

А К Т
ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21»
за период с 01 января по 31 декабря 2023 г.

г. Москва

26 февраля 2024 г.

Ревизор Петров Евгений Петрович осуществил проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21» за период с 01 января по 31 декабря 2023 г. Проверка начата 15 февраля 2024 г., окончена 26 февраля 2024 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 2023 г. обязанности председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21» исполнял Квариани Леван Валерьянович (протокол заседания правления № 3 от 03.04.2023 г.)

Члены правления, избранные общим собранием товарищества (протокол № 23 от 03.04.2023 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 2023 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 2023 г. проведено 8 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. Об избрании председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21».
5. О ремонте лифта в 1-м подъезде.
6. Об утверждении расходов на приобретение резиновых колесоотбойников и парковочных столбиков для установки на придомовой территории.
7. Об утверждении договора с ИП Казаковой З.Н. на выполнение работ по проверке оборудования узла учета тепловой энергии на системах отопления, первой и второй зон ГВС.
8. Об утверждении договора с самозанятым Голубцовым С. А. на выполнение работ по ремонту кровли и швов на фасаде дома, очистке кровли и технического этажа от мусора, по демонтажу и монтажу парковочных барьеров.
9. Об утверждении договора с самозанятым Голубцовым С. А. на выполнение работ по очистке и покраске порогов лифта и порогов в подъезды, заделке цементным раствором частей фасада здания и углов клумб, покраске

- технологического окна на 6-м этаже 2-го подъезда, вывозу строительного мусора.
10. Об утверждении расходов на приобретение материалов для хозяйственных нужд.
 11. Об утверждении расходов на приобретение электронного идентификатора Рукотен, ключа директора (для УЦ ФНС), лицензии на использование СКЗИ «КриптоПро CSP».
 12. Об утверждении дополнительного соглашения к договору с ООО «Ремстрой» на техническое обслуживание, аварийное обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда на 2024 год.
 13. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание системы домофона на 2024 год.
 14. Об утверждении договора с ООО «ЦИР «Горэнергосбыт» на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» на 2024 год.
 15. Отчет о работе правления ТСЖ за 2023 год.
 16. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2023 год.
 17. Утверждение проекта сметы расходов на 2024 год.
 18. Об экономии по смете, чистой прибыли, о недоборе/переплате по холодной и горячей воде, по статье «Обращение с ТКО» и по статье сметы «Электроэнергия в целях содержания общего имущества».

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 № 23 от 03.04.2023 г.
4. Протоколы заседаний правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2023 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 СФР, 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 145 собственников (110-и квартир, 2-х нежилых помещений).

3. Протокол собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21» № 23 от 03.04.2023 г.

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

Проведено 8 заседаний правления за 2023 г., на которые оформлены в установленном порядке 8 протоколов. Ведется отдельная папка.

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

На 01.01.2024 г. в ТСЖ «Наш Дом 21» зарегистрировано 119 членов ТСЖ, что подтверждено заявлениями собственников, из них: собственников жилых помещений - 118, собственников нежилых помещений – 1.

Доля участия членов ТСЖ от всех собственников помещений составляет 82,8 %.

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 2023 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. АО «Мослифт» СУ-5 от 01 декабря 2021 г. – техническое обслуживание лифтов.

7.5. ПАО «МОЭК»: от 01 октября 2004 г. – услуги по поставке тепловой энергии, от 17.11.2022 г. – услуги по горячему водоснабжению.

7.6. АО «Мосводоканал» от 22 декабря 2004 г. – услуги по холодному водоснабжению и канализации.

7.7. АО "Мосэнергосбыт" от 23 ноября 2006 г. - услуги по электроэнергии в целях содержания общего имущества в МКД.

7.8. АО «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 2023 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 2023 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 2023 г., а также их использование:

Банк	Сумма поступлений (руб.)
Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2023 г.	2 523 188,81
Остаток средств на специальном счете на 01.01.2023 г.	9 701 862,49
Итого:	12 225 051,30
Обязательные платежи	11 937 988,81
Льготы граждан по оплате ЖКУ	727 515,79
Взносы на капитальный ремонт (спецсчет)	2 274 679,70
Льготы граждан по оплате взносов на капремонт (спецсчет)	205 264,06
Вознаграждение по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»	36 114,48
Проценты по договору банковского счета	46 387,26
Проценты по договору специального счета (спецсчет)	778 580,17
Денежные средства по решению суда о взыскании задолженности ЖКУ	76 346,42
Возврат денежных средств	26 284,14
Итого:	16 109 160,83

Банк	Сумма расходов (руб.)
Оплата поставщикам	10 934 357,76
Отчисления на социальные нужды	3 820,11
Единый налоговый платеж	776 540,20
Выдача под авансовый отчет	297 253,99
Выплата зарплаты	1 661 747,00
Прочие выплаты – услуги за РКО ПАО Сбербанк	39 481,43
Госпошлина	3 860,00
Оплата за работы по установке противопожарных дверей (спецсчет)	424 354,40
Итого:	14 141 414,89

Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2024 г.	1 675 337,02
Остаток денежных средств на специальном счете на 01.01.2024 г.	12 517 460,22
Итого:	14 192 797,24

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

Протоколом № 23 от 03 апреля 2023 г. на общем собрании членов ТСЖ утверждена смета расходов по содержанию и ремонту общего имущества, включающая Резервный фонд. Утвержденная годовая смета расходов составляла **5 749 273,08 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	1194900,00	1194900,00	0,00
Тех/обслуживание лифтов	600170,64	600170,64	0,00
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»	39473,28	39473,28	0,00
ТО системы домофона	63360,00	63360,00	0,00
Страхование лифтов	2300,04	4600,00	-2299,96
Электроэнергия ОДН	675909,00	648505,78	27403,22
Дезинфекция мусоропроводов	26264,04	26264,00	0,04
Заработная плата	1896000,00	1910054,00	-14054,00
Страховые взносы	572592,00	576836,31	-4244,31
Информационные услуги	98352,00	89349,99	9002,01
Услуги связи	6600,00	6646,50	-46,50
Услуги Сбербанка по РКО	36580,08	39481,43	-2901,35
Хозяйственные расходы	60000,00	44821,01	15178,99
Отчисления в Резервный фонд	207972,00	207972,00	0,00
Итого:	5 749 273,08	5 721 234,94	28 038,14

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.

2022 год (справочно)	(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

2023 год	(руб.)
Выручка за услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»	36 351,85
Проценты по договору банковского счета	46 387,26

Пени за несвоевременную оплату ЖКУ и взносов на капремонт по решению суда (кв. № 45)	1 481,87
Списаны неустановленные суммы, поступившие на расчетный счет	4 097,79
Итого:	88 318,77
Единый налог по УСН с объектом «доходы»	-2 642,00
Чистая прибыль за 2023 год составила:	85 676,77

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 2023 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 01.01.2023 г.	1 816 398,10
Отнесена в Резервный фонд Экономия по смете за 2022 г.	1 824,38
Отнесена в Резервный фонд Чистая прибыль за 2022 г.	108 152,81
Возмещены расходы за почтовые отправления и расходы по оплате госпошлины по решению суда (кв. 45)	1 622,83
Отнесена в Резервный фонд Экономия по смете за 2023 г.	694,32
Начислено в Резервный фонд за 2023 г.	207 972,00
Итого:	2 136 605,04
Расходы из Резервного фонда составили: Из них:	-757 188,20
Ремонт пассажирского лифта в 1-м подъезде	-18 847,20
Приобретение парковочных столбиков и колесоотбойников	-39 237,00
Плановая проверка УУТЭ	-49 206,00
Приобретение двух офисных кресел, холодильника и микроволновой печи в комнаты консьержек	-43 099,00
Приобретение материалов для локального ремонта фасада дома и для благоустройства клумб	-244 351,00
Проведение ремонта кровли, фасада дома, монтаж парковоч. барьеров, очистка кровли от мусора	-307 893,00
Приобретение мойки высокого давления для мусороприемных камер	-27 285,00
Ремонт этажных модулей «Пульсар-М»	-3 504,00
Внеплановая дезинсекция мусоропроводов и мусороприемных камер	-11 606,00
Госпошлина за выдачу судебного приказа о взыскании задолженности по ЖКУ (кв. № 11 и кв. № 45)	-3 860,00
Электронный идентификатор Рукотен, лицензия на использование «КриптоПро CSP»	-8 300,00
Итого Резервный фонд на 01.01.2024 г. составил:	1 379 416,84

Ежемесячный взнос на капитальный ремонт, установленный на территории города Москвы, с 01.01.2023 г. составил 24,09 руб. на кв. м общей площади помещений.

Взносы на капитальный ремонт	(руб.)
Взносы на капитальный ремонт на 01.01.2023 г.	9 620 552,07
Начислено взносов на капитальный ремонт за 2023 г.	2 505 023,16
Проценты на неснижаемый остаток по договору специального счета	778 580,17
Итого взносы на капитальный ремонт на 01.01.2024 г. составили:	12 904 155,40

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 АО «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 ПП 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 2023 г. было начислено собственникам помещений за коммунальные и прочие услуги:

Наименование услуги	Начальное сальдо на 01.01.2023 г. (руб.)	Начислено жильцам (руб.)	Начислено поставщиками (руб.)	Конечное сальдо на 01.01.2024 г. (руб.)
Отопление	178 919,71	3 689 142,46	3 266 437,17	601 624,00
Горячая вода		1 353 745,97	1 351 370,53	2 375,44
Водоснабжение		1 090 727,57	1 067 417,56	23 310,01
Вывоз ТКО		492 807,12	491 526,36	1 280,76
Коллективная антенна		285 480,00	285 480,00	0,00

В январе 2024 г. была произведена корректировка начислений за услугу по отоплению за 2023 год исходя из фактических показаний приборов учета. Сальдо на 01 января 2024 г. составило 601 624,00 руб. Объем по холодной и горячей воде, определенный исходя из показаний общедомовых приборов учета, не превысил начисленный объем, исходя из показаний ИПУ и нормативов. Образовавшаяся переплата по коммунальным услугам, а также по электроэнергии в целях содержания общего имущества направлена в Резервы на ОДН.

Резервы на ОДН составили:	(руб.)
Резервы на ОДН на 01.01.2023 г.	197 529,53
Отнесена переплата по горячей воде за 2023 г.	2 375,44
Отнесена переплата по холодной воде в Резервы на ОДН за 2023 г.	23 310,01
Отнесена переплата по вывозу ТКО в Резервы на ОДН за 2023 г.	1 280,76
Отнесена переплата по Эл.Энергии в Резервы на ОДН за 2023 г.	27 403,22
Итого Резервы на ОДН на 01.01.2024 г. составили:	251 898,96

13. О задолженности собственников помещений по оплате за ЖКУ.

Анализ начислений и оплат за ЖКУ за текущий год показывает, что правлением Товарищества проводится постоянная работа с собственниками помещений по обеспечении своевременной оплаты за жилищно-коммунальные услуги. В отчетном году службой судебных приставов на основании судебного решения была взыскана задолженность с собственника помещения № 45.

Начисления собственникам помещений и поступления обязательных платежей за 2023 г. отражено в таблице:

	Задолжен-ть на 01.01.2023 г. (руб.)	Начислено собственникам помещений (руб.)	Сумма поступлений (руб.)	Задолжен-ть на 01.01.2024 г. (руб.)
Обязательные платежи (включая коммун. платежи)	938 244,21	11 938 655,00	11 997 273,25	879 625,96
Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату ЖКУ	65 348,77	722 521,20	727 515,79	60 354,18
Взносы на капремонт	135 198,21	2 297 769,13	2 288 636,98	144 330,36
Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату капремонта	14 738,17	207 254,03	205 264,06	16 728,14

14. Квартальные и годовой отчеты ТСЖ «Наш Дом 21» за 2023 г. сданы в СФР, в ИФНС России № 29 по г. Москве, в Росстат в установленные сроки, что подтверждено протоколами входного контроля СФР, 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 03 апреля 2023 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:

Главный бухгалтер:

(Квариани Л.В.)

(Потапова Л.И.)

