

г. Москва

ДАТА 20.02.2023

### АКТ

#### ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Маршала Тухачевского 55» за период с 01.01.2022 по 31.12.2022

Ревизия проведена ревизионной комиссией Товарищества в составе Портных А.В., Матвеев М.Н., Радич М.Ж. Кворум заседания ревизионной комиссии имеется.

Ревизия проведена в присутствии председателя правления ТСЖ Е.В. Комогорцевой и бухгалтера ТСЖ Войтовой А.А.

Сроки проведения ревизии с 01.02.2023 по 20.02.2023.

#### Цели ревизии:

- оценка результатов деятельности ТСЖ, законности и обоснованности хозяйственных и финансовых операций, совершенных в данном периоде, правильности их отражения в бухгалтерском учете и отчетности;
- оценка законности действий председателя и правления ТСЖ, подготовка рекомендаций по результатам ревизии.

#### Задачи ревизии:

1. Проверка системы финансово-бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие действующим требованиям законодательства РФ и локальным нормативным актам Товарищества.
2. Проверка финансового результата хозяйственной деятельности ТСЖ; проверка целевого использования денежных средств Товарищества.

#### Документы, представленные для проведения ревизии:

1. Бухгалтерская и налоговая отчетность за 2022 год.
2. Регистры бухгалтерского и налогового учета за 2022 год.
3. Выписки из расчетного счета ТСЖ в ДО №1840 ПАО Сбербанк г. Москва за 2022 год.
4. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями и лицами, заключенные или действующие в 2022 году.
5. Акты выполненных работ, оказанных услуг в 2022 году.
6. Документы по приобретению товарно-материальных ценностей (накладные, счета-фактуры от поставщиков).
7. Протоколы заседаний правления.
8. Документы кадрового учета (штатное расписание, приказы, должностные инструкции, трудовые договора).
9. Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ.
10. Отчет о финансовой деятельности за 2022год.
11. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2022 год.
12. Финансовый план (смета доходов и расходов) ТСЖ на 2022 год.
13. Штатное расписание ТСЖ на 2022 год.
14. План мероприятий по содержанию общего имущества и предоставлению коммунальных услуг на 2022 год.
15. Расчет размера обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 2022 год.
16. Расчет размера обязательных платежей и взносов собственников машиномест за содержание и ремонт общего имущества в многоуровневом паркинге на 2022 год.

### Краткий обзор результатов ревизии.

На основании статьи 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 общих собраний членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме.

С 14.02.2020 года обязанности председателя правления исполнял Комогорцева Е.В. (протокол Общего собрания членов ТСЖ 01-20 от 07.02.2020 протокол заседания правления № 1 от 14.02.2020г.), с 14.05.2022 полномочия Комогорцевой Е.В. были продлены (протокол Общего собрания членов ТСЖ 02-22 от 14.05.2022 протокол заседания правления № 1 от 14.05.2022г.) до 14.05.2024г.

Общим собранием членов ТСЖ на период до 2024 года (протокол № 02-22 от 14.05.2022г.) был выбран следующий состав правления: Гребенюк В.Л., Слученков К.Н., Юревич В.А., Комогорцева Е.В., Бородина И.М., Кузьмина В.А., Тарасова Е.Б.

По итогам ревизионной проверки установлено:

- обоснованность представленной сметы доходов и расходов на 2022 год, текущим потребностям Товарищества.

Смета Товарищества на 2022 год утверждена Общим собранием членов ТСЖ (Протокол № 02-22 от 14.05.2022г);

- финансовый план обособлен расчетами по конкретным видам доходов и расходов;  
- смета доходов и расходов и расчет размера обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества утверждены членами ТСЖ на Общем собрании;  
- смета включает доходы и расходы, установленные законом и Уставом Товарищества (пп.2ст.137ЖКРФ).

Согласно отчету о финансовой деятельности Товарищества и отчету об исполнении сметы доходов и расходов за 2022 год

1. Поступления денежных средств на расчетный счет Товарищества в 2022 году складывались из следующих видов:
  - платежи собственников/нанимателей жилых и нежилых помещений и машиномест за жилищно-коммунальные услуги;
  - городские компенсации (выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот по оплате ЖКУ);
  - бюджетные субсидии на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
  - комиссионное вознаграждение за сбор платежей и прочие поступления.
2. Расходы денежных средств ТСЖ в 2022 году складывались из следующих видов затрат:
  - коммунальные услуги за тепловую энергию для дома и паркинга;
  - погашение задолженности МКД перед ПАО МОЭК за поставленную тепловую энергию в 2021 году
  - коммунальные услуги за горячее водоснабжение;
  - коммунальные услуги за отпуск воды и прием сточных вод;
  - коммунальные услуги за электрическую энергию для дома и паркинга;
  - обслуживание, техническое освидетельствование и капитальный ремонт отдельных элементов лифтов (замена канатов, замена тормозных элементов и ограничителей лифтов, замена печатной платы и пр);
  - оплата за техническое и санитарное обслуживание паркинга, организацию диспетчерского пункта паркинга;
  - оплата за услуги и материалы для содержания, санитарного и технического обслуживания имущества, находящегося в общей собственности;
  - оплата за услуги по текущему ремонту инженерных систем МКД;
  - оплата за техническое обслуживание и текущий ремонт системы ППА и ДУ;
  - оплата за обслуживание и текущий ремонт системы «Домофон»;
  - оплата за использование коллективной антенны;

- оплата за услуги по вывозу мусора, бытовых отходов, уборке снега;
  - оплата за услуги стационарной телефонной связи и сети интернет;
  - оплата страхования лифтов;
  - оплата банковских услуг (комиссия за перечисление платежей);
  - оплата за оборудование по пожарной безопасности в доме и паркинге (пожарные датчики), ремонт отдельных частей системы ППА;
  - оплата за материалы и инвентарь (цемент, лакокрасочные материалы, кисти, валики, емкости, электрический кабель, энергосберегающие светильники, лампы, датчики освещенности, датчики движения, комплектующие для ремонта шлагбаумов, хозяйственные и дезинфицирующие товары, товары и принадлежности для уборки, оборудование и комплектующие и иные товары для поддержания надлежащей хозяйственной деятельности многоквартирного дома);
  - оплата спецодежды персонала ТСЖ;
  - оплата за ремонт общего имущества дома и паркинга (герметизация деформационных швов паркинга, местное устранение протечек и восстановление гидроизоляционного покрытия, промывка системы ГВС от ржавчины диагностика и поверка общедомовых приборов учета, замена запорной арматуры и дефектных частей ГВС, ХВС и системы отопления МКД, сварочные работы, ремонт шлагбаумов, частичная штукатурка и окраска помещений лифтовых и квартирных холлов, текущий ремонт крыши и прочее );
  - оплата за установку клапанов мусоропроводов в количестве 30шт.;
  - оплата за сопровождение программного обеспечения (тех. поддержка);
  - юридические услуги;
  - расходы на оплату труда наемного персонала ТСЖ и вознаграждения председателя ТСЖ;
  - налоги (платежи в бюджет и отчисления на социальные нужды с ФОТ), погашение задолженности по требованиям государственных органов;
  - канцелярские, почтовые и прочие расходы.
3. За отчетный период денежные средства ТСЖ поступали только на расчётный счет ТСЖ, открытый в ПАО Сбербанк, который использовался, как основной. В соответствии с банковскими выписками входящий остаток по счету на 01.01.2022 составил: 1 578 942,22 рублей. Исходящий остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2022 составил: 639 079,55 рублей

**Движение денежных средств (поступления и списания) по расчетному счету ТСЖ «Маршала Тухачевского 55» в 2022 году: рублей**

Кварталы	Сумма списаний 2022	Сумма поступлений 2022	Сальдо оборотов
<b>I</b>	8 525 215,27	8 410 061,24	-115 154,03
<b>II</b>	10 049 444,62	10 085 998,19	36 553,57
<b>III</b>	10 070 472,31	8 745 491,90	-1 324 980,41
<b>IV</b>	9 660 247,95	10 123 966,15	463 718,20
<b>ИТОГО по году:</b>	<b>38 305 380,15</b>	<b>37 365 517,48</b>	<b>-939 862,67</b>
<b>ИТОГО с учетом входящего остатка на 01.01.2022:</b>	<b>38 305 380,15</b>	<b>38 944 459,70</b>	<b>639 079,55</b>

**Отчет об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2022 год:**

*рубль*

№ п/п	Статья расхода	Плановые расходы руб./год	Фактические расходы руб./год	Отклонение от плана, +/-руб
<b>1. Содержание и эксплуатация дома</b>				
1.1	Содержание и эксплуатация лифтового оборудования: освидетельствование, ТО и текущий ремонт, страхование лифтов	1 382 640,00	1 318 414,82	64 225,18
1.2	Содержание и эксплуатация сетей электрооборудования, водоснабжения и канализации, теплового пункта, в т.ч. закупка материалов.	408 000,00	428 550,00	- 20 550,00
1.3	ТО системы пожаротушения и дымоудаления	384 000,00	549 400,00	-165 400,00
1.4	Санитарное обслуживание (материалы), кроме подвальных помещений и паркинга	128 400,00	161 366,79	- 32 966,79
1.5	Текущий ремонт и модернизация	604 800,00	839 297,68	- 234 497,68
<b>2. Расходы на управление МКД и штат ТСЖ</b>				
2.1	Фонд оплаты труда	5 044 800,00	5 035 794,20	9 005,80
2.2	Налоги от ФОТ 30,2%	1 704 729,60	1 929 166,50	- 224 436,90
2.3	Прочие расходы на управление (оргтехника, интернет, телефон, типография, канцтовары)	177 600,00	267 908,19	- 90 308,19
2.4.	Расходы на управление МКД (вознаграждение председателя ТСЖ)	600 000,00	600 000,00	0,00
2.5.	Налог НДС от ФОТ 13%	753 168,00	752 436,00	732,00
<b>3. Прочие расходы по управлению, содержанию и эксплуатации</b>				

3.1	Юридическое сопровождение и аудиторский контроль	240 000,00	25 000,00	215 000,00
3.2	Банковское сопровождение	40 800,00	47 298,69	- 6 498,69
3.3	Обучение, проф.переподготовка	14 400,00	0	14 400,00
3.4	Налоги, пени, пошлины	21 408,00	27 140,00	- 5 732,00
3.5	Благоустройство и озеленение	30 000,00	5 000,00	25 000,00
3.6	Непредвиденные расходы	297 600,00	126 900,00	170 700,00 (установка системы видеонаблюдения в правлении ТСЖ)
4. Коммунальные расходы на общедомовые нужды (дом)				
4.1	Коммунальные расходы дом (электроснабжение)	912 000,00	908 140,13	3 859,87
4.2	Коммунальные расходы дом (ГВС, ХВС, водоотведение)	128 460,00	131 040,00	- 2 580,00
5. Содержание и эксплуатация паркинга, работа пунктов контроля, закупка материалов				
5.1	Содержание и эксплуатация паркинга, работа пунктов контроля	3 004 800,00	3 128 786,00	- 123 986,00
5.2	Закупка материалов	138 000,00	35 766,74	102 233,26
5.3	Текущий ремонт	441 432,00	556 910,00	- 115 478,00
5.4	Коммунальные расходы на общедомовые нужды (паркинг): отопление, вентиляция	912 000,00	1 239 337,19	- 327 337,19
5.5	Коммунальные расходы на общедомовые нужды (паркинг): электроснабжение	594 000,00	625 986,71	- 31 986,71

	Поступления от использования помещений общего пользования, расположенных в паркинге	Нет решения ОСС	
	Поступления от сдачи в аренду чердачных помещений	Нет решения ОСС	
	Поступления от сдачи в аренду фасада МКД (вывески)	Нет решения ОСС	
<b>Всего расходы:</b>	<b>Дом, всего:</b>	<b>12 119 637,60</b>	<b>12 400 417,00</b>
		<b>12 872 805,60</b> (с учетом НДС/Л с ФОТ согласно штатному расписанию)	<b>13 152 853,00</b> (с учетом НДС/Л с ФОТ согласно штатному расписанию)
	<b>Паркинг, всего:</b>	<b>5 090 232,00</b>	<b>5 586 786,64</b>
			<b>- 280 779,40</b>
			<b>- 496 554,64</b>

4. Превышение фактических расходов (затрат) над плановыми и утвержденными расходами ТСЖ в 2022 году по дому по части исполнения сметы доходов и расходов составило 280 779,40 рублей и обусловлено увеличением стоимости материалов, необходимостью проведения дополнительных работ по текущему обслуживанию инженерных систем, ранее не проводившемуся (очистка системы ГВС от ржавчины в размере 250 000 рублей).

Превышение плановых расходов (затрат) над фактическими и утвержденными расходами ТСЖ в 2022 году по паркингу в части исполнения сметы доходов и расходов составило 496 554,64 рублей и обусловлено:

а) проведением ремонтных работ капитального характера по местам аварийного нарушения гидроизоляции перекрытий;

б) увеличением расходов на отопление паркинга (внеплановый рост потребления в январе 2022, обязательство отапливать паркинг в апреле и мае 2022 года до окончания отопительного сезона по требованию ПАО МОЭК)

5. В течение 2022 года ТСЖ получало от УФК по гор. Москве (Департамент финансов города Москвы, ГКУ «Городской центр жилищных субсидий») денежные средства в общей сумме 2 375 408,20 рублей.

6. Эксплуатация жилищного фонда велась в соответствии с нормативами города Москвы, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 04.06.1996 № 465 (с последующими изменениями).

7. Начисления по оплате жилищно-коммунальных услуг производились собственникам жилья в соответствии с решением Общего собрания членов ТСЖ протокола № 02-22 от 14.05.2022 по тарифам, утвержденным с Постановлением Правительства Москвы № 1899-ПП от 07.12.2021 года. Начисления по статье «Капитальный ремонт» Товариществом собственников жилья в 2022 году по дому не производились.

8. Начисления по оплате взноса на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном паркинге производились согласно решению общего собрания членов ТСЖ от 30.05.2021 в размере 90,60 рублей за один квадратный метр машиноместа с 01.01.2022 по 01.06.2022. С 01.06.2022 решением общего собрания членов ТСЖ от 14.05.2022 был установлен тариф в размере 92,64 руб/м<sup>2</sup>, но ввиду технической ошибки обслуживающей компании-провайдера не начислялся. В 2023 году будет произведен необходимый перерасчет.

Начисления по статье «Капитальный ремонт» по паркингу не производились.

9. Правлением ТСЖ была предпринята попытка в судебном порядке решить спор относительно платы за услугу по вывозу ТБО в рамках заключенного договора с региональным оператором по предусмотренным

законодательством нормативам, что превышает фактический и документально подтвержденный расход ТСЖ на 90%. По решению суда ТСЖ отказано в применении расчетов по фактическому потреблению и вынесено решение о выплате в адрес регионального оператора имеющейся задолженности при расчете по нормативам. Задолженность должна быть погашена в первой половине 2023года.

10. По состоянию на 31.12.2022 сумма дебиторской задолженности (свыше 3-х месяцев) собственников жилых помещений по оплате за ЖКУ и за содержание машино-мест перед ТСЖ составила 2 492 тысяч рублей.

11. Краткосрочная кредиторская задолженность у ТСЖ перед контрагентами на 31.12.2022 составила 3 829 тысяч рублей, в том числе перерасчет за поставленную тепловую энергию на отопление в 2022 году от ПАО МОЭК – 2 550 тысяч рублей. В течение 2022 года задолженность перед ПАО МОЭК за поставленные услуги по отоплению в 2021 году в размере 3388 тысяч рублей была погашена на 84% без проведения перерасчета в адрес собственников помещений. По решению правления окончательный перерасчет за поставленные услуги по отоплению в 2021-2022 годах будет произведен в декабре 2023года с учетом действующего коэффициента расчета стоимости поставленных услуг по отоплению. Оспариваемая задолженность перед ГУП Экотехпром 1 447 тыс.р

12. В 2022 году ТСЖ, по решению правления, провело следующие ремонтные и восстановительные работы:

- частичное оштукатуривание и окраска лифтовых холлов, квартирных холлов и пожарных лестниц МКД;
- капитальный ремонт лифта в подъезде №3;
- инспекция и ремонт (сварочные работы) стояков ГВС и ХВС;
- очистку системы ГВС от ржавчины;
- ремонтные и восстановительные работы системы ППА;
- ремонтные работы по устранению протечек в подземном паркинге и подвале, замена запорной арматуры;
- замена осветительных приборов;
- установка системы видеонаблюдения в помещении правления ТСЖ;
- поверка и частичная замена приборов учета;
- иные текущие ремонтные и восстановительные работы, предусмотренные планом работ на 2022год.

#### **Выводы и замечания ревизионной комиссии:**

1. По итогам проверки в 2022 году финансовая и хозяйственная деятельность правления ТСЖ признана ревизионной комиссией удовлетворительной.
2. Деятельность правления по изысканию дополнительных источников увеличения доходов ТСЖ в 2022 году требует повышения эффективности.
3. Усилить работу по снижению суммы дебиторской задолженности собственников жилых и нежилых помещений по оплате за ЖКУ и за содержание машино-мест перед ТСЖ. Информацию о суммах долга и судебных исков размещать на информационных стендах дома и паркинга. На правлении ТСЖ принять решение о направлении в судебные органы исков ко всем собственникам, более пяти месяцев не оплачивающим ТСЖ за жилищно-коммунальные и эксплуатационные услуги или о применении других мер к должникам.
4. Провести Общее собрание собственников помещений по вопросу обращения в Фонд капитального ремонта г.Москвы по сокращению сроков капитального ремонта отдельных систем и организовать проведение соответствующих работ.
5. Утвердить на общем собрании членов ТСЖ требуемое штатное расписание ТСЖ с 01 января 2023 года с учетом индексации размера заработной платы на величину инфляции.
6. Произвести перерасчет и довысказать с собственников машиномест обязательных платежей утвержденный решением общего собрания членов ТСЖ от 14.05.2022 в срок до 30.03.2023г.

#### **Рекомендации ревизионной комиссии:**

1. К п. 3 Правлению ТСЖ рассмотреть вопрос о более эффективных мерах по снижению дебиторской задолженности собственников жилых и нежилых помещений по оплате за ЖКУ и за содержание машино-мест перед ТСЖ.
2. Провести общее собрание собственников многоквартирного дома по вопросу использования общей собственности помещений МКД в интересах собственников.

#### Заключение:

1. Обязанностью ревизионной комиссии является выражение мнения по рассматриваемым вопросам на основе проведенной работы. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что:
  - финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений общих собраний, и не противоречит законодательству Российской Федерации;
  - отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов не содержит искажений;
  - отчет по исполнению финансового плана (сметы доходов и расходов) за 2022 год является обоснованным.
2. Ревизионная комиссия считает, что проведенная проверка даёт достаточные основания для выражения мнения по данным вопросам.
3. Ревизионная комиссия полагает, что отчет о финансовой деятельности, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2022 году и его финансовое положение на 31.12.2022г.
4. Ревизионная комиссия считает план мероприятий по содержанию МКД и предоставлению коммунальных услуг, штатное расписание и финансовый план (смету доходов и расходов) на 2023 год, подготовленные управлением и планируемые к утверждению Общим собранием членов ТСЖ, обоснованными и рекомендует их принятие (утверждение).
5. На основании вышеизложенного, ревизионная комиссия предлагает Общему собранию членов ТСЖ «Маршала Тухачевского 55» считать работу управления Товарищества в 2022 году удовлетворительной.
6. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 8 (восемь) страницах каждый, один из которых предназначен для передачи в правление Товарищества (для ознакомления членов ТСЖ), а два - остаются в материалах ревизионной комиссии.

• Преду

• Член

• \_\_\_\_\_

• \_\_\_\_\_

• \_\_\_\_\_

• \_\_\_\_\_




ионной комиссии:

\_\_\_\_\_ (Портных А.В.)

комиссии:

\_\_\_\_\_ (Матвеев М.Н.)

 \_\_\_\_\_ (Радич М.Ж.)