

А К Т
ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21»
за период с 01 января по 31 декабря 2021 г.

г. Москва

26 февраля 2022 г.

Ревизор Петров Евгений Петрович осуществил проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Наш Дом 21» за период с 01 января по 31 декабря 2021 г. Проверка начата 15 февраля 2022 г., окончена 26 февраля 2022 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 2021 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 2021 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 2021 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 утверждении расходов на приобретение пожарных извещателей.
5. О внеплановой проверке инспекции по пожарному надзору 1-ым РОГНД Управления по ЗАО ГУ МЧС России по г. Москве. Об утверждении расходов на оплату административного штрафа за нарушение требований пожарной безопасности.
6. Об утверждении расходов на проведение профилактических испытаний электрических проводов, кабелей и электрооборудования.
7. О ремонте лифта в 1-м подъезде.
8. Об утверждении расходов на оплату административного штрафа за нарушение требований нормативов г. Москвы по эксплуатации жилищного фонда.
9. Об утверждении расходов на локальный ремонт облицовки фасада дома, на благоустройство клумб, косметический ремонт в комнате правления и другие хозяйственные расходы.

10. Об утверждении расходов на замену труб ГВС на чердаке по договору с ООО «Ремстрой».
11. Об утверждении договора с АО «Мослифт» СУ-5 на техническое обслуживание лифтов на 2022 г.
12. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание системы домофона на 2022 год.
13. Об утверждении договора с ООО «ЦИР «Горэнергосбыт» на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» на 2022 год.
14. Об утверждении договора с ГУП г. Москвы «Экотехпром» в лице ООО «МКМ Логистика» на оказание услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами на 2022 г.
15. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2021 год.
16. Утверждение проекта сметы расходов на 2022 год.
17. Об экономии по смете, чистой прибыли и 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 № 21 от 05.04.2021 г.
4. Протоколы заседаний правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2021 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 141 собственника (110-и квартир, 2-х нежилых помещений).

3. Протокол собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21» № 21 от 05.04.2021 г.

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

Проведено 8 заседаний правления за 2021 г., на которые оформлены в установленном порядке 8 протоколов. Ведется отдельная папка.

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

На 01.01.2022 г. в ТСЖ «Наш Дом 21» зарегистрировано 111 членов ТСЖ, что подтверждено заявлениями собственников, из них: собственников жилых помещений - 110, собственников нежилых помещений - 1.

Доля участия членов ТСЖ от всех собственников помещений составляет 80,3 %.

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 2021 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 24 декабря 2018 г. – техническое обслуживание лифтов.
- 7.5. Филиал № 11 «Горэнергобыт» 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 "Мосэнергобыт" от 23 ноября 2006 г. - услуги по электроэнергии в целях содержания общего имущества в МКД.
- 7.8. ООО «Экобус» от 01 января 2021 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 2021 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 2021 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 Ф3 «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 2021 г., а также их использование:

Банк	Сумма поступлений (руб.)
Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2021 г.	1 765 303,56
Остаток средств на специальном счете на 01.01.2021 г.	8 110 203,27
Итого:	9 875 506,83
Обязательные платежи	10 309 888,40
Льготы граждан по оплате ЖКУ	587 327,39
Взносы на капитальный ремонт	1 825 761,42
Льготы граждан по оплате взносов на капремонт	175 783,50
Вознаграждение по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком»	39 040,41
Проценты по договору банковского счета	32 312,22
Проценты по договору специального счета	359 569,42
Возмещены расходы по оплате госпошлины по решению суда	11 686,53
Итого:	13 341 369,29

Банк	Сумма расходов (руб.)
Оплата поставщикам	8 463 175,48
Отчисления на социальные нужды	465 782,45
Платежи в бюджет	202 569,00
Выдача под авансовый отчет	173 491,59
Выплата зарплаты	1 341 823,00
Прочие выплаты – услуги за РКО ПАО Сбербанк	33 661,69
Штраф за нарушение требований пожарной безопасности по решению суда	70 000,00
Штраф в Мосжилинспекцию за нарушение требований нормативов по эксплуатации	5 000,00
Оплата госпошлины за рассмотрение дел в суде по взысканию задолженности по оплате за ЖКУ и взносов на капремонт	11 726,81
Итого:	10 767 230,02
Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2022 г.	1 970 379,16
Остаток денежных средств на специальном счете на 01.01.2022 г.	10 479 266,94
Итого:	12 449 646,10

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

Протоколом № 21 от 05 апреля 2021 г. на общем собрании членов ТСЖ утверждена смета расходов по содержанию и ремонту общего имущества, включающая Резервный фонд. Утвержденная годовая смета расходов составляла **5 302 074,72 руб.**

Расходы, связанные с уставной деятельностью, соответствовали утвержденным расходам по смете. Увеличение суммы начислений по смете связано с изменением метража в сторону увеличения согласно выпискам из ЕГРН в пяти жилых и одном нежилом помещениях при неизменной утвержденной ставке на м2.

Статья расходов	Начислено по смете (руб.)	Фактические расходы (руб.)	Экономия (+)/ Перерасход (-) (руб.)
Обслуживание жилого дома	1137240,00	1137240,00	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	2300,00	0,04
Электроэнергия ОДН	498870,72	498314,40	556,32
Вывоз ТБО	318984,00	299300,00	19684,00
Дезинфекция мусоропроводов	26264,04	23769,16	2494,88
Заработная плата	1536000,00	1542326,00	-6326,00
Страховые взносы	463872,00	465782,45	-1910,45
Информационные услуги	63168,00	78010,00	-14842,00
Услуги связи	6000,00	5641,70	358,30
Услуги Сбербанка по РКО	38459,82	33661,69	4798,13
Хозяйственные расходы	61200,00	60173,96	1026,04
Отчисления в Резервный фонд	207862,80	207862,80	0,00
Итого:	5 304 810,18	5 298 970,92	5839,26

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.

2020 год (справочно)		(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

2021 год		(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

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 2021 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 01.01.2021 г.	1 798 672,06
Отнесена в Резервный фонд Экономия по смете за 2020 г.	1 832,99
Отнесена в Резервный фонд Чистая прибыль за 2020 г.	67 506,06
Возмещены расходы по оплате госпошлины по решению суда (кв. 2,11,45)	11 686,53
Начислено в Резервный фонд за 2021 г.	207 862,80
Итого:	2 087 560,44
Расходы из Резервного фонда составили: Из них:	-453 510,98
Пожарные извещатели для системы ДУ и ППА	- 44 040,00
Штраф за нарушение требований пожарной безопасности по решению суда	-70 000,00
Штраф в Мосжилинспекцию за нарушение требований нормативов по эксплуатации жилого фонда	-5 000,00
Испытания электрических проводов, кабелей и электрооборудования	-20 000,00
Замена каната ограничения скорости в лифте № 147752 в 1-м подъезде	-16 940,11
Замена труб ГВС на чердаке дома	-57 280,00
Госпошлина за рассмотрение дел в суде по взысканию задолженности по оплате за ЖКУ и взносов на капремонт (кв. № 2,11,45,56,90)	- 11 726,81
Монитор	-24 999,00
Локальный ремонт облицовки фасада дома, благоустройство клумб, косметический ремонт в комнате правления и другие хозяйственные расходы	-203 525,06
Итого Резервный фонд на 01.01.2022 г. составил:	1 634 049,46

Ежемесячный взнос на капитальный ремонт, установленный на территории города Москвы, с 01.01.2021 г. составил 19,52 руб. на кв. м общей площади помещений.

Взносы на капитальный ремонт	(руб.)
Взносы на капитальный ремонт на 01.01.2021 г.	8 430 003,62
Начислено взносов на капитальный ремонт за 2021 г.	2 028 740,64
Проценты на неснижаемый остаток по договору специального счета	359 569,42
Итого взносы на капитальный ремонт на 01.01.2022 г. составили:	10 818 313,68

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 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. Всего за 2021 г. было начислено собственникам помещений за коммунальные и прочие услуги:

Наименование услуги	Начальное сальдо на 01.01.2021 г. (руб.)	Начислено жильцам (руб.)	Начислено поставщиками (руб.)	Конечное сальдо на 01.01.2022 г. (руб.)
Отопление	1765,68	3 166 188,42	3 499 549,99	-331 595,89
Горячая вода	0,00	1 229 636,46	1 282 707,06	-53 070,60
Водоснабжение	0,00	939 080,05	993 911,23	-54 831,18
Коллективная антенна	0,00	270 235,00	270 235,00	0,00

В январе 2022 г. была произведена корректировка начислений за услугу по отоплению за 2021 год исходя из фактических показаний приборов учета. Сальдо на 01 января 2022 г. составило -331 595,89 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 01.01.2021 г.	312 681,47
Отнесена переплата по Эл.Энергии в целях содержания общего имущества за 2020 год	29 196,20
Покрыт из Резервы на ОДН недобор по горячей воде за 2021 г.	-53 070,60
Покрыт из Резервы на ОДН недобор по холодной воде за 2021 г.	-54 831,18
Итого Резервы на ОДН на 01.01.2022 г. составили:	233 975,89

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. 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 собственников помещений № 2, 11, 45, 56. В конце года вынесено Решение суда о взыскании задолженности с собственников кв. № 90.

Начисления собственникам помещений и поступления обязательных платежей за 2021 г. отражено в таблице:

	Задолженность на 01.01.2021 (руб.)	Начислено собственникам помещений (руб.)	Сумма поступлений (руб.)	Задолжен-ть на 01.01.2022 г. (руб.)
Обязательные платежи (включая коммун. платежи)	1 063 025,98	10 278 605,05	10 309 888,40	1 031 742,63
Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату ЖКУ	9 819,69	631 345,06	587 327,39	53 837,36

Взносы на капремонт	150 767,86	1 841 698,26	1 825 761,42	166 704,70
Выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот на оплату капремонта	3 255,23	187 042,38	175 783,50	14 514,11

14. Квартальные и годовой отчеты ТСЖ «Наш Дом 21» за 2021 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.

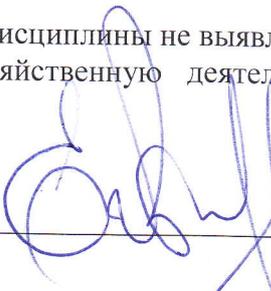
Рекомендации:

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 05 апреля 2021 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.)

