

А К Т
ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21»
за период с 01 января по 31 декабря 2019 г.

г. Москва

20 февраля 2020 г.

Ревизор Петров Евгений Петрович осуществил проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21» за период с 01 января по 31 декабря 2019 г. Проверка начата 12 февраля 2020 г., окончена 20 февраля 2020 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 2019 г. обязанности председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21» исполнял Квариани Леван Валерьянович (протокол заседания правления № 4 от 04.04.2019 г.)

Члены правления, избранные общим собранием товарищества (протокол № 19 от 04.04.2019 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 2019 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 2019 г. проведено 10 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 Положения «О защите персональных данных».
2. Утверждение повестки дня общего собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21».
3. Утверждение бюллетеня для голосования общего собрания членов ТСЖ.
4. О порядке проведения собрания.
5. Об отсутствии кворума 05 марта 2019 г. при проведении путем совместного присутствия общего собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21». О проведении общего собрания членов ТСЖ в форме заочного голосования.
6. Избрание председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21».
7. Об утверждении расходов на приобретение противопожарных рукавов, о плановой проверке инспекции по пожарному надзору 1-ым РОГНД Управления по ЗАО ГУ МЧС России по г. Москве.
8. Об утверждении договора с ИП Казаковой З.Н. на выполнение работ по проверке и проливке узла учета тепловой энергии.
9. Об утверждении расходов на оплату административного штрафа за нарушение требований нормативов г. Москвы по эксплуатации жилищного фонда.
10. Об утверждении расходов на приобретение колесоотбойников и парковочных столбиков для установки на придомовой территории.
11. Об утверждении расходов на изготовление и установку панелей МДФ на входной группе в подъезды.

12. Об утверждении расходов на приобретение передвижного мусорного контейнера синего и наклеек на мусорные баки.
13. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание системы домофона на 2020 год.
16. Об утверждении договора с ООО «ЦИР «Горэнергосбыт» на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» на 2020 год.
17. Об утверждении дополнительного соглашения к договору с ООО «Садрин» на вывоз РСО (раздельного сбора отходов) на 2020 год.
18. Отчет о работе правления ТСЖ за 2019 год.
19. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2019 год.
20. Утверждение проекта сметы расходов на 2020 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 № 19 от 04.04.2019 г.
4. Протоколы заседаний правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2019 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 142 собственников (109-и квартир, 2-х нежилых помещений).

3. Протокол собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21» № 17 от 04.04.2019 г.

Ведется отдельная папка протоколов Общих собраний членов ТСЖ.

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

Проведено 10 заседаний правления за 2019 г., на которые оформлены в установленном порядке 10 протоколов. Ведется отдельная папка.

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

На 01.01.2020 г. в ТСЖ «Наш Дом 21» зарегистрировано 120 членов ТСЖ, что подтверждено заявлениями собственников, из них: собственников жилых помещений - 119, собственников нежилых помещений - 1.

Доля участия членов ТСЖ от всех собственников помещений составляет 84,0 %.

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 2019 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 24 декабря 2018 г. – техническое обслуживание лифтов.
- 7.5. Филиал № 11 «Горэнергообит» 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 "Мосэнергообит" от 23 ноября 2006 г. - услуги по электроэнергии мест общего пользования.
- 7.8. ООО «Садрин» от 29 декабря 2018 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 2019 г. – техническое обслуживание системы домофона.
- 7.11. ООО "Квант" от 01 января 2019 г. – техническое обслуживание систем ДУ и ППА.
- 7.12. ООО «ЭНЭЛЭКО-М» от 01 января 2019 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 2019 г., а также их использование:

Банк	Сумма поступлений (руб.)
Остаток средств на 01.01.2019 г.	8 348 680,45
Обязательные платежи	9 447 303,14
Льготы граждан на оплату ЖКУ	619 200,61
Взносы на капитальный ремонт	1 633 609,70
Льготы граждан на оплату взносов по капремонту	180 998,71
Вознаграждение по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»	33 687,32
Проценты по договору банковского счета	59 147,40
Проценты по договору специального счета	411 634,90
Итого:	12 385 581,78

Банк	Сумма расходов (руб.)
Оплата поставщикам	8 942 509,52
Отчисления на социальные нужды	430 059,18
Платежи в бюджет	187 234,00
Выдача под авансовый отчет	2 020,08
Выплата зарплаты	1 238 912,00
Прочие выплаты – услуги за РКО ПАО Сбербанк	28 859,56
Оплата штрафа в Мосжилинспекцию за нарушение требований нормативов по эксплуатации жилищного фонда	40 000,00
Взыскание по решению Арбитражного суда (страховое возмещение по заливу кв. № 78)	22 280,00
Итого:	10 891 874,34
Остаток денежных средств суммарно на расчетном счете и на специальном счете на 01.01.2020 г.	9 842 387,89

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

Протоколом № 19 от 04 апреля 2019 г. на общем собрании членов ТСЖ утверждена смета расходов по содержанию и ремонту общего имущества, включающая Резервный фонд. Утвержденная годовая смета расходов составляла **5 030 651,04 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	1082988,00	1082988,00	0,00
Тех/обслуживание лифтов	577941,72	577941,72	0,00
ТО систем ДУ и ППА	148800,00	148800,00	0,00
ТО УУТЭ	60000,00	60000,00	0,00
ТО АСКУЭ «Пulsар»	60000,00	60000,00	0,00
ТО АСКУЭ «ЭНЭЛЭКО»	33143,04	33143,04	0,00
ТО системы домофона	63360,00	63360,00	0,00
Страхование лифтов	2300,04	2300,00	0,04
Электроэнергия ОДН	498608,64	457528,53	41080,11
Вывоз ТБО	299304,00	299300,00	4,00
Дезинфекция мусоропроводов	18936,00	18936,00	0,00
Заработная плата	1416000,00	1424037,00	-8037,00
Страховые взносы	427632,00	430059,18	-2427,18
Информационные услуги	40176,00	44773,00	-4597,00
Услуги связи	6000,00	5099,20	900,80
Услуги СБ по РКО	34908,00	28859,56	6048,44
Хозяйственные расходы	52800,00	42294,08	10505,92
Отчисления в Резервный фонд	207753,60	207753,60	0,00
Итого:	5 030 651,04	4 987 172,91	43 478,13

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.

2018 год (справочно)	(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
Итого:	79 703,58
Единый налог по УСН с объектом «доходы»	-2 384,00
Чистая прибыль за 2018 год составила:	77 319,58

2019 год	(руб.)
Выручка за услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»	39 841,40
Проценты по договору банковского счета	59 147,40
Итого:	98 988,80
Единый налог по УСН с объектом «доходы»	-2 785,00
Чистая прибыль за 2019 год составила:	96 203,80

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 2019 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 01.01.2019 г.	122 701,16
Отнесена в Резервный фонд Экономия по смете за 2018 г.	1 620,59
Отнесена в Резервный фонд Чистая прибыль за 2018 г.	77 319,58
Начислено в Резервный фонд за 2019 г.	207 753,60
Итого:	409 394,93
Расходы из Резервного фонда составили: Из них:	-297 877,00
Приобретение противопожарных рукавов (16 шт.) и противопожарного ствола	-23 490,00
Взыскание денежных средств по решению Арбитражного суда (страховое возмещение по заливу кв № .78)	-22 280,00
Приобретение квартирных (5 шт.) и этажных (1 шт.) модулей для АСКУЭ «Пульсар»	-19 870,00
Поверка УУТЭ	-68 032,00
Административный штраф в Мосжилинспекцию	-40 000,00
Приобретение колесоотбойников с учетом доставки и монтажа	-24 175,00
Изготовление и установка панелей МДФ на входной группе в подъезды	-84 000,00
Приобретение мусорного контейнера 660 л синего и наклеек на баки «Вторсырье»	-16 030,00
Итого Резервный фонд на 01.01.2020 г. составил:	111 517,93

Ежемесячный взнос на капитальный ремонт, установленный на территории города Москвы, с 01.01.2019 г. составил 18,19 руб. на кв. м общей площади помещений.

Взносы на капитальный ремонт	(руб.)
Взносы на капитальный ремонт на 01.01.2019 г.	6 212 442,59
Начислено взносов на капитальный ремонт за 2019 г.	1 889 519,52
Проценты на неснижаемый остаток по договору специального счета	411 634,90
Итого взносы на капитальный ремонт на 01.01.2020 г. составили:	8 513 597,01

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

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 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. Всего за 2019 г. было начислено собственникам помещений за коммунальные и прочие услуги:

Наименование услуги	Начальное сальдо на 01.01.2019 г. (руб.)	Начислено жильцам (руб.)	Начислено поставщиками (руб.)	Конечное сальдо на 01.01.2020 г. (руб.)
Отопление	-172 223,35	2 888 872,71	2 536 746,97	179 902,39
Горячая вода	0,00	1 268 899,78	1 379 008,30	-110 108,52
Водоснабжение	0,00	946 987,93	995 602,46	-48 614,53
Коллективная антенна	0,00	262 200,00	262 200,00	0,00

В январе 2020 г. была произведена корректировка начислений за услугу по отоплению за 2019 год исходя из фактических показаний приборов учета, сальдо на начало 2020г. составило 179 902,39 руб.

Объем по горячей и холодной 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 01.01.2019 г.	487 144,67
Возмещены выпадающие доходы жильцам в связи с отказом ГЦЖС принять корректировку отчета по Отоплению	-5 485,74
Покрыт из Резервы на ОДН недобор по горячей воде за 2019 г.	-110 108,52
Покрыт из Резервы на ОДН недобор по холодной воде за 2019 г.	-48 614,53
Итого Резервы на ОДН на 01.01.2020 г. составили:	322 935,88

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.

Начисления собственникам помещений и поступления обязательных платежей за 2019 г. отражено в таблице:

	Задолженность на 01.01.2019 (руб.)	Начислено собственникам помещений (руб.)	Сумма поступлений (руб.)	Задолжен-ть на 01.01.2020 г. (руб.)
Обязательные платежи (включая коммун. платежи)	584 927,31	9 795 364,65	9 452 788,88	927 503,08
Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату ЖКУ	57 487,65	602 246,81	619 200,61	40 533,85
Взносы на капремонт	82 328,00	1 708 422,36	1 633 609,70	157 141,56

Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату капремонта	14 775,55	181 097,16	180 998,71	14 874,00
--	-----------	------------	------------	------------------

14. Квартальные и годовой отчеты ТСЖ «Наш Дом 21» за 2019 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.

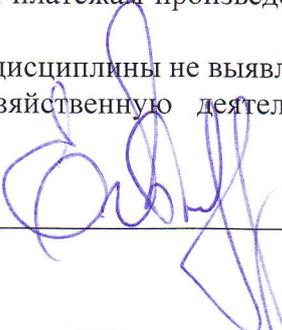
Рекомендации:

Членам правления продолжить 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.

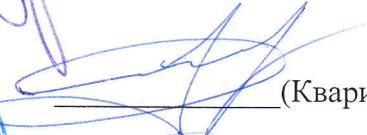
Выводы:

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 04 апреля 2019 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.)

