

## ОТЧЕТ

### о проверке начислений собственникам за коммунальные услуги и расходов ТСЖ «ОАЗИС» ревизионной комиссией Товарищества за период с 01.01.2015г. по 31.12.2018г.

04 июля 2019г.

г. Москва

Ревизионной комиссией в составе: Рожкова Т.В., Сигаев А.В. с 15.03.2019г. по 30.06.2009г. проведена проверка правильности начисления платежей за коммунальные услуги и фактических расходов ТСЖ «ОАЗИС» за период 2015- 2018г. с выборочной проверкой финансово-хозяйственных документов.

В управлении ТСЖ находятся 2 многоквартирных дома (МКД) по адресу: ул. Маршала Тимошенко д.17 корпус 1, корпус 2 общей площадью 68 990,0 кв.м., жилой – 63 877,7 кв.м. Сведения о площади предоставлены бухгалтерией ТСЖ, сверка сведений с реестром собственников не производилась. Проверка осуществлялась путем выборочной проверки договоров, актов выполненных работ, расчетов с собственниками за коммунальные услуги.

Источниками поступления денежных средств Товарищества за отчетный период явились начисления по следующим статьям:

1. Содержание и технический ремонт МКД
2. Содержание и ремонт подземного паркинга, открытой навесной стоянки
3. Отопление
4. ГВС, ХВС, водоотведение
5. Телеантенна
6. Домофон
7. Консьерж
8. Охрана
9. Электричество на ОДН
10. Целевой взнос

Расчетное начисление за оказанные услуги за период 2015-2018г. составляет **322 534 578,6 руб.**, в том числе «целевой взнос» в сумме 20 964 661 руб.

№п	Статья начисления	кв.м/шт м/м.	тариф	месяц	Сумма /руб
1	Содержание и ремонт				
	жилые помещения	63877.7	29,4/27,14	46/2	89 855 483,0
	нежилые помещения	5112.3	42,0	48	10 306 396,8
2	Паркинг	426	1000	48	20 448 000,0
	открытая стоянка	116	250	48	1 392 000,0
3	Отопление (норматив 0,016 Гкал/кв.м)	68 990		48	106 091 498,0
4	ГВС			48	30 636 471,8

	<u>ХВС</u>				<u>7 156 653,9</u>
	<u>Водоотведение</u>				<u>9 480 982,0</u>
<u>5</u>	<u>Телеантенна</u>			<u>48</u>	<u>5 416 412,0</u>
<u>6</u>	<u>Домофон</u>	<u>603</u>	<u>165,9</u>	<u>17</u>	<u>1 700 640,9</u>
<u>7</u>	<u>Консьерж</u>	<u>63 877,7</u>	<u>9,03</u>	<u>2</u>	<u>1 153 631,3</u>
<u>8</u>	<u>Охрана</u>	<u>63 877,7</u>	<u>5,6</u>	<u>46</u>	<u>17 340 240,4</u>
			<u>6,93</u>	<u>2</u>	
<u>9</u>	<u>Электроэнергия</u> <u>ОДН</u>	<u>63 877,7</u>	<u>4,63</u>	<u>2</u>	<u>591 507,5</u>
<u>10</u>	<u>Целевой взнос</u>				<u>20 964 661</u>
	<b><u>ИТОГО:</u></b>				<b><u>322 534 578,6</u></b>

Фактические расходы на содержание и ремонт МКД, произведенные в 2018г. представлены в Приложении №1 к Акту.

Сведения получены на основании данных, представленных бухгалтерией ТСЖ по счетам учета расчетов с поставщиками, подрядчиками, сотрудниками ТСЖ. Проверка документов по расходам производилась выборочно.

Часть произведенных расходов на общую сумму **12 011 979 руб.** вызвала у ревизионной комиссии сомнения в обоснованности их размера или целесообразности (Приложение №1, «Прочие расходы»).

Таким образом, к расчету принята сумма фактических расходов на содержание и ремонт, отраженных в Приложении №1 в размере **125 855 835 руб.**

Проверкой установлены дополнительные фактические расходы, не отраженные в Приложении №1, а именно:

№п	Статья расхода	Поставщик/подрядчик	Сумма /руб.
1	Консьерж (ФОТ)		23 040 000,0
2	Начисления на ФОТ		6 958 080,0
3	ГВС, ХВС, водоотведение	МВК	23 422 514,2
4	Отопление	МОЭК	68 050 349,0
5	Кабельные сети	Ростелеком	5 335 766,0
6	Охрана	ЧОП Легион, ЧОП Гарант, ЧОП Гарант безопасности	34 560 000,0
7	Домофон	ИП Мельников	3 722 300,0
8	Ремонт шлагбаума	ИП Степкин	256 330,0
9	Охранное телевидение		1 097 594,0
10	Услуги банка		3 654 799,0
11	Корректировка за отопление		21 609 689,0
	<b><u>ИТОГО:</u></b>		<b><u>191 707 421,2</u></b>



Таким образом, общая сумма фактических расходов в 2018г. составила **317 563 256,2 руб.**

Ревизионной комиссией выявлено некорректное отражение в платежном документе (ЕПД) начислений за оказанные услуги собственникам помещений МКД:

**1. Услуга «содержание и ремонт».**

Начисление платы за данную услугу по жилым и нежилым помещениям производилось с нарушением законодательных норм. Использованные тарифы не соответствовали тарифам, утвержденным Постановлениями Правительства г. Москвы на 2015-2018г. и применяемым для категории «население».

Жилая	63 877,7					
Нежилая	5 112,3					
Итого	68 990,0					
	Начисления ТСЖ			Начисления по тарифам Москвы		
	Период	тариф	Сумма	Период	Тариф	Сумма
Жилая	01.2015-06.2018	29,4	89 855 483,04	01.2015-06.2015	24,53	87 511 055,4
				07.2015-06.2016	25,51	
Жилая	07-12.2018	27,14		07.2016-06.2017	26,53	
Нежилая	01-12.2018	42,0	10 306 396,8	07.2017-12.2018	27,6	
<b>ИТОГО:</b>			<b>100 161 879,84</b>			<b>87 511 055,4</b>
<b>Превышение:</b>						<b>12 650 824,44</b>

**2. Услуга «отопление».**

Начисление платы за данную услугу собственникам помещений производилось по нормативу 0,016 Гкал/кв.м. и по завышенным тарифам, по сравнению с установленными нормативными документами в г. Москве в данные периоды времени.

Жилая	63 877,7					
Нежилая	5 112,3					
Итого	68 990,0					
	Начисления ТСЖ			Расчет с МОЭК		
			Сумма			Сумма
Жилая, нежилая			<b>106 091 497,39</b>			<b>68 050 349, 0</b>
<b>Превышение:</b>						<b>38 041 148,39</b>

### 3. Услуга « ГВС, ХВС, водоотведение».

Начисление за услугу производилось по тарифам действующим в г. Москве в указанные периоды времени.

Жилая	63 877,7		
Нежилая	5 112,3		
Итого	68 990,0		
Начисление ТСЖ		Расчет с МВК	
ГВС	30 636 470,8	ГВС	23 422 514,2
ХВС	7 156 653,9	ХВС	
Водоотведение	9 480 982,0	Водоотведение	
<b>ИТОГО:</b>	<b>47 274 106,7</b>		
<b>Превышение:</b>			<b>23 851 592,5</b>

Справочно: в том числе стоимость подогрева воды за период 2015-2018г., начисленная собственникам помещений составила **18 219 422,92 руб.**

Необходимо отметить, что начисления собственникам нежилых помещений производились не в полном размере. Отдельным собственникам нежилых помещений начисления за ГВС, ХВС, водоотведение не производились.

В нарушение Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г., с изменениями (ПП РФ № 1498 от 26.12.2016г.), бухгалтерией принимались заявления от собственников о временном их отсутствии без подтверждающих документов с последующим снятием начислений по услуге ГВС, ХВС, водоотведение. Согласно Постановлению Правительства РФ № 1498 от 16.12.2016г., в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета и при этом отсутствие технической возможности его установки не подтверждено, перерасчет по услугам водопотребления не производится. Собственникам жилых помещений, не установивших индивидуальные приборы учета (ИПУ) начисления производились по нормативу без применения повышающего коэффициента 1,5.

### 4. Услуга «телеантенна».

Плата за услугу «телеантенна» не начислялась собственникам нежилых помещений. Правомерность отсутствия начислений необходимо проверить дополнительно с учетом применяемого повышенного тарифа на содержание и эксплуатацию (42,0 руб/кв.м).

### 5. Услуга «домофон».

Расчетное начисление по услуге составило 1 700 640,9 руб. Фактические затраты составили 3 722 300,0 руб. Применяемый с августа 2017г. тариф 165,9 руб/кв.м. учитывал расходы на содержание и эксплуатацию домофонов, шлагбаума, системы видеонаблюдения.

Плата за домофон собственникам жилых помещений в 2015-2016г. не начислялась.



Плата за домофон не начислялась собственникам нежилых помещений. Правомерность отсутствия начислений необходимо проверить дополнительно с учетом применяемого повышенного тарифа на содержание и эксплуатацию (42,0 руб/кв.м).

Недоначисленная сумма за фактически оказанные услуги составила **2 021 659,1 руб.**

**6. Услуга «консьерж».**

Начисления по данной услуге производились с ноября 2018г. по ставке 9,03 руб/кв.м. Расчетная сумма начислений составила **1 153 631 руб.** Начисления по услуге «консьерж» собственникам жилых помещений за период с 01.2015г. по октябрь 2018г. не производились. Фактические расходы по услуге «консьерж» за период с 01.2015г. по 12.2018г. составили **29 998 080,0 руб.** Недоначисленная сумма составила **28 844 449,0 руб.**

Фактические затраты по услуге «консьерж» составляют 9,78 руб/кв.м

**7. Услуга «охрана».**

Начисления производились по ставке 5,6 руб/кв.м. (01.2015 -10. 2018), 6,93 руб/кв.м. (11-12.2018). Расчетная сумма начислений составила **17 340 240,4 руб.**

Фактические расходы по услуге «охрана» составили **34 560 000,0 руб.** Недоначисленная сумма составила **17 219 759,6 руб.**

Плата за услугу «охрана» не начислялась собственникам нежилых помещений. Правомерность отсутствия начислений необходимо проверить дополнительно с учетом применяемого повышенного тарифа на содержание и эксплуатацию (42,0 руб/кв.м).

**8. Услуга «электричество на ОДН».**

Начисления производились с ноября 2018г. на основании информационного письма ИЖН ЗАО г. Москвы. Расчетная сумма начисления составила **638 847,4руб.** Правомерность данных начислений подлежит дополнительному уточнению.

9. Размер применяемой ставки за содержание и эксплуатацию подземного паркинга (ставка 1000 руб/мес.), открытой навесной стоянки (ставка 250 руб/мес.) необходимо проанализировать в части достаточности для покрытия расходов на содержание и эксплуатацию паркинга и стоянки.

10. Целевой взнос на содержание и ремонт начислен в августе 2018г. по ставке 328,2 руб/кв.м. Расчетная сумма начисления по жилым помещениям составила **20 964 661 руб.**

Начисление данного взноса неправомерно, обосновано необходимостью покрытия дефицита денежных средств, образовавшегося в результате корректировки стоимости услуги «отопление» за 2015-2017г. по предписанию ИЖН ЗАО г. Москвы.

11. Расходы на услуги банка в размере 3 654 799,0руб. не включались в платежный документ на оплату. Недоначисленная сумма составила **3 654 799,0 руб.**

## **Заключение.**

1. По результатам проверки деятельности ТСЖ «ОАЗИС» за период 01.01.2015 - 31.12.2018г. ревизионная комиссия выявила существенные нарушения в начислениях платы за коммунальные услуги собственникам помещений.

2. Нарушениями в начислениях собственникам помещений за коммунальные услуги явились: неправомерность применения тарифов (в т. ч. норматива потребления по услуге «отопление»), недостоверное отражение в платежных документах (ЕПД) статей фактически оказываемых услуг и начислений по ним. Это привело к искажению размера фактических платежей по предоставленным услугам.

Затраты по фактически оказанным услугам собственникам помещений, не начисленные или начисленные не в полном размере (в том числе услуги «консьерж», «охрана», «услуги банка») компенсировались за счет других статей (услуг «отопление», «содержание и ремонт»). Сумма не учтенных в ЕПД затрат по оказанным услугам составила **51 740 666,7 руб.**

### **По итогам проверки ревизионная комиссия рекомендует:**

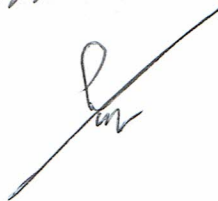
1. Актуализировать реестр собственников помещений МКД и реестр членов ТСЖ «ОАЗИС».
2. Провести перерасчет расходов по статье «отопление».
3. Исключить из начислений августа 2018г. «целевой взнос», предварительно определив порядок, размер и источники покрытия дефицита бюджета.
4. Провести перерасчет начислений для компенсации фактических затрат по услуге «консьерж», «охрана», «услуги банка», «домофон», утвердить фактические расходы в 2015-2018г.г. на очередном Общем собрании членов ТСЖ.
5. Проверить правильность начисления платежей за коммунальные услуги собственникам/арендаторам нежилых помещений.
6. Провести анализ и расчеты фактических расходов на содержание и текущий ремонт подземного паркинга и открытой навесной стоянки, для определения ставки на их содержание.

### **Члены ревизионной комиссии:**

Рожкова Татьяна Валерьевна



Сигаев Андрей Владимирович





Статья расхода	Исполнитель	2015	2016	2017	2018
		сумма	сумма	сумма	сумма
<b>ОСНОВНЫЕ РАСХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ</b>					
Заработная плата		10560390	10985245	12042250	12115348
начисления на ФОТ		3189237	3317544	3646759	3658835
ТО лифтов	Подъемно-транс. машины	3131160	3102840	3305840	4004556
Ремонт лифтов	ООО Ремстройсервис			286292	
	Стройимпульс	863305	930585		
	ООО Бизнес континент		629265	72970	
	Подъемно-транс. машины			240292	240292
Вывоз снега	Альянсстрой	167000			
	Мега Транс	322000	764750	320625	
	ООО ВНВ Триумф				833500
Обслуживание 1С	Веселова Т.Е.	54384	42664	29664	29664
Авансовые отчеты	Розница	725167	699139	934000	931100
ТО оборудования ИТП	Климат Дизайн	1946234	720000	1220772	1345880
Канцтовары	КОМУС	264096	273245	302815	295796
Домовладелец	ИФ Легпромсофт	91080	91080	91080	79500
Вывоз мусора	Лол Плюс К	1406000	1371800	1383200	1595000
МОСЭНЕРГО	МОСЭНЕРГО	3049830	3466603	3945762	4255437
ОПС	ОПС-Сервис	76800	76800	76800	70400
Страхование лифтов	Росгосстрах	29000	10000	7500	
ОЗДС	Санпроектмонтаж	147972	147972	147972	184965
Интернет	ТК Тел Центр	27258	34714	29736	27258
Услуги АГП	ТСК Единство	15340			
	Центральный телеграф	80000	20000	41497	45981
Замер сопротивления	Электродвижущая сила	100690		65552	100421
Электрика	Электромонтаж	318142			
Страхование	АИГ		61632	61632	75000
	Ингосстрах				30000
ТО противопож. защита	НПО Прис		482061	990256	494892
	ООО Комитет безопасности				165000
	Тех. системы безопасности	756000	126000		
ТО насос для опрессовки	Сантехкомплект	56795	58209		68176
	Бух. обслуживание	БКФ-Консалт			465000
<b>ИТОГО</b>		<b>27377880</b>	<b>27412148</b>	<b>29243266</b>	<b>31112001</b>
<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ</b>					
Спецодежда	Востоксервисспецкомплект	60947	56192		
Тележки	Горторгснаб	14875			
Пандус телескопический	ИП Капранова М.А.	27120			
Демонтаж лепнины	КБ-Технострой	1360000	3121390		
	СтойСтандарт		750000		
Ремонт трактора	Марсель	62800			
	Техмастер	87636			
	Хайскрафт Импекс	24000			
	ТиСТ		2815		
Мотор, валик	Новый Дом	39900			
Работы по желез. констр.	НПК Гарант	13452			
Лопаты	РусСнажбение	19218	11008		
	Хозснажбение		14554		
Лопаты, соль	Хозторгснаб		35745	20565	16639
Электронная отчетность	Русь-Телеком	40000			
Панель цокольная	СБ Компани	233250	42800		
Панель фасадная	Северпром		139062		
Светодиодные материалы	Светодиодные технологии	33002			
Насос	СОЛО	37700			
Поликарбонат	СПК-Пласт	70350	71352		38390
Ремонтные работы	Стройком	152000			
Пылесос водорыз	ТД СБТ	96417			60825
Штамл пропуска	Урбан Графикс	7440			
Лампочки энергосбер	Альмагест		99818		
Светильники, лампы	Мустафин		300075	335943	262624
Профнастил	ИП Резвов М.И.		5820		
Комплекующие комп.	КРОНАР		27900		
Насос ручной	Локуст		2600		
Дверь	НЕРИ		25070		
Замена двери	Строймастер		20000		
Светодиодная панель	Хайтрейд		5950	2024	23650
Насос Джилекс	ООО АЛЕКО Т			16158	
Матла	Брянсьльнопеньковолокно			9500	
Моторы автомобиля	Губерь А.П.			8480	
Ремонт котельной	ООО Зеторус			118426	29173
Ремонтные работы	ООО ИК			75828	
Инженерно-стр. работы	ООО Инжстройизоляция			637715	
Утепление тамп	ООО Кристал чистоты			60980	
Водяной насосный двиг.	Кристин Н.С.			80000	
Ремонтные работы	ООО Модуль	1174121	1581793	1646413	282201



Соль	ООО НДС			3000	
	Шахов А.А.				14604
Машина для прочистки	ООО Оборуд. Профессион.			65600	
Лампы	Орлов И.В.			3710	
Елочные украшения	Патрикеева А.Д.			70800	
Защитные рукавицы	ООО Профстройснаб			6688	
Материалы	ООО Сатурн Центр			8565	
Сайт 1С	ООО ВДГБ				9900
Аппарат для сварки труб	ООО Город инструмента				2380
Диван	ООО Диванмаркет				10080
Установка двери	ИП Каверин О. А.				12550
Электронная подпись	ООО Тензор				6500
	ИП Краснюк И.А.				5580
	ООО ТК ПОС-Магазин				6900
Доска магнитная	ООО Руст-Строй				46134
Окна ПВХ	ООО ТД Тинко				4771
Оповещатель пожарный	ООО ТД Тинко				25614
Трубы оцинкованные	ТК Стальпро				7660
	Фабрика стекла и зеркал				
<b>ИТОГО</b>		<b>3554228</b>	<b>6313944</b>	<b>3170395</b>	<b>866175</b>
Благоустройство					
Растительный грунт	Бригада СК	17700			
Вазон, скамья	Вита Декор	64540			
Газонные ограды	Макси Флора	115500			255000
Металлический забор	МеталлоСфера	114800	49200		
Резиновое покрытие	Олимпик Филд	166296			
Сетка загр.	Спортивная жизнь	16324			
Качели	Стройпрофит-НД	102187			
Холодный асфальт	ТД Все смеси	17300	6300	12000	
Рем. асфальт. покрытия	КТУ-Строй	4766750			
	Инвестстройгруп			1220000	
Столбики паркинга	Сити паркинг	18600			
Урны	Гратан		21750	74402	
Ремонт тротуара	Инвестстрой XXI век		984800		
Метал. столбики	ИП Андриенко В.Ю.		4844		
Ремонт дет. Площадки	Чмил В.В.				336000
<b>ИТОГО</b>		<b>5399997</b>	<b>1066894</b>	<b>1306402</b>	<b>591000</b>
Прочее					
Материальная помощь	Алямовская Т.И.	50000			
Метеопрогноз	АНО "Московское ГМБ"	5140			
Госпошлина	Арбитраж	6000			
Выписка ЕГРЮЛ	ИФНС 46	800			
Подписка	Почта России	16388			
Штраф дворники	УФМС	315000			
	Мосжилинспекция			3000	
Юридические услуги	Ефанова Е.М.			50000	
	УФССП России				7156
<b>ИТОГО</b>		<b>393328</b>	<b>0</b>	<b>53000</b>	<b>7156</b>
<b>ИТОГО</b>		<b>36725433</b>	<b>34792986</b>	<b>33773063</b>	<b>32576332</b>

Прочие расходы


				286292	
Ремонт лифтов 100%	ООО Ремстройсервис				
	Стройимпульс	863305	930585		
	ООО Бизнес континент		629265	72970	
Вывоз снега 100%	Альянсстрой	167000			
	ООО ВНВ Триумф				833500
Авансовые отчеты 50%	Розница	362584	349570	467000	465550
Пандус телескоп. 100 %	ИП Каприанова М.А.	27120			
Демонтаж лепнины 50%	КБ-Технострой	680000	1560695		
	СтойСтандарт		375000		
Панель цокольная 100%	СБ Компани	233250	42800		
Панель фасадная 100%	Северпром		139062		
Ремонтные работы 100%	Стройком	152000			
Светильники, лампы 100%	Мустафин		300075	335943	262624
Ремонтные работы 20%	ООО Модуль	234824	316358	329283	56440
Окна ПВХ 100%	ООО Руст-Строй				46134
Рем. асф. Покрытия 20%	КТУ-Строй	953350			
	Инвестстройгруп			244000	
Ремонт тротуара 30%	Инвестстрой XXI век		295400		
<b>ИТОГО</b>		<b>3673433</b>	<b>4938810</b>	<b>1735488</b>	<b>1664248</b>
<b>ИТОГО без учета прочих расходов</b>		<b>33052000</b>	<b>29854176</b>	<b>32037575</b>	<b>30912084</b>





Пролито и пронумеровано

8  
ЛИСТОВ.

  
Рожкова Т.В.

  
Сигаев А.В.