

**А К Т**  
**ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21»**  
**за период с 01 января по 31 декабря 2018 г.**

г. Москва

20 февраля 2019 г.

Ревизор Петров Евгений Петрович осуществил проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21» за период с 01 января по 31 декабря 2018 г. Проверка начата 15 февраля 2019 г., окончена 20 февраля 2019 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 2018 г. обязанности председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21» исполнял Квариани Леван Валерьянович (протокол заседания правления № 3 от 10.04.2017 г.)

Члены правления, избранные общим собранием товарищества (протокол № 17 от 10.04.2017 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 2018 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 2018 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».
2. Утверждение бюллетеня для голосования общего собрания членов ТСЖ.
3. О порядке проведения собрания.
4. Об отсутствии кворума 20 февраля 2018 г. при проведении путем совместного присутствия общего собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21». О проведении общего собрания членов ТСЖ в форме заочного голосования.
5. О подаче в Никулинский районный суд г. Москвы искового заявления о взыскании с собственника помещения № 19 Заславской О.Е. суммы задолженности по обязательным платежам.
6. Об утверждении расходов на проведение профилактических испытаний электрических проводов, кабелей и электрооборудования.
7. Об утверждении расходов на проведение косметического ремонта лифтовых и приквартирных холлов на 5, 8 и 12 этажах 2-го подъезда.
8. Об утверждении расходов на выполнение работ по замене люминесцентных светильников на светодиодные.
9. Об утверждении расходов на оплату административного штрафа за нарушение требований нормативов г. Москвы по эксплуатации жилищного фонда.
10. Об утверждении расходов на ремонт пассажирского лифта в 1-м подъезде.
11. Об утверждении расходов на приобретение контейнеров для вывоза мусора.

12. Об утверждении дополнительного соглашения с ООО «Ремстрой» (техническое обслуживание, аварийное обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда) на 2019 год.
13. Об утверждении договора с СУ-5 АО «Мослифт» на техническое обслуживание лифтов на 2019 год.
14. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание системы домофона на 2019 год.
15. Об утверждении договора с ООО «ЭНЭЛЭКО-М» на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» на 2019 год.
16. Об утверждении договора с ИП «Один» на техническое обслуживание АСКУЭ водоснабжения «Пульсар» на 2019 год.
17. Об утверждении договора с ООО «Садрин» на вывоз ТБО на 2019 год.
18. Отчет о работе правления ТСЖ за 2018 год.
19. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2018 год.
20. Утверждение проекта сметы расходов на 2019 год.

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 № 18 от 16.03.2018 г.
4. Протоколы заседаний правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2018 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 счету (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 (107-и квартир, 2-х нежилых помещений).

## **3. Протокол собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21» № 17 от 10.04.2017 г.**

Ведется отдельная папка протоколов Общих собраний членов ТСЖ.

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

Проведено 8 заседаний правления за 2018 г., на которые оформлены в установленном порядке 8 протоколов. Ведется отдельная папка.

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

На 01.01.2019 г. в ТСЖ «Наш Дом 21» зарегистрировано 118 членов ТСЖ, что подтверждено заявлениями собственников, из них: собственников жилых помещений - 117, собственников нежилых помещений - 1.

Доля участия членов ТСЖ от всех собственников помещений составляет 81,5 %.

## **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 2018 г. со следующими организациями:

7.1. Московский банк ПАО Сбербанк - на открытие р/с и расчетно- кассовое обслуживание от 03 июня 2003 г.

7.2. Банк ВТБ (ПАО) - на открытие специального счета на формирование фонда капитального ремонта от 15.06.2015 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 18 декабря 2017 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 мест общего пользования.

7.8. ООО «МКМ-Логистика» от 01 февраля 2017 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 2018 г. – техническое обслуживание системы домофона.

7.11. ООО "Протон-Логос" от 01 апреля 2016 г. – техническое обслуживание систем ДУ и ППА.

7.12. ООО «ЭНЭЛЭКО-М» от 01 января 2018 г. – техническое обслуживание АСКУЭ «ЭНЭЛЭКО».

7.13. ИП Казакова З.Н. от 01 июня 2017 г. – техническое обслуживание УУТЭ.

7.14. ИП «Один» от 01 июня 2018 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 2018 г., а также их использование:

Банк	Сумма поступлений (руб.)
Остаток средств на 01.01.2018 г.	<b>6 409 114,98</b>
Обязательные платежи	9 099 972,36
Льготы граждан на оплату ЖКУ	539 722,65
Взносы на капитальный ремонт	1 634 786,80
Льготы граждан на оплату взносов по капремонту	175 868,40
Вознаграждение по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»	35 338,78
Проценты по договору банковского счета	42 116,71
Проценты по договору специального счета	238 061,23
Поступление ДС по решению суда (взыскание неуплаты за ЖКУ- кв. 19)	1029,39
Возврат госпошлины по исковому заявлению о взыскании задолженности по ЖКУ (кв. 19)	2586,14
Пени за несвоевременную оплату ЖКУ по решению суда (кв. 19)	2 000,00
<b>Итого:</b>	<b>11 771 482,46</b>

Банк	Сумма расходов (руб.)
Оплата поставщикам	8 258 187,44
Отчисления на социальные нужды	346 339,04
Платежи в бюджет	151 471,00
Выдача под авансовый отчет	7 890,00
Выплата зарплаты	997 731,00
Прочие выплаты – услуги за РКО ПАО Сбербанк	27 712,37
Оплата штрафа в Мосжилинспекцию за нарушение требований нормативов по эксплуатации жилищного фонда	40 000,00
Оплата госпошлины для подачи искового заявления по взысканию задолженности по ЖКУ (кв. 19)	2 586,14
<b>Итого:</b>	<b>9 831 916,99</b>
<b>Остаток денежных средств суммарно на расчетном счете и на специальном счете на 01.01.2019 г.</b>	<b>8 348 680,45</b>

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

Протоколом № 18 от 16 марта 2018 г. на общем собрании членов ТСЖ утверждена смета расходов по содержанию и ремонту общего имущества, включающая Резервный фонд. Утвержденная годовая смета расходов составляла **4 562 654,40 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	1024860,00	1024860,00	0,00
Тех/обслуживание лифтов	568309,32	568309,32	0,00
ТО систем ДУ и ППА	148800,00	148800,00	0,00
ТО УУТЭ	60000,00	60000,00	0,00
ТО АСКУЭ «Пульсар»	72000,00	62 310,00	9690,00
ТО АСКУЭ «ЭНЭЛЭКО»	32592,00	32592,00	0,00
ТО системы домофона	63360,00	63360,00	0,00
Страхование лифтов	2300,04	2300,00	0,04
Электроэнергия ОДН	433252,82	433250,84	1,98
Вывоз ТБО	338690,62	343590,00	-4899,38
Дезинфекция мусоропроводов	12 224,04	12224,00	0,04
Заработная плата	1140000,00	1146818,00	-6818,00
Страховые взносы	344280,00	346339,04	-2059,04
Информационные услуги	35172,00	46173,00	-11001,00
Услуги связи	3600,00	3979,80	-379,80
Услуги СБ по РКО	27459,96	27712,37	-252,41
Хозяйственные расходы	48000,00	30661,84	17338,16
Отчисления в Резервный фонд	207753,60	207753,60	0,00
<b>Итого:</b>	<b>4 562 654,40</b>	<b>4 561 033,81</b>	<b>1 620,59</b>

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.

2017 год (справочно)		(руб.)
Выручка за услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»		35 396,75
Проценты по договору банковского счета		76 412,23
<b>Итого:</b>		<b>111 808,98</b>
Единый налог по УСН с объектом «доходы»		-3 355,00
Чистая прибыль за 2017 год составила:		<b>108 453,98</b>

2018 год		(руб.)
Выручка за услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»		35 586,87
Проценты по договору банковского счета		42 116,71
Пени за несвоевременную оплату ЖКУ по решению суда (кв. 19)		2 000,00
<b>Итого:</b>		<b>79 703,58</b>
Единый налог по УСН с объектом «доходы»		-2 384,00
Чистая прибыль за 2018 год составила:		<b>77 319,58</b>

## 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 2018 г. в соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ в Резервный фонд утверждена ставка - 2,00 руб. на кв. м общей площади помещений.

<b>Резервный фонд</b>	(руб.)
Резервный фонд на 01.01.2018 г.	524 904,04
Отнесена в Резервный фонд Экономия по смете за 2017 г.	21 672,42
Отнесена в Резервный фонд Чистая прибыль за 2017 г.	108 453,98
Возмещены расходы по оплате госпошлины (кв. 19) по иску ТСЖ	2 586,14
Возмещены расходы по оплате почтовых расходов (кв. 19) по иску ТСЖ	253,74
Начислено в Резервный фонд за 2019 г.	207 753,60
Итого:	<b>865 623,92</b>
Расходы из Резервного фонда составили: Из них:	<b>-742 922,76</b>
Госпошлина для подачи искового заявления по взысканию задолженности по ЖКУ (кв. 19)	-2 586,14
Испытания электропроводов, кабелей и электрооборудования	-20 000,00
Приобретение квартирных модулей (АСКУЭ «Пульсар»)	-13 000,00
Ремонт лифтового и приквартирного холлов на 5-м этаже 2-го подъезда	-207 236,18
Ремонт лифтового и приквартирного холлов на 8-м этаже 2-го подъезда	-226 088,64
Ремонт лифтового и приквартирного холлов на 12-м этаже 2-го подъезда	-184 225,75
Покрытие задолженности за ЖКУ по решению суда в связи с истекшим сроком давности	-3 034,39
Административный штраф в Мосжилинспекцию	-40 000,00
Ремонт пассажирского лифта в 1-м подъезде	-26 251,66
Приобретение контейнеров для вывоза мусора (2 шт.)	-20 500,00
Итого Резервный фонд на 01.01.2019 г. составил:	<b>122 701,16</b>

Ежемесячный взнос на капитальный ремонт, установленный на территории города Москвы, с 01.01.2018 г. составил 17,00 руб. на кв. м общей площади помещений.

<b>Взносы на капитальный ремонт</b>	(руб.)
Взносы на капитальный ремонт на 01.01.2018 г.	4 208 475,76
Начислено взносов на капитальный ремонт за 2018 г.	1 765 905,60
Проценты на неснижаемый остаток по договору специального счета	238 061,23
Итого взносы на капитальный ремонт на 01.01.2019 г. составили:	<b>6 212 442,59</b>

<b>Фонд на ремонт общего имущества, сформированный до 01.07.2015 г.</b> (руб)	<b>1 500 740,44</b>
---	---------------------

## 12. Коммунальные и прочие услуги.

Собственникам помещений предоставляются следующие коммунальные услуги: электроэнергия в целях содержания общего имущества, отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение. Платежи за услуги электроснабжения производятся собственниками помещений по показаниям ИПУ напрямую в ПАО «Мосэнергосбыт»,

услуги за отопление, за горячее, холодное водоснабжение и водоотведение 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 ИПУ 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. Всего за 2018 г. было начислено собственникам помещений за коммунальные и прочие услуги:

Наименование услуги	Начальное сальдо на 01.01.2018 г. (руб.)	Начислено жильцам (руб.)	Начислено поставщиками (руб.)	Конечное сальдо на 01.01.2019 г. (руб.)
Отопление	99 814,65	2 421 190,17	2 693 228,17	<b>-172 223,35</b>
Горячая вода	0,00	1 296 116,24	1 279 144,90	<b>16 971,34</b>
Водоснабжение	0,00	912 494,61	873 540,76	<b>38 953,85</b>
Коллективная антенна	0,00	253 959,60	253 959,60	<b>0,00</b>

В январе 2019 г. была произведена корректировка начислений за услугу по отоплению за 2018 год исходя из фактических показаний приборов учета в размере -172 223,35 руб. Начисления на ОДН горячей и холодной воды в 2018 г. не производились, потому что объем, определенный исходя из показаний общедомовых приборов учета, не превысил объема, исходя из показаний ИПУ и нормативов.

<b>Резервы на ОДН составили:</b>	(руб.)
Резервы на ОДН на 01.01.2018 г.	476 172,48
Отнесена в Резервы на ОДН переплата по горячей воде за 2018 г.	16 971,34
Отнесена в Резервы на ОДН переплата по холодной воде за 2018 г.	38 953,85
Расходы из Резервов на ОДН составили:	
Приобретение светодиодных светильников с датчиками на пожарные лестницы - 44 шт	-44 953,00
<b>Итого Резервы на ОДН на 01.01.2019 г. составили:</b>	<b>487 144,67</b>

### 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 обеспечению своевременной оплаты за жилищно-коммунальные услуги. Это подтверждается уменьшением задолженности по сравнению с прошлым годом.

Начисления собственникам помещений и поступления обязательных платежей за 2018 г. отражено в таблице:

	Сальдо на 01.01.2018 г. (руб.)	Начислено собственникам помещений (руб.)	Сумма поступлений (руб.)	Задолжен-ть на 01.01.2019 г. (руб.)
Обязательные платежи (включая коммун. платежи)	803 310,50	8 885 399,21	9 103 782,40	<b>584 927,31</b>
Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату ЖКУ	36 194,49	561 015,81	539 722,65	<b>57 487,65</b>
Взносы на капремонт	128 103,60	1 589 012,10	1 634 786,80	<b>82 328,90</b>
Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату капремонта	13 750,45	176 893,50	175 868,40	<b>14 775,55</b>

**14. Квартальные и годовой отчеты ТСЖ «Наш Дом 21» за 2018 г.** сданы в ПФР, в ФСС, в ИФНС России № 29 по г. Москве в установленные сроки, что подтверждено протоколами входного контроля ПФР, ФСС, ИФНС России № 29 по г. Москве. Отчетность сдается с помощью электронного документооборота.

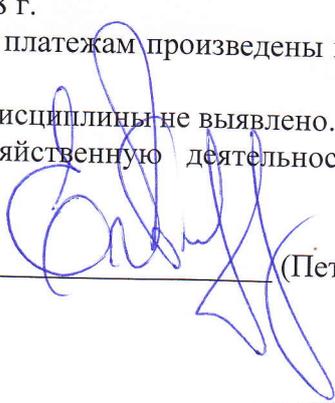
**Рекомендации:**

Членам правления продолжить 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:**

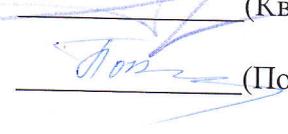
Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизия пришла к выводу:

- 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 16 марта 2018 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.)