

АКТ
ревизии финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Орбита»
за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 г.

Ревизия проведена ревизором Никоноровым В.В.

Ревизия проведена в присутствии председателя Правления ТСЖ А.В. Глазковой.

Сроки проведения ревизии – с **22.03.2020 г.** по **07.04.2020 г.**

Цели ревизии:

- оценка результатов деятельности ТСЖ, законности и обоснованности хозяйственных и финансовых операций, совершенных в ревизуемом периоде, правильности их отражения в бухгалтерском учете и отчетности;

- оценка законности действий Председателя и Правления ТСЖ, подготовка рекомендаций по результатам ревизии.

Задачи ревизии:

1. Проверка системы финансово-бухгалтерской отчетности ТСЖ на предмет соответствия действующим требованиям законодательства РФ и локальным нормативным актам Товарищества.

2. Проверка финансового результата хозяйственной деятельности ТСЖ.

3. Проверка целевого использования денежных средств Товарищества.

Документы, представленные для проведения ревизии:

1. Бухгалтерская и налоговая отчетность за 2019 год.

2. Регистры бухгалтерского и налогового учета за 2019 год.

3. Выписки из расчетного счета ТСЖ в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) за 2019 год.

4. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями и лицами, заключенные или действующие в 2019 году.

5. Акты выполненных работ (оказанных услуг) в 2019 году.

6. Документы по приобретению товарно-материальных ценностей (накладные, счета-фактуры от поставщиков).

7. Протоколы заседаний Правления ТСЖ.

8. Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ.

9. Отчет о финансовой деятельности за 2019 год.

10. Отчет об исполнении финансового плана за 2019 год.

11. Финансовый план ТСЖ на 2020 год.

Краткий обзор результатов ревизии.

На основании статьи 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 общих собраний членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления исполняла Глазкова Алла Васильевна (протокол заседания Правления № 19 от 16.05.2019г.).

Члены Правления, избранные общим собранием членов ТСЖ: (протокол № 1 от 16.05.2019г.):

1. Банникова Наталья Михайловна, квартира 167
2. Белогрудова Марина Олеговна, квартира 133
3. Бондаренко Юрий Михайлович, квартира 181
4. Глазкова Алла Васильевна, квартира 71
5. Глазков Владимир Борисович, квартира 71
6. Дунаева Ольга Григорьевна, квартира 81
7. Иванов Михаил Юрьевич, квартира 207

При проведении ревизии произведена проверка исполнения финансового плана Товарищества.

По итогам ревизионной проверки установлено:

- наличие утвержденного членами ТСЖ финансового плана на 2019 год;
- финансовый план обоснован расчетами по конкретным видам поступлений и расходов денежных средств;
- отчетность по исполнению финансового плана за 2019 год составлена достоверно;
- план включает поступления и расходы денежных средств, установленные законом (пп.2 ст.137 ЖК РФ) и Уставом Товарищества.

Согласно банковским выпискам из расчетного счета ТСЖ «Орбита» и отчета об исполнении финансового плана за 2019 год:

1. Поступления денежных средств ТСЖ в 2019 году складывались из:
 - платежей собственников/нанимателей жилых и нежилых помещений за жилищно-коммунальные услуги;
 - городских компенсаций (выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот по оплате ЖКУ);
 - эксплуатационных взносов.
2. Расходы ТСЖ в 2019 году складывались из следующих видов затрат:
 - коммунальные услуги за тепловую энергию;
 - коммунальные услуги за горячее водоснабжение;
 - коммунальные услуги за отпуск воды и прием сточных вод;
 - коммунальные услуги за электрическую энергию;
 - оплата за техническое обслуживание дома;
 - оплата за санитарное содержание дома;
 - оплата за техническое обслуживание и текущий ремонт системы ДУ и ППА;
 - оплата за обслуживание и текущий ремонт системы запирающие устройства;
 - оплата за обслуживание лифтового хозяйства;
 - оплата за услуги по вывозу мусора и бытовых отходов;
 - оплата за услуги стационарной телефонной связи (консьержная служба);
 - оплата банковских услуг (комиссия за зачисления платежей);
 - оплата дополнительных услуг пожарной сигнализации;
 - оплата за материалы;
 - оплата услуг страхования лифтов;
 - оплата за проведение электромонтажных работ;
 - оплата поставщикам;

- оплата за проведение технического освидетельствования электроизмерительных работ;
- юридические услуги;
- налоги (платежи в бюджет и отчисления на социальные нужды с ФОТ);
- канцелярские расходы.

3. За отчетный период денежные средства ТСЖ поступали только на расчетный счет ТСЖ в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО).

В соответствии с банковскими выписками входящий остаток по счету на 01.01.2019г. составил:

- по текущему р/счету 40703810700110000169, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – 66 555 руб. 52 коп.
- по специальному р/счету 40705810601060000028, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – 1 715 165 руб. 82 коп.

Остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2019г. составил:

- по текущему р/счету 40703810700110000169, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – 559 руб. 36 коп.
- по специальному р/счету 40705810601060000028, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – 4 737 425 руб. 49 коп.

**Движение денежных средств (поступления и списания)
по расчетному счету ТСЖ «Орбита» в 2019 году:**

руб.

Наименование счета	Остаток на 01.01.2019 г	Сумма поступлений	Сумма списаний	Остаток на 31.12.2019 г
Текущий р/с	66 555,52	16 076 250,99	16 142 247,15	559,36
Специальный р/с	1 715 165,82	3 022 259,67	-	4 737 425,49

**Отчет об исполнении финансового плана
ТСЖ «Орбита» за 2019 год**

руб.

Наименование показателя	Факт 2019г.
I. Поступило денежных средств р/сч 40703810700110000169 (текущий)	16 076 250,99
1. от собственников помещений на р/счет	14 489 145,58
2. от аренды ОДИ	559 119,17
3. ГЦЖС (льготы населения)	1 010 895,63
4. Возмещение госпошлины + пени по решению суда (должники ЖКУ)	17 090,61
II. Поступило денежных средств р/сч 40705810601060000028 (спецсчет)	3 022 259,67
1. от собственников помещений на р/счет	2 706 385,72
2. проценты банка ВТБ	88 373,10
3. ГЦЖС (льготы населения)	227 500,85
ВСЕГО	19 098 510,66

руб.

Наименование показателя	Факт 2019г.
I. РАСХОДЫ на содержание МКД, в том числе:	4 403 370,60
1. Содержание домохозяйства	2 776 784,29
Расходы эксплуатационных организаций по содержанию и ремонту жилищного фонда	2 101 548,03
в том числе:	
<i>главный инженер</i>	<i>180 000,00</i>
<i>главный бухгалтер</i>	<i>480 000,00</i>
<i>Мастер</i>	<i>300 000,00</i>
<i>техник-смотритель</i>	<i>156 000,00</i>
<i>Сантехник</i>	<i>132 000,00</i>
<i>Электрик</i>	<i>108 000,00</i>
<i>рабочий по зданию</i>	<i>264 000,00</i>
<i>Уборщик</i>	<i>384 000,00</i>
<i>Материалы</i>	<i>264 430,18</i>
Вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов	228 727,50
в т.ч. вывоз твердых бытовых отходов	131 596,58
захоронение и переработка твердых бытовых отходов	97 130,92
Вывоз и обезвреживание крупногабаритного мусора	268 316,23
Прочие расходы по эксплуатации и содержанию жилищного фонда	222 037,88
в том числе:	
силовая и общедомовая электроэнергия	192 234,69
радио, дератизация, промывка мусоропровода	29 803,19
2. Текущий ремонт жилищного фонда	854 368,59
в т.ч. пассажирские лифты, ОДС, диспетчерское оборудование	469 413,72
напольные бытовые электроплиты	12 000,00
замер сопротивления	12 000,00
системы дымоудаления и противопожарной автоматики	72 000,00
обслуживание вентканалов	10 569,60
аварийные работы	84 094,50
системы видеонаблюдения	0,00
прочие работы	392 269,54

В том числе:	
Тех.обслуживание автономной пож.сигнализации	22 000,00
Тех.обслуживание пожарного водопровода	5 000,00
Ремонт ОДИ в подвале (стояки, инженерная сантехника)	294 831,56
Ремонт входной группы	70 437,98
3. Прочие расходы (отчисления)	32 788,79
ПРОЦЕНТ ОТЧИСЛЕНИЙ Банка ВТБ	32 788,79
4. Содержание службы заказчика (ТСЖ)	539 950,16
в том числе:	
<i>Юрист</i>	<i>216 000,00</i>
<i>Экономист</i>	<i>156 000,00</i>
<i>Делопроизводитель</i>	<i>60 000,00</i>
<i>Канцтовары + картриджи + архив + подписка на журнал + антивирус + семинар</i>	<i>60 210,15</i>
<i>Взыскание задолженности с должников</i>	<i>81 500,00</i>
<i>ИС</i>	<i>47 740,01</i>
5. Страхование лифтов	1 500,00
II. Фонд оплаты труда сотрудников	1 277 988,55
III. Налоги	341 047,87
IV. Содержание служб ТСЖ	763 721,95
V. МОЭК (ГВС + ТЭ)	5 872 674,87
VI. Мосводоканал (водоотведение + ХВС)	2 501 883,55
VII. Антенна	380 297,70
VIII. ИТП	514 758,64
IX. Благоустройство придомовой территории	40 000,00
X. Штраф МЖИ	40 000,00
XI. Госпошлина за подачу исков в суд на должников	6 503,42
ВСЕГО РАСХОДОВ	16 142 247,15

Предметом уставной деятельности Товарищества является содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом МКД. Приоритетами деятельности Правления ТСЖ в 2019г. были вопросы обеспечения бесперебойной жизнедеятельности дома по адресу: ул. Братеевская, дом 21, корпус 4.

Для реализации задач управления в 2019 году был подготовлен и утвержден финансовый план ТСЖ «Орбита» на 2019г. Расчеты за потребленные ресурсы жителями дома в 2019 году проводились на основании: **Постановление Правительства г.Москвы от 04.12.2018г.**

№ 1498-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно–коммунальные услуги для населения».

4. Превышение фактических расходов над фактическими поступлениями ТСЖ в 2019 году составило 65 996 руб. 16 коп.

5. В 2019 году расходы осуществлялись на основании утвержденного плана. Председателем ТСЖ, по факту получения счетов, была проведена выверка взаиморасчетов с РСО.

6. Эксплуатация жилищного фонда ведется в соответствии с нормативами города Москвы, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 04.06.1996 № 465 (с последующими изменениями).

7. Начисления по оплате жилищно-коммунальных услуг производились собственникам жилья в соответствии тарифам, утвержденным Постановлением Правительства г.Москвы от 04.12.2018г. № 1498-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно–коммунальные услуги для населения».

Денежные средства, начисленные по статье «Капитальный ремонт», перечислялись на специальный расчетный счет Товарищества, открытый в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО).

8. По состоянию на 01.01.2020 г. сумма дебиторской задолженности собственников по оплате за ЖКУ жилых/нежилых помещений перед ТСЖ снизилась по сравнению с 2018 годом и составляла 987 744 руб. 81 коп.

Правление Товарищества регулярно уведомляло должников о необходимости своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг, и подготовила судебные иски в адрес собственников, уменьшение суммы дебиторской задолженности свидетельствует об эффективной работе Правления ТСЖ в части своевременного предъявления законных требований к должникам.

9. Кредиторская задолженность у ТСЖ перед ресурсо-снабжающими организациями на 01.01.2020 год составляет – **634 287** руб. 15 коп.

10. В 2019 году Инспекцией жилищного надзора по ЮАО проводился ряд проверок по деятельности ТСЖ и обслуживанию жилого фонда. Нарушений по вопросам деятельности Товарищества не выявлено, но по содержанию общего имущества многоквартирного дома выявлено нарушение - захламление межквартирных холлов, наложен штраф в размере 40 000 рублей.

11. Товариществом соблюдается Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731. Вся необходимая информация на порталах «Дома Москвы», «Реформа ЖКХ» и ГИС ЖКХ. Отчетные и плановые материалы регулярно обновляются на информационных стендах дома.

12. Прилегающая территория не входит в состав общего имущества многоквартирного дома. Тем не менее, Правление Товарищества осуществляет регулярный контроль и благоустройство придомовой территории, а также вносит предложения в Управу района «Братеево» по благоустройству данной территории.

Выводы:

1. По итогам проверки за период с **01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.** деятельность ТСЖ может быть признана **удовлетворительной**.

2. Состояние документооборота и делопроизводства отмечено как **«удовлетворительное»**. В части управленческой документации присутствуют стратегия, план работы Правления ТСЖ, плановая и отчетная документация по обслуживанию и эксплуатации жилого дома, позволяющие оперативно регулировать процесс управления финансовыми ресурсами Товарищества.

3. Благодаря уменьшению (по сравнению с 2018г.) суммы дебиторской задолженности, деятельность по снижению расходов ТСЖ и по взысканию задолженности признана **удовлетворительной**.

Рекомендации:

1. Правлению ТСЖ продолжить практику работы с должниками и злостными неплательщиками по возмещению задолженности по оплате за ЖКУ жилых/нежилых помещений, в т.ч. с применением законных мер общественного и административного характера, включая обращение в судебные инстанции.

Разработать план мероприятий по усилению контроля со стороны ТСЖ за возмещением долгов по оплате за ЖКУ и установить контроль над его выполнением.

Кроме того, продолжать информировать жителей о соседях-должниках, не оплачивающих коммунальные услуги свыше двух месяцев и/или общей суммой долга свыше 15 000 руб., с указанием сумм задолженности и планируемых мер. Обеспечить ежемесячную актуализацию списков и постоянное их размещение на информационных досках в подъезде.

2. Председателю ТСЖ поручить технику-смотрителю проводить ежеквартальные проверки с целью выявления количества реально проживающих граждан в квартирах, в которых не установлены индивидуальные приборы учета воды.

3. Правлению ТСЖ рассмотреть на ближайших заседаниях вопрос о применении положений п.14 ст.155 ЖК РФ и п. 4.12. Устава ТСЖ и введении в бухгалтерии Товарищества практики применения штрафных санкций в виде пени к лицам, несвоевременно и (или) не полностью оплачивающим жилищно-коммунальные услуги.

4. Председателю Правления ТСЖ и Правлению Товарищества обеспечить до 31.07.2020г исполнение рекомендаций по итогам данной ревизионной проверки.

Заключение:

1. Обязанностью ревизора является выражение мнения по рассматриваемым вопросам на основе проведенной работы. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что:

- финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений общих собраний, и не противоречит законодательству Российской Федерации;

- отчет об исполнении планов работ и финансового плана не содержит искажений.

2. Проведенная проверка даёт достаточные основания для выражения мнения по данным вопросам.

3. Отчет о финансовой деятельности, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2019 году и его финансовое положение на 01.01.2020г.

4. Финансовый план на 2020 год, планируемый к утверждению общим собранием членов ТСЖ, обоснован и рекомендуется к его утверждению.

5. На основании вышеизложенного общему собранию членов ТСЖ «Орбита» предлагается считать работу Правления Товарищества в 2019 году **удовлетворительной**.

6. Настоящий отчет составлен в двух подлинных экземплярах на 7 (семи) страницах каждый, один из которых предназначен для передачи в Правление Товарищества (для ознакомления членов ТСЖ), второй – остается в материалах по ревизиям.

Ревизор:

В.В. Никоноров