АКТ РЕВИЗИОННОЙ ПРОВЕРКИ

финансово-хозяйственной деятельности Товарищества

Собственников Жилья «Серпуховские ворота» за 2024 г.

24.02.2025 год

Председателем ревкомиссии ТСЖ «Серпуховские ворота» Розановой В.С. проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Серпуховские ворота» за 2024 год с целью объективной, полной ее оценки, выдачи заключений об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2024 год и о смете на 2025 год. Проверка проведена с 17 февраля по 24 февраля 2025 года. Избранные 28.03.2024 собранием членов ТСЖ члены ревкомиссии Кузнецова Т.В., Тимофеева Ю.О. досрочно сложили свои полномочия и в проверке не участвовали.

При проведении проверки 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 осуществлялось Правлением Товарищества, которое принимало решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме.

Правление Товарищества «Серпуховские ворота» в составе 7 человек было избрано 28 марта 2024 года на общем отчетно-выборном собрании членов Товарищества (протокол б/№ от 28.03.2024года)

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполняла Меламед О.Л. (протокол заседания Правления № 1 от 08.04.2024 года

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

Правление ТСЖ провело в отчетном периоде 9 заседаний. Оформлено было 9 протоколов, однако протоколы заседаний от 05.07.24 и от 18.07.24 имевших кворумы, не подписаны достаточным числом участников заседаний для признания этих документов правомочными. Остальные 7 протоколов соответствуют установленным требованиям.

На данных заседаниях рассматривались вопросы и принимались решения по управлению МКД, 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 формирования и кадастрового учета земельного участка МКД. Члены Правления активно участвовали в деятельности Товарищества: контролировали организацию пропускного режима, вели разъяснительную работу с собственниками и членами ТСЖ по использованию общедомового имущества, начислению платежей, соблюдению Правил проживания и внутреннего распорядка в МКД, осуществляли осмотры хода работ по текущему и капитальному ремонту,

Начисление платежей собственникам помещений и оплата за обслуживание дома Правлением Товарищества осуществлялись в строгом соответствии со статьями ЖК РФ, касающимися многоквартирных домов, где создано 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, из расчета 56,42 руб. с 1 кв. м. площади собственности. Платежи по п.3 устанавливались из расчета 25,58 руб. с 1 кв. м. площади собственности в соответствии с постановлением Правительства Москвы.

Финансовый отчет за 2024 год, подготовленный Правлением Товарищества, основан на данных бухгалтерского учета.

ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 15.08.2006 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 2024 год из расчета 82 рубля за 1 кв. м. площади, находящейся в собственности.

Из данных, представленных главным бухгалтером, сумма начисленных взносов, обязательных платежей собственниками жилых и нежилых помещений и арендная плата арендаторам за 2024 год составила 11 730 864,00 руб. Фактические поступления от собственников и арендаторов в 2024 году на счет ТСЖ составили 12 252 376,99 руб. Увеличение суммы, поступившей на счет ТСЖ (410 812,99 рублей), объясняется погашением задолженности собственников за предыдущие периоды.

Платежи в ресурсоснабжающие организации осуществлялись собственниками через ТСЖ, где ТСЖ являлось посредником при расчетах жильцов с организациями за предоставленные и потребленные коммунальные ресурсы. Всего за 2024 год было начислено собственникам к оплате за коммунальные услуги 4 612 956,29 руб. Фактически от собственников на конец года было получено 4 283 363,38 руб. Недополученная сумма покрывались средствами 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 на МКД определялся и выставлялся в счетах для ТСЖ ресурсоснабжающими организациями на основании показаний общедомовых приборов учета ГВС и ХВС. Для собственников в квитанциях указывались начисления в соответствии с действующим порядком, исходя из показаний квартирных приборов учета водопотребления, а при их отсутствии - по нормативу на зарегистрированных (проживающих) лиц. 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 2024 году в ТСЖ продолжал формироваться Фонд капитального ремонта. На 01.01.2024 на счету Фонда капитального ремонта находилось –

9 850 162,95 руб. За 2024 год в него перечислено 3 841753,57 руб., в т.ч. возмещен долг 2023 года в размере 178 927,34 руб. Перечислен в ФКР авансовый платеж в размере 300 000 руб. за декабрь 2024 года

В 2024 году был проведен расход средств из ФКР. Общее собрание собственников МКД приняло решение о капитальном ремонте отмостки МКД. Эти работы были проведены и оплачены со спецсчета ФКР в размере 8 478 499,58 руб. На 01.01.2025 на специальном счете ТСЖ Фонда капитального ремонта находилось 5 513 416,94 рублей.

На 01.01.2024 года сумма резервного фонда составила 2 343 398,85уб. В 2024 году в соответствии с Положением о резервном фонде ТСЖ «Серпуховские ворота» в резервный фонд перешли доходы прошлых периодов в размере 357.434,95 руб., возврат судебных издержек ТСЖ по выигранным судам в размере 50.000,00 руб., и доходы сверх сметы от аренды ОДИ МКД - 138 697.94 рубля. Итого: 546 132,89 руб.

В соответствии с решением собрания членов ТСЖ в 2024 году был произведен расход средств из резервного фонда на запланированные текущие работы по: прокладке локальной сети для СКУД, цифрового видеонаблюдения и установки контроллеров в подвале; а также благоустройству в размере 1 400 000 руб. Из резервного фонда на непредвиденные расходы были потрачены 434 638,22 руб. (госпошлина; аварийные прочистки канализации, дополнительные незапланированные работы на ОДИ). Перерасход по статьям сметы также покрывался из резервного фонда. Наибольший перерасход произошел по статье коммунальные услуги по содержанию ОДИ - 31617,00 руб. (в связи с изменение тарифов на потребление воды и электроэнергии с 1 июля 2024 г.). Общий перерасход по всем статьям сметы составил 145.031,92 руб.

Таким образом, на 01.01.2025 резервный фонд ТСЖ составляет 1 412 406,68 руб.

Ревизионная комиссия считает, что в дальнейшем недопустимо закрывать перерасход средств по исполнению сметы путем использования резервного фонда. Необходимо более тщательно планировать смету.

Оправданным следует считать действия Правления по предоставлению физическим, юридическим лицам во временное возмездие пользование помещений, территорий ОДИ в целях уменьшения финансовой нагрузки, приходящейся на собственников. На 2024 год было запланировано поступлений от аренды в размере 3 512 652 руб. Поступило 3 651 349,94 рублей, в т.ч. возмещена задолженность (перешел платеж 2023 года) – 38.817,96 руб, из этой суммы 131.436,30 руб. - это аренда ОДИ собственниками МКД (мусорокамеры, территория).

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

В 2024 году общая платежная дисциплина собственников была удовлетворительной. Правлением Товарищества проводилась работа по недопущению даже 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. В проверяемом периоде больше платежей стало совершаться через кассу ТСЖ.

Должником продолжает оставаться собственник кв. 28. Сформирован большой долг был прежним собственником в размере 251.339,84 руб. Исполнительное производство по ранее вынесенным судебным решениям, было возобновлено в 2024 году после судебного признания этого долга за наследницей, которая в настоящее время также не оплачивает квитанции и игнорирует любое общение с ТСЖ. Суд с новым собственником состоялся, решение вынесено в пользу ТСЖ. Начато исполнительное производство по взысканию 411 996,87 руб.

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, обеспечение пожарной безопасности, ремонтные работы) осуществлялось штатными работниками ТСЖ и силами сторонних организаций, в соответствии с действующими договорами.

Сомнительных или необоснованных платежей не установлено. Оплата сторонним организациям проводилась строго по выставленным к ТСЖ счетам и в соответствии с заключенными договорами.

Договора с подрядчиками по ремонтным работам (капитальному, текущему) рассматривались Правлением на альтернативной основе. Решения принимались большинством голосов членов Правления. В 2024 году исполнены все заключенные договора, подписаны акты выполненных работ и произведена оплата. Исполнение Договора 02/м-24 от 22.04.24 с ООО «Посад Монтаж» по модернизации СКУД на МКД было осмотрено Председателем ревкомиссии Розановой В.С. членом Правления Тимошковым М.Ю., управляющей ТСЖ Кандауровой Т.И. и закрыто не в полном объеме, так как часть работ по погодным, организационным условиям под гарантию подрядчика были перенесены на 2025год.

В 2024 году закуплена, утраченная на фасаде МКД, гранитная плитка для установки в 2025 году.

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.

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 и размещению информации на стендах в подъездах.

Большой объем документов предоставлялся на печатных носителях организациям, проверяющим ТСЖ по жалобам группы собственников.

ТСЖ выступало ответчиком по иску собственников Башкатова В.Е., Тимошкова М.Ю., Черненко Г.Г. о расторжении договора ТСЖ с ООО «СМС Темп» по капитальному ремонту отмостки. В удовлетворении исковых требований суд отказал, в решении указал, что ТСЖ выполнило свои обязательства по договору в полном объеме, работы выполнены надлежащим образом.

**На что следует обратить особое внимание Правлению:**

1. Правлению более тщательно подходить к формированию сметы на следующие периоды. Недопустимо закрывать перерасходы по утвержденной смете за счет резервного фонда.

2***.*** Продолжить заключение договоров с собственниками на индивидуальное пользование ОДИ(помещения мусорокамер, кровли, территории). Не допускать самозахвата ОДИ.

3. Пересматривать стоимость договоров аренды с физическими, юридическими лицами с учетом рыночных цен.

4. Проводить активную разъяснительную работу среди собственников о своих решениях.

5. 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 ТСЖ урона.

6. Правлению ответственнее контролировать исполнение принятых решений, добиваться их исполнения членами Правления, сотрудниками ТСЖ и всеми собственниками.

7. В связи с присвоением кадастрового номера 77:01:0006012:4523 земельному участку МКД в границах ограждения (0,758 га), Правлению необходимо оповестить собственников о возможности каждого из них получить свидетельство об общедолевой собственности на землю.

8. Правлению и охране выявить лиц, которые предоставляют парковочные места на общедомовой территории для автомобилей, собственники которых не проживают в нашем доме. Недопустима хаотичная парковка сторонних автомобилей. Заключение договоров на пользование ОДИ, в том числе и дворовой территорией, предоставлено исключительно ТСЖ с направлением средств от арены на возмещение затрат собственников по содержанию ОДИ.

9.Положительным в деятельности Правления ТСЖ следует считать увеличение поступлений от аренды ОДИ, отстаивание интересов ТСЖ в судах, в том числе и по искам собственников к ТСЖ.

