

А К Т
ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21»
за период с 01 января по 31 декабря 2020 г.

г. Москва

26 февраля 2021 г.

Ревизор Петров Евгений Петрович осуществил проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21» за период с 01 января по 31 декабря 2020 г. Проверка начата 15 февраля 2021 г., окончена 26 февраля 2021 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 2020 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 2020 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 2020 г. проведено 5 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 вопросу капитального ремонта фасада дома – герметизации межпанельных швов в форме очно-заочного голосования.
5. Утверждение бюллетеня для голосования внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу капитального ремонта фасада дома – герметизации межпанельных швов.
6. Об утверждении расходов на приобретение рабочей мебели в комнаты консьержей.
7. Об утверждении расходов на приобретение мониторов для видеонаблюдения в подъезды.
8. О подаче заявлений о вынесении судебных приказов о взыскании задолженности по оплате за содержание жилого помещения, коммунальных и прочих услуг, а также взносов на капитальный ремонт.
9. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание системы домофона на 2021 год.

10. Об утверждении договора с ООО «ЦИР «Горэнергообит» на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» на 2021 год.
11. Отчет о работе правления ТСЖ за 2020 год.
12. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2020 год.
13. Утверждение проекта сметы расходов на 2021 год.
14. Об экономии по смете, нераспределенной прибыли, о 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 № 20 от 07.04.2020 г.
4. Протоколы заседаний правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2020 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 142 собственников (110-и квартир, 2-х нежилых помещений).

3. Протокол собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21» № 17 от 07.04.2020 г. и протокол Внеочередного собрания собственников помещений от 07.04.2020 г. об утверждении расходов на проведение герметизации межпанельных швов.

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

Проведено 5 заседаний правления за 2020 г., на которые оформлены в установленном порядке 5 протоколов. Ведется отдельная папка.

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

На 01.01.2021 г. в ТСЖ «Наш Дом 21» зарегистрировано 113 членов ТСЖ, что подтверждено заявлениями собственников, из них: собственников жилых помещений - 112, собственников нежилых помещений – 1.

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

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 2020 г. со следующими организациями:

- 7.1. 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 «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 «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 2020 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 2020 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 2020 г., а также их использование:

Банк	Сумма поступлений (руб.)
Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2020 г.	1 667 475,98
Остаток средств на специальном счете на 01.01.2020 г.	8 174 911,91
Итого:	9 842 387,89
Обязательные платежи	9 336 660,33
Льготы граждан на оплату ЖКУ	589 112,78
Взносы на капитальный ремонт	1 337 695,44
Льготы граждан на оплату взносов по капремонту	149 634,33
Вознаграждение по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»	43 775,13
Проценты по договору банковского счета	29 371,51
Проценты по договору специального счета	269 709,31
Возврат денежных средств от поставщика	1 599,00
Неустановленные суммы	4 812,09
Итого:	11 762 369,92

Банк	Сумма расходов (руб.)
Оплата поставщикам	7 967 772,79
Оплата поставщику за герметизацию межпанельных швов	1 822 640,00
Отчисления на социальные нужды	430 742,30
Платежи в бюджет	187 723,00
Выдача под авансовый отчет	36 934,12
Выплата зарплаты	1 240 880,00
Прочие выплаты – услуги за РКО ПАО Сбербанк	30 610,18
Штраф за несвоевременное представление сведений СЗВ-М в ПФР	2 000,00
Оплата госпошлины за рассмотрение дел в суде по взысканию задолженности по оплате за ЖКУ и взносов на капремонт	5 136,50
Возвращены ошибочно перечисленные суммы по заявлению	4 812,09
Итого:	11 729 250,98
Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2021 г.	1 765 303,56
Остаток денежных средств на специальном счете на 01.01.2021 г.	8 110 203,27
Итого:	9 875 506,83

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

Протоколом № 20 от 07 апреля 2020 г. на общем собрании членов ТСЖ утверждена смета расходов по содержанию и ремонту общего имущества, включающая Резервный фонд. Утвержденная годовая смета расходов составляла **5 083 933,44 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 «Пульсар»	60000,00	60000,00	0,00
ТО АСКУЭ «ЭНЭЛЭКО»	34487,04	34487,04	0,00
ТО системы домофона	63360,00	63360,00	0,00
Страхование лифтов	2300,04	0,00	2300,04
Электроэнергия ОДН	498608,64	469412,44	29196,20
Вывоз ТБО	318984,00	300120,00	18864,00
Дезинфекция мусоропроводов	26259,96	25501,00	758,96
Заработная плата	1416000,00	1426299,00	-10299,00
Страховые взносы	427632,00	430742,30	-3110,30
ИнформацКонсультУслуги	64692,00	58829,94	5862,06
Услуги связи	6000,00	5445,30	554,70
Услуги Сбербанка по РКО	35326,44	30610,18	4716,26
Хозяйственные расходы	52800,00	70613,73	-17813,73
Отчисления в Резервный фонд	207753,60	207753,60	0,00
Итого:	5 083 933,44	5 052 904,25	31 029,19

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.

2019 год (справочно)		(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

2020 год		(руб.)
Выручка за услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»		40 329,55
Проценты по договору банковского счета		29 371,51
Итого:		69 701,06
Единый налог по УСН с объектом «доходы»		-2 195,00
Чистая прибыль за 2020 год составила:		67 506,06

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 2020 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 01.01.2020 г.	111 517,93
Отнесена в Резервный фонд Экономия по смете за 2019 г.	2 398,02
Отнесена в Резервный фонд Чистая прибыль за 2019 г.	96 203,80
Перенесены денежные средства из фонда на ремонт общего имущества, сформированного до 01.07.2015 г.	1 500 740,44
Начислено в Резервный фонд за 2020 г.	207 753,60
Итого:	1 918 613,79
Расходы из Резервного фонда составили: Из них:	-119 941,73
Парковочные столбики с учетом доставки и монтажа	- 24 960,00
Рабочая мебель (стулья – 2 шт., стол, кресло) в комнаты консьержей	-27 844,00
Контейнеры для вывоза мусора с усиленными колесами	-24 960,00
Мониторы для видеонаблюдения в подъезды	- 13 000,00
Квартирные радиомодули (2 шт.) для АСКУЭ «Пульсар»	-8 500,00
Уборка и дезинфекция кровли и подвала	-15 541,23
Госпошлина за рассмотрение дела в суде по взысканию задолженности по оплате за ЖКУ и взносов на капремонт (кв. № 2 и кв. № 45)	- 5 136,50
Итого Резервный фонд на 01.01.2021 г. составил:	1 798 672,06

Ежемесячный взнос на капитальный ремонт, установленный на территории города Москвы, с 01.01.2020 г. составил 18,86 руб. на кв. м общей площади помещений.

Взносы на капитальный ремонт	(руб.)
Взносы на капитальный ремонт на 01.01.2020 г.	8 513 597,01
Начислено взносов на капитальный ремонт за 2020 г.	1 469 337,30
Проценты на неснижаемый остаток по договору специального счета	269 709,31
Герметизация межпанельных швов по решению ОСС от 07.04.2020 г.	- 1 822 640,00
Итого взносы на капитальный ремонт на 01.01.2021 г. составили:	8 430 003,62

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 2020 г. было начислено собственникам помещений за коммунальные и прочие услуги:

Наименование услуги	Начальное сальдо на 01.01.2020 г. (руб.)	Начислено жильцам (руб.)	Начислено поставщиками (руб.)	Конечное сальдо на 01.01.2021 г. (руб.)
Отопление	179 902,39	2 444 912,81	2 623 049,52	1 765,68
Горячая вода	0,00	1 254 236,66	1 255 905,76	-1 669,10
Водоснабжение	0,00	977 386,44	1 027 051,86	-49 665,42
Коллективная антенна	0,00	270 112,50	270 112,50	0,00

В январе 2021 г. была произведена корректировка начислений за услугу по отоплению за 2020 год исходя из фактических показаний приборов учета. Сальдо на 01 января 2021 г. составило 1765,68 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 01.01.2020 г.	322 935,88
Отнесена переплата по Эл.Энергии в целях содержания общего имущества за 2019 год	41 080,11
Покрыт из Резервы на ОДН недобор по горячей воде за 2020 г.	-1 669,10
Покрыт из Резервы на ОДН недобор по холодной воде за 2020 г.	-49 665,42
Итого Резервы на ОДН на 01.01.2021 г. составили:	312 681,47

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. Поданы заявления в суд на рассмотрение дел о взыскании задолженности за содержание жилого помещения, коммунальных и прочих услуг, а также взносов на капитальный ремонт с собственников помещений № 2, № 11, № 45 и № 56.

Начисления собственникам помещений и поступления обязательных платежей за 2020 г. отражено в таблице:

	Задолженность на 01.01.2020 (руб.)	Начислено собственникам помещений (руб.)	Сумма поступлений (руб.)	Задолжен-ть на 01.01.2021 г. (руб.)
Обязательные платежи (включая коммун. платежи)	927 503,08	9 472 183,23	9 336 660,33	1 063 025,98
Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату ЖКУ	40 533,85	558 398,62	550 182,01	48 750,46
Взносы на капремонт	157 141,56	1 331 321,74	1 337 695,44	150 767,86
Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату капремонта	14 874,00	138 015,56	137 365,90	15 523,66

14. Квартальные и годовой отчеты ТСЖ «Наш Дом 21» за 2020 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 2020 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.)

