

## АКТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества  
Собственников Жилья «Серпуховские ворота» за 2021 г.

21.02.2022 г.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Серпуховские ворота» в составе председателя комиссии Розановой В. С., членов комиссии - Агаджанова В.А., Тимофеева Ю.О. - провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Серпуховские ворота» за 2021 год с целью объективной, независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключений об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021 год и о смете на 2022 год.

Ревизия проведена с 14 февраля по 21 февраля 2022 года.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

трудовые договора с работниками ТСЖ;

должностные инструкции;

документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;

регистры бухгалтерского и налогового учета;

бухгалтерская и налоговая отчетность;

документы по приобретению товарно-материальных ценностей;

первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ и счету фонда капитального ремонта; расчетные ведомости и платежные ведомости;

прочие необходимые документы.

Документы предоставлены в полном объеме, оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.

Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

В соответствии со статьей 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 членов ТСЖ, и собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Правление Товарищества «Серпуховские ворота» в составе 7 человек было избрано 28 марта 2020 года на общем отчетно-выборном собрании членов Товарищества (протокол б/№ от 28.03.2020 г.).

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполняла Меламед О.Л. (протокол заседания Правления № 1 от 28.03.2020 г.).

Обязанности главного бухгалтера в проверяемом периоде выполняла Раева И.А.

Правление ТСЖ провело в отчетном периоде 9 заседаний, на которых рассматривались вопросы управлением домом. А именно, - заключение договоров (дополнительных соглашений) на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества, контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками установленных обязательных платежей и взносов, рассмотрение обращений собственников помещений, вопросы, касающиеся подготовки и проведения годового собрания членов ТСЖ, вопросы взаимодействия с органами власти. Правление представляло интересы собственников в государственных и муниципальных органах. Правление совместно с ревизионной комиссией ТСЖ отстаивало интересы собственников МКД в вопросе допуска к работам на дворовой территории сторонних организаций, в том числе ПАО «МОЭК» по ремонту бесхозной теплотрассы. В связи с установленными Правительством г. Москвы карантинном, самоизоляцией и ограничительными мероприятиями заседания Правления не проводились регулярно в начале отчетного периода. Затем строго в соответствии с Уставом ТСЖ не реже чем раз в квартал. Члены Правления активно направляли деятельность Товарищества, участвовали в приемке работ как по текущему так и капитальному ремонтам, контролировали организацию дезинфекционных мероприятий на доме и соблюдению масочного режима, вели разъяснительную работу с собственниками и членами ТСЖ по использованию общедомового имущества.

**Начисление платежей собственникам помещений и оплата за обслуживание дома** Правлением Товарищества осуществлялось в строгом соответствии с разделами ЖК РФ, касающиеся многоквартирных домов, где действует ТСЖ, и действующим законодательством. Предусматривались следующие ежемесячные платежи собственников помещений (членов ТСЖ):

1. Оплата за коммунальные услуги.
2. Оплата за содержание общего имущества (ОДИ) в многоквартирном доме, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом и содержанию и ремонту ОДИ.
3. Оплата взноса в Фонд капитального ремонта (ФКР).

Основанием для оплаты по п.1 являлись счета от ресурсоснабжающих организаций, с которыми ТСЖ заключило договора. Платежи по п.2 осуществлялись на основании сметы, утвержденной общим собранием членов ТСЖ. Платежи по п.3 устанавливались из расчета 19,52 руб. с 1 кв.м. площади собственности в соответствии с постановлением Правительства Москвы.

Финансовый отчет за 2021г., подготовленный Правлением Товарищества, основан на данных бухгалтерского учета.

Статьей 36 ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08 2006 г. определено, что содержание общего имущества - обязанность всех собственников помещений в доме (квартир, машиномест, офисов), соразмерно доли собственности каждого собственника в праве

общей собственности на это имущество. Собрание собственников, членов ТСЖ утвердило размер содержания общедомового имущества, с учетом формирования ФКР на 2021 год из расчета 69,29 рублей за 1 кв. м. площади помещений, находящихся в собственности.

Из данных, представленных главным бухгалтером, начислены обязательные платежи собственникам жилых и нежилых помещений за 2021 год в сумме **18 618 723, 32 руб.** Эта сумма включает: коммунальные платежи собственников, платежи на содержание общедомового имущества, суммы, поступающие от арендаторов ОДИ, и формирование ФКР. Фактическая оплата собственников и арендаторов в 2021 г. на счет ТСЖ составила **17 088 165,74**

В 2021 году в ТСЖ формировался фонд капитального ремонта. В него перечислено - **2 727 473,22 руб.**

На 1 января 2021 года сумма резервного фонда составляла **1 787 822,33 руб.** Из резервного фонда на непредвиденные расходы были потрачены **481 538,20 руб.** (непредвиденные работы по ремонту ОДИ, экспертизы, надзор за капитальном ремонтом кровли). На запланированные расходы из резервного фонда на текущий ремонт ОДИ израсходовано **285 704,00 руб.** вместо запланированных 370 000 руб. Общий расход резервного фонда в 2021 г. на ремонт ОДИ составил **767 242,20 руб.**, на покрытие недофинансированных статей сметы 564 059,49 руб. Остаток резервного фонда на 01.01.2022 составляет 456 520, 64 руб.

Платежи в ресурсоснабжающие организации осуществлялись собственниками через ТСЖ, где ТСЖ являлось лишь техническим посредником при расчетах жильцов с ресурсоснабжающими организациями за поданные коммунальные ресурсы. Всего за 2021 год было предъявлено собственникам к оплате за коммунальные услуги на сумму **3 974 854,17 руб.** Фактически от собственников на конец года было получено 3561358,52 руб. Недополученные средства покрывались ТСЖ из резервного фонда. Оплата РСО поступала со счета ТСЖ в соответствии с договорами в срок. Претензий, пеней со стороны РСО к ТСЖ нет. ТСЖ оперативно отслеживало соблюдение договоров со стороны РСО в интересах собственников.

Размер платы за водопотребление рассчитывался на основании выставленных счетов ресурсоснабжающими организациями с учетом того, что дом оснащен общедомовыми счетчиками воды. Определялся в соответствии с действующим порядком, исходя из показаний квартирных приборов учета водопотребления, а при их отсутствии - по нормативу на зарегистрированных (проживающих). Размер платы за теплоснабжение определялся в соответствии с показаниями общедомового прибора учета и выставленными ТСЖ счетами от ПАО «МОЭК» и распределялся между собственниками соразмерно площади помещений.

Ранее ревизионная комиссия рекомендовала Правлению изыскать возможность и максимально сдать ОДИ в пользование арендаторов в целях уменьшения финансовой нагрузки, приходящуюся на собственников. Такая

работа Правлением проводится ежегодно. Договора пролонгируются и заключаются новые. Однако, в 2021 на счет ТСЖ вместо запланированной в смете суммы в размере 3 716 760,00 руб. за использование ОДИ поступило 3 247 640,00 руб. Причина - отказ ТСЖ от предоставления в аренду дневной парковки сторонним автовладельцам и образованный на конец года долг двух арендаторов помещений. Претензии ТСЖ, гарантийные письма арендаторам не решили вопрос по поступлению в срок денег на счет ТСЖ. Правлению следует взыскать эти средства и в дальнейшем не допускать просрочки платежей.

Имущества на балансе ТСЖ нет. Проверка авансовых отчетов показала, что материалы для хозяйственных нужд за наличный расчет не приобретались.

В 2021 году общая платежная дисциплина собственников стала лучше. Правлением Товарищества проводилась работа по недопущению долгов. Велись разъяснительные беседы, представлялась вся запрашиваемая информация. Однако, собственником кв. 28 сформирован большой долг. Претензии и досудебное урегулирование, проводимое ТСЖ, не имело результата. В конце 2021 года подан был судебный иск в отношении задолженности собственника этой квартиры.

**Ревкомиссия проверила ведение кадрового учета ТСЖ и договорной документации со сторонними организациями обслуживающими МКД.**

Эксплуатационное обслуживание многоквартирного дома (теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, контроль и диспетчеризация, санитарно-эпидемиологические работы, уборка мест общего пользования и придомовой территории, ремонтные работы) осуществлялось штатными работниками ТСЖ и силами сторонних организаций, в соответствии с действующими договорами.

Заключение ревизионной комиссии: кадровый учет в ТСЖ ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено. Сторонние организации в целом выполняют договорные обязательства перед ТСЖ по обслуживанию дома.

Установлено, что Правление ТСЖ проводило работу в объеме, определенном ЖК РФ, по раскрытию информации на сайтах и порталах, в том числе ГИС ЖКХ и Дома Москвы, и по предоставлению материалов и документов собственникам. Больше собственников стало пользоваться сайтом ТСЖ для получения информации, но сократилось количество желающих оплачивать через сайт квитанции ТСЖ.

В отчетном 2021 году по рекомендации ревкомиссии Правление ТСЖ заключило договор с ООО «Парадигма-Аудит» на проведение аудиторской проверки в отношении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2020 год. В ходе проверки нарушений не установлено. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ ведется в рамках решений собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации. Аудиторский отчет размещен на сайте ТСЖ.

В 2021 году в соответствии с решением общего собрания собственников проведено расходование средств со счета фонда капитального ремонта в размере 9 991 000, 00 руб. на проведение работ по капитальному ремонту кровли. Заключенный Договор с ООО «СтройТех Групп» предоставляет гарантии ТСЖ на качество и сроки по эксплуатации кровли. Условия, техническое задание Договора, исполнены в полном объеме, о чем свидетельствует акт выполненных работ. На 01.01.2022 на счету фонда капитального ремонта находится 3 412 006,81 руб.

**Ревизионная комиссия в результате проверки выявила недостатки, требующие устранения, и дает рекомендации:**

1. На 01.01.2022г. года суммарная задолженность по обязательным, коммунальным платежам, взносам в ФКР собственников помещений составила **691 437,58 руб.**

Правлению следует и дальше взыскивать задолженности за жилые и нежилые помещения, используя, в том числе досудебное урегулирование и судебные взыскания.

**2. Контролировать использование арендованных помещений, и в случае не оплаты прекращать договорные отношения. Иметь резерв потенциальных арендаторов. Не допускать простоя аренды.**

**3. Не допускать самозахват общедомовых площадей. Продолжить заключение договоров с собственниками на индивидуальное пользование ОДИ (помещениями мусорокамер, кровли).**

**4.Обратить внимание Правления на активную разъяснительную работу среди всех собственников о необходимости соблюдения правил совместного проживания. Регулярно вывешивать списки собственников, которые создают некомфортные условия для соседей, портят общедомовое имущество. Недопускать складирование мусора на лестничных площадках и у подъездов. С нарушителей Правил проживания взыскивать суммы нанесенного урона ТСЖ.**

5. Правлению ответственнее контролировать исполнение принятых решений, добиваться их исполнения собственниками, особенно имеющими членство в Товариществе.

6. Предложить всем собственникам получить документы о государственной регистрации права общей долевой собственности на уже зарегистрированные участки в размере 0,564 га. Продолжить работу по оформлению земельного участка в полном размере 0,788 га в границах ограждения.

7. Ревизионная комиссия считает положительным в деятельности Правления ТСЖ - рачительное отношение к средствам Товарищества, что позволяет оптимизировать смету содержания ОДИ.

8. Ревизионная комиссия отмечает активную позицию Правления, которое не допускает сторонние организации к работам на территории МКД, которые могут нанести урон ОДИ.

9. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению наладить работу по увеличению финансовых поступлений от аренды ОДИ.

**Выводы:** Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, Ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансово - хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

**Заключение о проекте сметы доходов и расходов ТСЖ «Серпуховские ворота» на 2022г.**

Проектом сметы на 2022г. установлен план по сбору денежных средств с собственников помещений в МКД в размере 7 285 416 руб. на обслуживание ОДИ и 3 057 552 руб. - на капитальный ремонт.

Доходы от сдачи ОДИ в аренду планируются в размере 3 525 600 руб. Итого доходов всего 13 868 568 руб.

Ревизионная комиссия провела проверку сумм, заложенных в план дохода на 2022г., и установила, что на обслуживание ОДИ вынесена ставка для собственников в размере 50,01 руб./м<sup>2</sup>, при которой с учетом площади 12 138,9 м<sup>2</sup> общий расчетный годовой сбор равен 7 285 416 руб. При этом, в смете расходов на 2022 г. заложено 4 105 956 руб. расходов на управление и 6 705 060 руб. на содержание и ремонт общего имущества, всего 10 811 016 руб. План сборов на эти нужды, установленный на собственников, не покрывает сметных расходов. Недостающие средства запланировано покрыть доходами от сдачи ОДИ в аренду в размере 3 525 600 руб. С собственников в 2022 году не запланировано собирать средства в резервный фонд, но запланировано собрать на текущий ремонт ОДИ 300 000 руб.

Размер взносов на капитальный ремонт с 01. 01. 2022 г. Постановлением Правительства Москвы установлен в размере 20.99 руб/м<sup>2</sup>. Запланировано собрать 3 057 552 руб.

Смета расходов на 2022 год оптимизирована с учетом интересов собственников, требований к содержанию ОДИ, и изменений законодательства.

Вознаграждение председателю и членам Правления не запланированы. Без изменения оставлены сметные расходы на: обслуживание ворот и системы доступа в подвал и подъезды, обслуживание систем пожаротушения, уборку ОДИ, охрану, обслуживание лифтов, дезинфекцию. Договора с поставщиками этих услуг пролонгированы без изменения условий и цены.

Увеличены расходы на юридические услуги с 60 до 80 тыс. руб.

Уменьшены расходы: по содержанию и замене оргтехники с 36 000 до 24 000 руб.; приобретению материалов, инвентаря, хозяйственных

принадлежностей и спецодежды с 720 000 руб. до 300 000 руб.; на оплату коммунальных услуг на ОДИ с 506 400 руб. до 456 000 руб. (замена освещения на диодное); по вывозу твердых коммунальных отходов с 156 000 руб. до 120 960 руб.; по оплате электронного обслуживания ККТ, сайта ТСЖ, ГИС ЖКХ с 96 000 руб. до 76 800 руб.; по содержанию и замене оргтехники с 36 000 руб. до 24 000 руб.; по вывозу ТКО с 156 000 руб. до 120 960 руб.

Таким образом, проект сметы ТСЖ на 2022 год, предложенный Правлением, в связи с оптимизацией расходов по отдельным статьям сметы, позволяет практически сохранить прежнюю, на уровне 2021 года, нагрузку на собственников по содержанию ОДИ в размере 50,1 руб. с 1 кв. м. (увеличение на 24 коп в сравнении с 2021 годом). И с учетом увеличения ставки взноса в ФКР с 19,52 руб. с кв. м. до 20,99 руб. в 2022 сметой устанавливается 71 руб. с 1 кв.м. собственности, что является оправданным.

Смета рекомендована для утверждения собранию членов ТСЖ «Серпуховские ворота».

Настоящий отчет (на 7-ти листах) составлен и подписан в 3 экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), один остается в ревизионной комиссии третий передается в МЖИ.

Председатель комиссии



Розанова В.С.  
Агаджанов В.А.  
Тимофеева Ю.О.