

АКТ
проверки финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «ОАЗИС» за 2020 год.

30 июня 2021 г.

г. Москва

Ревизионная комиссия ТСЖ «ОАЗИС» была избрана решением общего собрания членов ТСЖ (протокол от марта 2019 года, протокол 20.11.2019 года) в составе 5-ти человек:

1. Рожкова Т.В.
2. Сигаев А.В.
3. Пашкова Н.В.
4. Шириков Г.Н.
5. Лысенко Ю.А

Комиссия в составе председателя ревизионной комиссии ТСЖ «ОАЗИС» (далее Товарищество) Рожковой Т.В. и членов ревизионной комиссии Пашковой Н.В., Ширикова Г.Н., Сигаева А.В. провела документальную проверку финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за 2020 год.

Документальная проверка проведена выборочным методом проверки представленных первичных бухгалтерских документов (договоров с поставщиками и подрядчиками, актов выполненных работ, расчетов с собственниками за жилищно-коммунальные услуги, трудовых договоров с работниками Товарищества, других документов, затребованных ревизионной комиссией).

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

1. Исполнение утвержденной на 2020 год сметы доходов и расходов Товарищества.
 - 1.1. Поступления и доходы Товарищества.
 - 1.2. Расходы Товарищества.
2. Правильность начисления собственникам платы за ЖКУ.
3. Взыскание дебиторской задолженности за ЖКУ.

В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления исполнял Молчанов О.П..

Товарищество является некоммерческой организацией, осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава утвержденного общим собранием членов ТСЖ (Протокол от 20.11.2019г.). Документы: Устав, смета на 2020г., протокол общего собрания членов ТСЖ от 20.11.2019г., протоколы общего собрания собственников МКД (корпуса 1, корпуса 2) от 20.11.2019г. для проверки ревизионной комиссией предоставлены.

В управлении Товарищества находятся 2 многоквартирных дома (далее МКД) по адресу: ул. Маршала Тимошенко д.17 корпус 1, корпус 2 общей площадью **76 974,4 кв. м.**, в том числе: жилые помещения – 64057,5 кв. м, нежилые помещения – 6125,0 кв. м, паркинги – 6791,9 кв. м. Сведения о площади предоставлены бухгалтерией Товарищества. Сверка сведений с реестром собственников не проводилась.

Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества. Исполнительным органом Товарищества является Правление. В своей деятельности Правление Товарищества руководствуется Уставом ТСЖ и решениями Правления. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Председателем Правления. Председатель действует на основании Устава ТСЖ, в своей деятельности руководствуется ЖК РФ.

Заключение Ревизионной комиссии: ТСЖ «ОАЗИС» самостоятельно управляет общим долевым имуществом собственников жилых и нежилых помещений в полном соответствии с законодательством РФ.

1. Исполнение утвержденной на 2020 год сметы доходов и расходов Товарищества.

Общим собранием членов ТСЖ «ОАЗИС» (Протокол от 20.11.2019г.) утверждена смета на 2020 г.

1.1. Поступления и доходы Товарищества.

Фактический доход 2020 году:

1. Поступления за услуги ЖКХ и КУ с учетом субсидий – **94554695 руб.**
2. Поступления в возмещение судебных расходов (возврат уплаченной госпошлины и услуг юриста, поступления по судебным искам по оплате задолженности за ЖКУ) – **968759 руб.**
3. Проценты банка по счетам с учетом размещения средств на депозит - **1 839180 руб.**
4. Агентское вознаграждение от ПАО « Ростелеком» – **314378 руб.**

Всего доход составил - 97675810 руб., в том числе доход за услуги ЖКХ и КУ с учетом субсидий составил - **95522252 руб.**

Формирование фонда капитального ремонта общего имущества Товарищества осуществляется на специальных счетах, открытых в ВТБ (ПАО). Начисления в фонд капитального ремонта производятся по действующим тарифам, утвержденным Правительством Москвы.

Учет средств фонда капитального ремонта по корпусам ведется отдельно. В 2020 году средства в фонд капитального ремонта поступали на специальные счета в банке ВТБ напрямую от собственников.

На 01.01.2021 года остаток средств на специальном счете капитального ремонта: 1 корпус - **18896173 руб.**; 2 корпус – **50762774 руб.** На специальный счет в 2020 году поступило: 1 корпус – **3431067** (в т.ч. %банка 445864) руб.; 2 корпус- **9537733** (в т.ч. % банка 1328770) руб.

На 01.01.2021 года остаток средств на расчетных счетах Товарищества – **7838877 руб.**

Начисление и оплата за услуги и капитальный ремонт

	Содержание и текущий ремонт	Капитальный ремонт	Всего
Корпус 1			
Начислено, руб.	25 960 630	3 413 298	29 373 928
Оплачено, руб.	21 945 295	2 985 202	24 930 497
Исполнение, %	85	87	85
Корпус 2			
Начислено, руб.	67 100 405	8 810 655	75 911 060
Оплачено, руб.	62 382 793	8 208 962	70 591 755
Исполнение, %	93	93	93

1.2. Расходы Товарищества:

Сведения получены на основании данных представленных бухгалтерией ТСЖ по счетам учета расчетов с поставщиками и подрядчиками, сотрудниками ТСЖ и прочими контрагентами.

Фактический расход в 2020 году:

1. Техническое обслуживание и содержание ОДИ - **12 471 910 руб.**
2. Юридические услуги - **890 693 руб.**
3. МОЭСК (электроэнергия на ОДН) – **3 842 455 руб.**
4. Вывоз ТКО – **1 806 000 руб.**
5. Обслуживание в банке - **277 471 руб.**
6. Оплата труда с начислениями на ФОТ (период - 2020г.) – **16 967 112 руб.**

7. Штрафы, возмещение ущерба – **148 228** руб.
 8. Оплата госпошлины -**134 959** руб.
 9. Услуга «консьерж» - **7 671 168** руб
 10. Услуга «охрана, КПП» - **7 497 526** руб.
 11. Содержание охранных систем – **733 660** руб.
 12. Капитальный ремонт системы видеонаблюдения – **2 112 557** руб.
Оказано коммунальных услуг поставщиками:
 13. Оплата ПАО Ростелеком – **1 620 000**руб.
 14. Оплата ПАО МВК – **6 554 075** руб.
 15. Оплата ПАО МОЭК – **20 169 059** руб.
- Всего расходы составили – 82 896 873 руб.**

Заключение ревизионной комиссии:

1. Использование средств Товарищества носит целевой характер.
2. Общий размер расходов не превысил предполагаемых сметой значений.
3. Расходы на капитальный ремонт системы видеонаблюдения не превысили начислений.
4. Заработная плата сотрудникам начисляется и выплачивается своевременно, просроченная задолженность отсутствует.
5. В расчетах с подотчетными лицами просроченная задолженность отсутствует, авансовые отчеты подтверждены первичными документами.
6. НДФЛ и взносы на обязательное страхование начисляются и уплачиваются своевременно и в полном объеме.
7. Услуги ресурсоснабжающих организаций оплачиваются своевременно и в полном объеме, просроченная задолженность и штрафные санкции отсутствуют.
8. Обязательства перед контрагентами исполняются в установленный срок, штрафные санкции за несвоевременное исполнение обязательств отсутствуют.
9. Продолжают существовать финансовые риски, связанные с подачей судебных исков к Товариществу отдельными собственниками жилых помещений. Истцами заявляются требования об исключении из начислений за предыдущий трехлетний период оплаты за фактически оказанные услуги консьержей, охраны, содержания машиномест в паркингах и на открытой навесной парковке, за содержание и ремонт общего имущества по применяемым Товариществом в указанный период тарифам. (с информацией можно ознакомиться на сайте Кунцевского суда г. Москвы).

Анализ предоставленных договоров с ресурсоснабжающими и сторонними организациями показал, что договорная работа в 2020 году проводилась в пределах компетенции Товарищества.

Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты сдачи-приемки выполненных работ. Расчеты в основном производились безналичным путем.

В ходе проверки выявлено, что есть отдельные недостатки в оформлении документов, в частности иногда отсутствуют подписи ответственных лиц и не указывается конкретное место выполнения работ.

Заключение Ревизионной комиссии:

1. На момент проверки не все документы оформлены в установленном порядке.
2. В актах сдачи-приемки выполненных работ необходимо указывать конкретное помещение/место проведения ремонтно-восстановительных работ.
3. Необходимо устранить выявленные замечания по документальному оформлению финансово-хозяйственных операций.

2. Правильность начисления собственникам платы за ЖКУ.

Тарифы/ставки на услуги ЖКХ на 2020 год были утверждены решением общего собрания членов ТСЖ в ноябре 2019 года. Начисление собственникам помещений в течение 2020 года происходило с применением следующих тарифов:

Услуга ЖКХ	Тариф, принятый ОС членов ТСЖ применяемый в 2020г.
Содержание и текущий ремонт	55,5 руб/м2 (жилые помещения); 44 руб/м2 (нежилые помещения)
Машиноместо	88,6 руб/м2 (паркинг 1 корпус); 91,1 руб/м2 (паркинг 2 корпус)
Отопление	1904, 28 руб/Гкал (01.01.-30.06.20) 1970, 40 руб/Гкал (01.07.-31.12.20)
Кап. ремонт общего имущества в МКД	18,19 руб/м2
Антенна	245 руб/аб-т
Модернизация систем КД и видеонаблюдения (для кв.)	2,4 руб/м2
Модернизация систем КД и видеонаблюдения (для м/м)..	2,4 руб/м2

Всего за 2020 год было предоставлено льгот соответствующим категориям собственников на сумму **4 607 033** руб., получено возмещение из центра жилищных субсидий в сумме **4 713 947** руб.

При проверке правильности начислений за услуги ЖКХ выявлено:

1. Несоблюдение собственниками сроков межповерочного интервала ИПУ.
2. По льготным категориям граждан отсутствует полный пакет документов, предусмотренный действующим законодательством для предоставления соответствующих льгот.

Заключение Ревизионной комиссии:

1. Начисление собственникам Товарищества платы за ЖКУ в 2020 г. проводилось в полном соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ (Протокол от 20.11.2019г).
2. Начисление потребления коммунальных услуг за ХВ, ГВ, водоотведение по установленным нормативам необходимо производить в соответствии с действующим законодательством.
3. При применении мер социальной поддержки граждан, относящихся к льготным категориям по оплате ЖКУ, имеет место отсутствие документов, подтверждающих отнесение граждан к соответствующей льготной категории.

3. Взыскание дебиторской задолженности за ЖКУ.

Товариществом в 2020-2021 году проводилась работа по взысканию задолженности за ЖКУ.

Всего по 1 и 2 корпусу в 2020 - 2021 гг. подано 46 заявлений в судебные органы о взыскании задолженности на общую сумму: 10 833 217 руб., в т.ч. по 1 корп. – 4 373 983 руб., по 2 корп. – 6 459 234 руб. Получены судебные акты на взыскание задолженности на сумму 6 214 776,39 руб. и постановление об ограничении выезда из России, вынесенное в рамках исполнительного производства № 95642/20/77007-ИП от 11.11.2020 .

Поступления по вынесенным судебным решениям, в т.ч. возмещение судебных расходов (возврат уплаченной госпошлины и услуг юриста) составили **968759 руб.**

В мае-июне 2021 года была проведена работа по досудебному урегулированию погашения задолженности. Всего было выдано 89 уведомлений на общую сумму 16 175 595,13 руб. По врученным уведомлениям добровольно была погашена задолженность в сумме 3 065 604,31 руб.

Дебиторская задолженность собственников помещений за коммунальные услуги на 1 января 2021 года составляет: 1 корпус – **11 800 584 руб.**, 2 корпус – **22 672 762 руб.**

Заключение ревизионной комиссии:

1. Претензионно-исковая работа ведется на постоянной основе. В дальнейшем необходимо активизировать досудебную разъяснительную работу с должниками. В целях ускорения получения денежных средств по исковым требованиям необходимо обеспечить взаимодействие с судебными приставами – исполнителями по взысканию задолженности.
2. Необходимо вести на постоянной основе контроль, отслеживание и оповещение собственников о задолженности за ЖКУ.
3. Продолжать досудебную и судебную работу по взысканию долгов за ЖКУ с неплательщиков.
4. Предусмотреть в смете на 2021 год расходы на судебные издержки и возможные выплаты по исковым требованиям.

Ревизионная комиссия рекомендует:

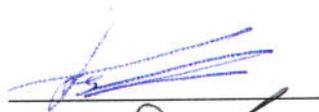
1. Ежегодно проводить сверки расчетов с контрагентами по оказанным услугам. Усилить контроль за договорной работой с поставщиками услуг.
2. Вести бухгалтерский учет в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.
3. Устранить замечания ревизионной комиссии по оформлению договоров с поставщиками и подрядчиками.
4. Подготовить предложения по пересмотру оплаты труда консьержек исходя из фактического объема выполняемой ими работы.
5. В соответствии с требованиями ЖК РФ, ПП РФ № 416, ПП РФ №491 провести работу по направлению в адрес собственников МКД, не являющихся членами Товарищества, договоров на содержание и техническое обслуживание общего имущества в МКД.

Члены комиссии:

Рожкова Т.В.



Шириков Г.Н.



Пашкова Н.В.



Сигаев А.В.

