

г. Москва

ДАТА 15.02.2021

АКТ
реvisions финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Маршала Тухачевского 55»
за период с 01.01.2021 по 31.12.2021

Ревизия проведена ревизионной комиссией Товарищества в составе Портных А.В., Матвеева М.Н., Варламовой Е.В., Курович Т.Ю., 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 01.02.2021 по 15.02.2021.

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 соответствия 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 2021 год.
2. Регистры бухгалтерского и налогового учета за 2021 год.
3. Выписки из расчетного счета ТСЖ в ДО №1840 ПАО Сбербанк г. Москва за 2021 год.
4. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями и лицами, заключенные или действующие в 2021 году.
5. Акты выполненных работ, оказанных услуг в 2021 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 2021 год.
11. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2021 год.
12. Финансовый план (смета доходов и расходов) ТСЖ на 2021 год.
13. Штатное расписание ТСЖ на 2021 год.
14. План мероприятий по содержанию общего имущества и предоставлению коммунальных услуг на 2021 год.
15. Расчет размера обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 2021 год.
16. Расчет размера обязательных платежей и взносов собственников машиномест за

содержание и ремонт общего имущества в многоуровневом паркинге на 2021 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 07.02.2020 года обязанности председателя правления исполняла Комогорцева Е.В. (протокол Общего собрания членов ТСЖ от 07.02.2020 протокол заседания правления № 1 от 14.02.2020г.). Общим собранием членов ТСЖ на период до 2022 года (протокол № 01-20 от 07.02.2020г.) был выбран следующий состав правления: Гребенюк В.Л., Кравцов В.В., Слученков К.Н., Матвеева Л.Ф., Комогорцева Е.В., Шанина В.В., Григорьева А.В..

В 2021 году ведение бухгалтерского учета осуществлялось до 08.2021г. Комгорцевой Е.В., далее обязанность главного бухгалтера возложена на Войтову А.А.

По итогам ревизионной проверки установлено:

- обоснованность представленной сметы доходов и расходов на 2021 год, текущим потребностям Товарищества. Смета Товарищества на 2021 год утверждена Общим собранием членов ТСЖ (Протокол № 02-21 от 30.05.2021г);
- финансовый план обоснован 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;
- отчетность по исполнению сметы доходов и расходов за 2021 год составлена достоверно;
- смета включает доходы и расходы, установленные законом и Уставом Товарищества (пп.2ст.137 ЖК РФ).

Согласно отчету о финансовой деятельности Товарищества и отчету об исполнении сметы доходов и расходов за 2021 год:

1. Поступления денежных средств на расчетный счет Товарищества в 2021 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 2021 году складывались из следующих видов затрат:

- коммунальные услуги за тепловую энергию для дома и паркинга;
- 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;
- оплата за техническое и санитарное обслуживание дома и паркинга;
- оплата за услуги по проведению дезинфекции COVID-19
- 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;
- оплата страхования лифтов;

- оплата банковских услуг (комиссия за перечисление платежей);
- оплата за оборудование по улучшению пожарной безопасности в паркинге (установка автоматической системы оповещения о возникновении пожара), ремонту видеонаблюдения в паркинге;
- оплата за материалы и инвентарь (цемент, лакокрасочные материалы, электрический кабель, греющий кабель, энергосберегающие светильники, датчики освещенности, датчики движения, привода дверей гаража, хозяйственные товары, шлагбаумы, оборудование и комплектующие и иные товары для поддержания надлежащей хозяйственной деятельности многоквартирного дома);
- оплата за ремонт общего имущества дома и паркинга (герметизация деформационных швов паркинга, демонтаж ветхих фасадных частей МКД, замена редуктора лифта подъезда №3, зеркала в лифты, замена входной двери подъезда №4, замена внутренней двери лифтового холла 2 подъезда, замена и проверка общедомовых приборов учета, замена запорной арматуры и ветхих частей стояков ГВС МКД, ремонт шлагбаумов, замена вышедшей из строя запорной арматуры, расположенной на техэтаже и в подвале МКД, текущий ремонт крыши и прочее);
- оплата за сопровождение программного обеспечения (тех. поддержка);
- юридические услуги и судебные расходы, госпошлины (Хорошевский районный суд)
- расходы на оплату труда наемного персонала ТСЖ;
- налоги (платежи в бюджет и отчисления на социальные нужды с ФОТ);
- канцелярские, почтовые и прочие расходы.

3. За отчетный период денежные средства ТСЖ поступали только на расчетный счет ТСЖ, открытый в ПАО Сбербанк, который использовался, как основной. В соответствии с банковскими выписками входящий остаток по счету на 01.01.2021 составил: 852954,69 рублей. Исходящий остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2021 составил: 1 578 942,22 рублей

Движение денежных средств (поступления и списания) по расчетному счету ТСЖ «Маршала Тухачевского 55» в 2021 году: рублей

Кварталы	Сумма списаний 2021	Сумма поступлений 2021	Сальдо оборотов
I	7 865 247,57	8 650 741,19	785 493,62
II	8 711 717,37	8 054 059,41	-657 657,96
III	7 811 874,84	8 318 260,20	506 385,36
IV	9 459 065,69	9 550 832,20	91 766,51
ИТОГО по году:	33 847 905,47	34 573 893,00	725 987,53
ИТОГО с учетом входящего остатка на 01.01.2021:	33 847 905, 47	35 426 847,69	1 578 942,22

Отчет об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2021 год:
рубли

№ п/п	Статьи расхода	Плановые расходы руб./год	Фактические расходы руб./год	Отклонение от плана, +/-руб
1. Содержание и эксплуатация дома				

1.1	Содержание и эксплуатация лифтового оборудования: освидетельствование, ТО и текущий ремонт, страхование лифтов	1 357 728,00	1 426 517,00	- 68 789,00
1.2	Содержание и эксплуатация сетей электрооборудования, водоснабжения и канализации, теплового пункта, в т.ч. закупка материалов.	856 428,00	865 081,19	- 8 653,19
1.3	ТО системы пожаротушения и дымоудаления	381 108,00	360 000,00	+ 21 108,00
1.4	Вывоз ТБО	1 006 308,00	921 560,00	+ 84 748,00
1.5	Санитарное обслуживание (материалы), кроме подвальных помещений и паркинга	250 104,00	226 080,77	+ 24 023,23
1.6	Текущий ремонт и модернизация	727 968,00	818 839,70	- 90 871,70
2. Расходы на управление МКД и штат ТСЖ				
2.1	Фонд оплаты труда	5 091 492,00	5 226 001,92	- 134 509,92
2.2	Налоги от ФОТ 30,2%	1 537 296,00	1 726 221,39	- 188 925,39* (превышение технического характера ввиду заблаговременной уплаты налогов с ФОТ за декабрь 2021г. в размере 229 590,49рублей)
2.3	Прочие расходы на управление (оргтехника, интернет, телефон, типография, канцтовары)	98 484,00	88 508,27	+ 9 975,73
3. Прочие расходы по управлению, содержанию и эксплуатации				
3.1	Юридическое сопровождение и аудиторский контроль	483 888,00	150 373,00	+ 333 515,00
3.2	Банковское сопровождение	47 100,00	45 640,28	+ 1 459,72
3.3	Обучение, проф.переподготовка	64 236,00	4 450,00	+ 59 786,00
3.4	Налоги, пени, пошлины	21 408,00	56 106,80	- 34 698,80 (в.т.ч.уплата по требованиям за периоды 2018-2019г.г.)

3.5	Благоустройство и озеленение	71 460,00	5 000,00	+ 66 460,00
3.6	Непредвиденные расходы	214 104,00	525 653,00	- 311 549,00 (выполнение мероприятий по предписаниям надзорных органов: установка противодымных клапанов системы вентиляции, организация дополнительных работ)
4. Коммунальные расходы на общедомовые нужды (дом)				
4.1	Коммунальные расходы дом (электроснабжение)	984 900,00	905 843,47	+ 79056,53
4.2	Коммунальные расходы дом (отопление, ГВС, ХВС, водоотведение)	128 460,00	104 499,00	+23 961,00
5. Содержание и эксплуатация паркинга, работа пунктов контроля, закупка материалов				
5.1	Содержание и эксплуатация паркинга, работа пунктов контроля	3 287 856,00	3 484 074,00	- 196 218,00
5.2	Закупка материалов	397 152,00	90 350,00	+ 306 802,00
5.3	Текущий ремонт	326 232,00	642 230,00	- 315 998,00
5.4	Коммунальные расходы на общедомовые нужды (паркинг): отопление, вентиляция	294 324,00	1 011 788,91	- 717464,91
5.5	Коммунальные расходы на общедомовые нужды (паркинг): электроснабжение	496 440,00	627 678,20	- 131 238,20
	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		

Всего расходы:	Дом, всего:	13 322 472,00	13456375,79	- 133 903,79
	Паркинг, всего:	4 802 004,00	5 856 121,11	- 1 054 117,11
	Плановый остаток средств паркинг, с учетом планового сбора и фактических затрат	+6 425 352,00	-5 856 121,11	+ 569 230,89

4. Превышение плановых расходов (затрат) над фактическими и утвержденными расходами ТСЖ в 2021 году по дому в части исполнения сметы доходов и расходов составило 133 903,79 рублей, но по факту отсутствует, принимая во внимание заблаговременный платеж налогов с ФОТ в декабре 2021 г. за декабрь 2021г. в размере 188 925,39 рублей.

Превышение плановых расходов (затрат) над фактическими и утвержденными расходами ТСЖ в 2021 году по паркингу в части исполнения сметы доходов и расходов составило 1 054 117,11 рублей и обусловлено:

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

б) увеличением расходов на отопление паркинга ввиду восстановления работы циркуляционных насосов и работы двигателей вентиляции, что необходимо для надлежащей эксплуатации помещений подвалов и подземной автостоянки. Принимая во внимание характер внеплановых работ, превышение фактических расходов над плановыми считать удовлетворительными.

5. В течение 2021 года ТСЖ получало от УФК по гор. Москве (Департамент финансов города Москвы, ГКУ «Городской центр жилищных субсидий») денежные средства в общей сумме 2 060 778,38 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 с января по сентябрь собственниками жилья в соответствии с решением Общего собрания членов ТСЖ протокола № 02-21 от 30.05.2021 по тарифам, утвержденным постановлением Правительства Москвы № 2065-ПП от 25.11.2020 года "О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. № 848-ПП». Начисления по статье «Капитальный ремонт» Товариществом собственников жилья в 2021 году по дому не производились.

8. Начисления по оплате взноса на содержание и ремонт общего имущества в многоуровневом паркинге производились в 2021 году, согласно решению¹ общего собрания членов ТСЖ от 30.05.2021 в размере 90.60 рублей за один квадратный метр машиноместа.

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

9. По состоянию на 31.12.2021 сумма дебиторской задолженности собственников жилых и нежилых помещений по оплате за ЖКУ и за содержание машино-мест перед ТСЖ составила 3175 тысяч рублей.

10. Краткосрочная кредиторская задолженность у ТСЖ перед контрагентами на 31.12.2021 составила 4324 тысяч рублей, в том числе перерасчет за поставленную тепловую энергию на отопление в 2021 году от ПАО МОЭК – 3388 тысяч рублей.

11. В 2021 году ТСЖ, по решению правления, провело следующие ремонтные и восстановительные работы:

- установка и замена противодымных клапанов и защитных решеток системы вентиляции;
- частичное оштукатуривание и окраска лифтовых холлов, квартирных холлов и пожарных лестниц МКД;
- косметический ремонт помещения администрации ТСЖ;
- замену плиточного покрытия входных групп подъездов №№1-5 МКД;
- капитальный ремонт лифта в подъездах №1, №3;
- инспекция и ремонт(сварочные работы) стояков ГВС и ХВС;

- замену циркуляционных насосов системы вентиляции и отопления подземного паркинга;
- модернизации системы запуска вентиляции и отопления подземного паркинга;
- ремонтные работы по устранению протечек в подземном паркинге и подвале, замена запорной арматуры;
- замена осветительных приборов;
- замену датчиков системы ППА;
- замену входной двери подъезда №4;
- иные текущие ремонтные и восстановительные работы, предусмотренные планом работ на 2021год.

Выводы и замечания ревизионной комиссии:

1. По итогам проверки в 2021 году деятельность правления ТСЖ признана ревизионной комиссией удовлетворительной.
2. Деятельность правления по изысканию дополнительных источников увеличения доходов ТСЖ в 2021 году признана удовлетворительной.
3. Продолжить 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 перевода средств на капитальный ремонт на спецсчет МКД и оперативно приступить к проведению работ капитального характера в отношении протечек подвалов МКД и в отношении лифтового хозяйства в первую очередь.
5. Произвести дозакупку уборочной техники необходимой мощности для санитарного обслуживания многоуровневого паркинга.
6. Утвердить на общем собрании членов ТСЖ требуемое штатное расписание ТСЖ с 01 января 2021 года.

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 2021 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 2021 году и его финансовое положение на 31.12.2021
4. Ревизионная комиссия считает план мероприятий по содержанию МКД и предоставлению коммунальных услуг, штатное расписание и финансовый план (смету доходов и расходов) на 2022 год, подготовленные правлением 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 правления Товарищества в

2021 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.

- Председатель ревизионной комиссии:
- _____ (Портных А.В.)
- Члены ревизионной комиссии:
- _____ (Матвеев М.Н.)
- _____ (Варламова Е.В.)
- _____ (Курович Т.Ю.)
- _____ (Радич М.Ж.)