АКТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества

Собственников Жилья «Серпуховские ворота» за 2022 г.

28.02. 2023 г.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Серпуховские ворота» в составе председателя комиссии Розановой В. С., членов комиссии - Семиошиной О.С.., Тимофеева Ю.О. - провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Серпуховские ворота» за 2022 год с целью объективной, независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключений об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2022 год и о смете на 2023 год.

Ревизия проведена с 14 февраля по 28 февраля 2023 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;

протоколы заседания Правления ТСЖ;

реестры собственников и членов ТСЖ;

договора с поставщиками услуг;

договора с арендаторами ОДИ;

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 2022года на общем отчетно-выборном собрании членов Товарищества (протокол б/№ от 28.03.2022г.).

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполняла Меламед О.Л. (протокол заседания Правления № 1 от 28.03.2022г.).

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

Правление ТСЖ провело в отчетном периоде 5 заседаний, на которых рассматривались вопросы управления домом, а именно: заключение договоров (дополнительных соглашений) на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества, передачу во временное пользование ОДИ; контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками установленных взносов и обязательных платежей; рассмотрение обращений собственников помещений; вопросы, касающиеся подготовки и проведения годового собрания членов ТСЖ; вопросы взаимодействия с органами власти. Правление представляло интересы собственников в государственных, муниципальных, судебных 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. Члены Правления активно направляли деятельность Товарищества, участвовали в приеме работ по текущему ремонту, контролировали организацию пропускного режима, благоустройства домовладения, вели разъяснительную работу с собственниками и членами ТСЖ по использованию общедомового имущества.

**Начисление платежей собственникам помещений и оплата за**  обслуживание дома Правлением Товарищества осуществлялись в строгом соответствии с разделами ЖК РФ, касающимися 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, содержанию и ремонту ОДИ, включая обращение с ТКО.

3. Оплата взноса в Фонд капитального ремонта (ФКР).

Основанием для оплаты по п.1 являлись счета от ресурсоснабжающих организаций, с которыми у ТСЖ имеются договора. Платежи по п.2 начислялись на основании сметы, утвержденной общим собранием членов ТСЖ. Платежи по п.3 устанавливались из расчета 20,99 руб. с 1 кв.м. площади собственности в соответствии с постановлением Правительства Москвы.

Финансовый отчет за 2022год, 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 2022 год из расчета 71 рубль за 1 кв. м. площади, находящихся в собственности.

Из данных, представленных главным бухгалтером, начислены взносы, обязательные платежи собственникам жилых и нежилых помещений и арендная плата арендаторам за 2022 год в сумме  **18 066 988, 99 руб.** Фактические поступления от собственников и арендаторов в 2022 году на счет ТСЖ составили **17 689 525,07 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 2022 год было предъявлено собственникам к оплате за коммунальные услуги на сумму 3 776 709,61 руб.руб. Фактически от собственников на конец года было получено 3218787,03 руб. Недополученные средства покрывались со счета ТСЖ. При последующей оплате должниками коммунальных услуг, счет восполнялся. Оплата РСО поступала со счета ТСЖ в соответствии с договорами в установленные сроки. Претензий, пеней со стороны РСО к ТСЖ нет. ТСЖ оперативно отслеживало соблюдение договоров со стороны РСО в интересах собственников и проводило оплату только по фактическому ежемесячному потреблению.

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.

В 2022 году в ТСЖ продолжал формироваться Фонд капитального ремонта. На 01.01.2022 на счету Фонда капитального ремонта находилось 3 412 006,81 руб. За 2022 год в него перечислено – 2 923 811, 93 руб. Таким образом на 01.01.2023 год в фонд собрано всего – 6 335 818,74 рублей.

На 1 января 2022 года сумма резервного фонда составляла 454 520,64руб. В 2022 году в резервный фонд перешли поступления по аренде прошлого года - 582 163,82 руб. Из резервного фонда на непредвиденные расходы были потрачены 468 521,08 руб. В том числе:на аварийный ремонт ОДИ; компенсацию ущерба, нанесенного заливом с ОДИ имуществу собственника кв.5; на подбор арендаторов; госпошлину; аварийную прочистку канализации. Перерасход по статьям сметы также покрывался из резервного фонда. Наибольший расход произошел по статье сметы юридические услуги - 151 496,00 руб. Заключены были договора с юридической фирмой на ведение дел по искам собственников к ТСЖ. Все процессы выиграны ТСЖ, что позволит взыскать потраченные средства и восполнить резервный фонд.

Ранее ревизионная комиссия рекомендовала Правлению изыскать возможность и максимально сдать ОДИ в пользование арендаторов в целях уменьшения финансовой нагрузки, приходящейся на собственников. Такая работа Правлением проводилась в проверяемом году. Договора продлевались и заключались новые. На 2022 год было запланировано доходов от аренды в размере 3 525 600,00 руб. Поступило – 3 450 983,78 руб. и возмещена задолженность (перешел платеж 2021года) -582 163,82 руб. Всего поступлений от аренды в проверяемом году- 4 033 147,60 руб.

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

В 2022 году общая платежная дисциплина собственников была удовлетворительной. Правлением Товарищества проводилась работа по недопущению краткосрочных долгов. Велись разъяснительные беседы, представлялась вся запрашиваемая информация и возможные способы оплаты: безналичный - банки, сайт ТСЖ; наличные платежи с фиксацией их на контрольно - кассовом устройстве ТСЖ.

Должником продолжает оставаться кв. 28 Сформирован большой долг был прежним собственником. Сейчас идет исполнительное производство по взысканию этого долга на основании решения суда. Однако, и новый собственник продолжает формировать долги, не оплачивает квитанции, что недопустимо.

Ревкомиссия проверила ведение **кадрового учета ТСЖ и договорной документации с организациями обслуживающими МКД и арендаторами ОДИ.**

Кадровый учет в ТСЖ ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.

Эксплуатационное обслуживание многоквартирного дома (теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, лифтовое обслуживание, 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. Сомнительных или необоснованных платежей проверкой не установлено. Финансовые решения принимались в ТСЖ с учетом уровня цен на услуги, материалы, имеющиеся на рынке, при условии их надлежащего качества, что позволило оптимизировать расходы по смете.

В 2022 году произошли аварии на ОДИ, устранение причин и последствий которых привело к тратам средств из резервного фонда. По всем таким расходам Правление принимало решение, о чем есть записи в протоколах заседаний.

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.

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

1. На 01.01.2023г. года суммарная задолженность по обязательным, коммунальным платежам, взносам в ФКР собственников помещений составила **971 438, 92 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). Собственникам кв.35,36,79,83,95 заключить договора или освободить ОДИ.**

**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, захламляют общедомовое имущество, бросают мешки с отходами у подъездов, нарушают правила парковки и режим тишины. Направлять предписания и взыскивать с нарушителей суммы нанесенного урона ТСЖ.

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

6. Продолжить работу по оформлению земельного участка в полном размере 0,788 га в границах ограждения.

**7**. Ревизионная комиссия считает положительным в деятельности Правления ТСЖ – увеличение поступлений от аренды ОДИ, отстаивание интересов ТСЖ в судах, в том числе и по искам собственников к ТСЖ.

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

8. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению взыскивать судебные издержки ТСЖ с проигравших лиц и организаций.

9. Рекомендовать Правлению изучить целесообразность размещения на депозитный вклад части средств со счета ТСЖ.

10. В 2022 году была проведена периодическая (раз в пять лет) экспертиза технического состояния МКД. Выводы, сделанные экспертами, говорят об удовлетворительном состоянии здания. Замечания и рекомендации экспертов следует учесть в планах ремонтных работ.

11. Потребовать от собственников кв. 33, 64, 75, 95 установить счетчики водопотребления.

**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 2023г.**

Проектом сметы на 2023г. установлен план по сбору денежных средств с собственников помещений в МКД в размере 7 853 388 руб. на обслуживание ОДИ и 3 509 112 руб. - на капитальный ремонт. Доходы от сдачи ОДИ в аренду планируются в размере - 3 720 156 руб. Итого доходов всего - 15 082 020 руб.

Ревизионная комиссия провела проверку сумм, заложенных в план расходов на 2023г., и установила, что на обслуживание ОДИ запланировано 11 573 544 руб. Для собственников, владеющих 12 138,9 м², запланирована оплата в размере 53,91рублей на один квадратный метр. С собственников в 2023 году не запланировано сметой собирать средства в резервный фонд, но запланировано собрать на текущий ремонт -216 000 руб

План сборов, установленный на собственников сметой, не покрывает сметных расходов. Недостающие средства запланировано покрыть доходами от сдачи ОДИ в аренду. Таким образом смета на 2023 год оптимизирована с учетом интересов собственников, требований к содержанию ОДИ и норм законодательства.

Уменьшены расходы: по содержанию и замене оргтехники; на оплату коммунальных услуг на ОДИ, как прогнозируемый результат от тепло сбережения и замены освещения на энергосберегающее; по оплате электронного обслуживания ККУ, сайтов ТСЖ и ГИС ЖКХ; на вывоз мусора. Без изменения оставлены сметные расходы на: обслуживание ворот и систем доступа в подвал и подъезды; обслуживание систем пожаротушения; обслуживание лифтов; дезинфекцию. Договора с поставщиками этих услуг продлены без изменения условий и цены.

Учитывая рост цен, инфляцию, не изменение зарплат сотрудников ТСЖ с 2020 года и беря во внимание, что в ТСЖ увеличены доходы в 2022 году, 