженность за содержание жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, а также за неуплату взносов на капитальный ремонт с собственника помещения № 45 и частично с собственника помещения № 90.

Начисления собственникам помещений и поступления обязательных платежей за 2022 г. отражено в таблице:

	Задолжен-ть на 01.01.2022 г. (руб.)	Начислено собственникам помещений (руб.)	Сумма поступлений (руб.)	Задолжен-ть на 01.01.2023 г. (руб.)
Обязательные платежи (включая коммун. платежи)	1 031 742,63	11 493 050,44	11 586 548,86	938 244,21
Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату ЖКУ	53 837,36	750 909,84	739 398,43	65 348,77
Взносы на капремонт	166 704,70	1 988 497,97	2 020 004,46	135 198,21
Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату капремонта	14 514,11	194 168,59	193 944,53	14 738,17
Неустановленные суммы			4 097,79	-4 097,79

14. Квартальные и годовой отчеты ТСЖ «Наш Дом 21» за 2022 г. сданы в ПФР, в ФСС, в ИФНС России № 29 по г. Москве, в Росстат в установленные сроки, что подтверждено протоколами входного контроля ПФР, ФСС, ИФНС России № 29 по г. Москве. Отчетность сдается с помощью электронного документооборота.

Рекомендации:

Членам правления продолжить активную работу по взысканию задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги с применением имеющихся законных мер: временное ограничение предоставления коммунальных услуг, принудительное взыскание задолженности по обязательным платежам через суд.

Выводы:

Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизия пришла к выводу:

- Средства ТСЖ расходовались по целевому назначению в соответствии ЖК РФ и Уставом ТСЖ, нецелевого расходования средств не установлено. Отклонения расходов, произведенных ТСЖ «Наш Дом 21», от расходов, предусмотренных по смете, были не существенны.
- Начисления произведены в соответствии со сметой, утвержденной Общим собранием членов ТСЖ от 07 апреля 2022 г.
- Все расчеты по текущим платежам произведены в срок, задолженности ни по одному договору не установлено.
- Нарушений финансовой дисциплины не выявлено.
- Признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Ревизор: _____ (Петров Е.П.)

С Актом ознакомлены:

Председатель правления: _____ (Квариани Л.В.)

Главный бухгалтер: _____ (Потапова Л.И.)

