

**АКТ**  
**реvisions финансово-хозяйственной деятельности**  
**ТСЖ «Орбита»**  
**за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.**

Ревизия проведена ревизором Митиным Алексеем Михайловичем.

Ревизия проведена в присутствии председателя Правления ТСЖ «Орбита» Аллы Васильевны Глазковой.

Сроки проведения ревизии – с «21» марта 2022 г. по «25» марта 2022 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 «Орбита»;
- подготовка рекомендаций по результатам ревизии.

**Задачи ревизии:**

1. Проверка системы финансово-бухгалтерской отчетности ТСЖ «Орбита» на предмет соответствия действующим требованиям законодательства РФ и локальным нормативным актам Товарищества.
2. Проверка финансового результата хозяйственной деятельности ТСЖ «Орбита».
3. Проверка целевого использования денежных средств ТСЖ «Орбита».

**Документы, представленные для проведения ревизии:**

1. Бухгалтерская и налоговая отчетность за 2021 год.
2. Регистры бухгалтерского и налогового учета за 2021 год.
3. Выписки из расчетного счета ТСЖ «Орбита» в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) за 2021 год.
4. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями и лицами, заключенные или действующие в 2021 году.
5. Акты выполненных работ (оказанных услуг) в 2021 году.
6. Документы по приобретению товарно-материальных ценностей (накладные, счета-фактуры от поставщиков) в 2021 году.
7. Протоколы заседаний Правления ТСЖ «Орбита» в 2021 году.
8. Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ «Орбита» в 2021 году.
9. Отчет о финансовой деятельности ТСЖ «Орбита» за 2021 год.
10. Отчет об исполнении финансового плана ТСЖ «Орбита» за 2021 год.
11. Финансовый план ТСЖ «Орбита» на 2022 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 ТСЖ «Орбита» исполняла Глазкова Алла Васильевна (протокол заседания Правления № 21 от 14.05.2021г.).

Члены Правления ТСЖ «Орбита», избранные общим собранием членов ТСЖ: (протокол № 1 от 13.05.2021г.):

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 ТСЖ «Орбита».

### **По итогам ревизионной проверки установлено:**

- наличие утвержденного членами ТСЖ «Орбита» финансового плана на 2021 год;
- финансовый план обоснован расчетами по конкретным видам поступлений и расходов денежных средств;
- отчетность по исполнению финансового плана за 2021 год составлена достоверно;
- план включает поступления и расходы денежных средств, установленные законом (пп.2 ст.137 ЖК РФ) и Уставом ТСЖ «Орбита».

Согласно банковским выпискам из текущего расчетного счета ТСЖ «Орбита» и отчета об исполнении финансового плана за 2021 год:

1. Поступления денежных средств ТСЖ «Орбита» в 2021 году складывались из:
  - платежей собственников/нанимателей жилых и нежилых помещений за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ);
  - городских компенсаций (выпадающие доходы от предоставления гражданам льгот по оплате ЖКУ);
  - эксплуатационных взносов.
2. Расходы ТСЖ «Орбита» в 2021 году складывались из следующих видов затрат:
  - коммунальные услуги за тепловую энергию;
  - коммунальные услуги за горячее водоснабжение;
  - коммунальные услуги за холодное водоснабжение;
  - коммунальные услуги за водоотведение;
  - 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 техническое обслуживание и текущий ремонт системы вентиляции;
  - оплата за техническое обслуживание и текущий ремонт бытовых электроплит;
  - оплата за обслуживание и текущий ремонт системы запирающих устройств;
  - оплата за обслуживание лифтового оборудования;
  - оплата за услуги по вывозу крупногабаритного 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 «Орбита» поступали только на расчетный счет ТСЖ в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО).

В соответствии с банковскими выписками входящий остаток по счету на 01.01.2021г. составил:

- по текущему р/счету 40703810700110000169, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – 43 353 руб. 36 коп.
- по специальному р/счету 40705810601060000028, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – 6 484 061 руб. 75 коп.

Остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2021г. составил:

- по текущему р/счету 40703810700110000169, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – 280 812 руб. 41 коп.
- по специальному р/счету 40705810601060000028, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – 127 949 руб. 77 коп.

**Движение денежных средств (поступления и списания)  
по расчетному счету ТСЖ «Орбита» в 2021 году:**

руб.

Наименование счета	Остаток на 01.01.2021 г	Сумма поступлений (01.01.2021-31.12.2021г.г.)	Сумма списаний (01.01.2021-31.12.2021г.г.)	Остаток на 31.12.2021 г
Текущий р/с	43 353,36	16 309 700,96	16 072 241,91	280 812,41
Специальный р/с	6 484 061,75	2 953 115,28	9 309 227,26	127 949,77

**Отчет об исполнении финансового плана  
ТСЖ «Орбита» за 2021 год**

руб.

Наименование показателя	Факт 2021г.
<b>I. Поступило денежных средств р/сч 40703810700110000169 (текущий)</b>	<b>16 309 700,96</b>
1. от собственников помещений на р/счет	14 936 254,02
2. от аренды ОДИ	380 855,68
3. ГЦЖС (льготы населения)	977 640,69
4. Возмещение госпошлины + пени по решению суда (должники ЖКУ)	14 950,57

<b>II. Поступило денежных средств р/сч 40705810601060000028 (спецсчет)</b>	<b>2 953 115,28</b>
1. от собственников помещений на р/счет	2 869 414,38
2. проценты банка ВТБ	83 700,90
<b>ВСЕГО поступило</b>	<b>19 262 816,24</b>

**Расходы по текущему расчетному счету ТСЖ «Орбита» за 2021 год**

руб.

<b>Наименование показателя</b>	<b>Факт 2020г.</b>
<b>I. РАСХОДЫ на содержание МКД, в том числе:</b>	<b>4 760 118,25</b>
<b>1. Содержание домохозяйства</b>	<b>3 320 448,64</b>
Расходы эксплуатационных организаций по содержанию и ремонту жилищного фонда	2 673 140,13
в том числе:	
<i>главный инженер</i>	<i>192 000,00</i>
<i>главный бухгалтер</i>	<i>498 000,00</i>
<i>мастер</i>	<i>312 000,00</i>
<i>техник-смотритель</i>	<i>168 000,00</i>
<i>сантехник</i>	<i>144 000,00</i>
<i>электрик</i>	<i>120 000,00</i>
<i>рабочий по зданию</i>	<i>276 000,00</i>
<i>уборщик</i>	<i>399 300,00</i>
<i>материалы</i>	<i>563 840,13</i>
<b>Вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов</b>	<b>245 466,47</b>
в т.ч. вывоз твердых бытовых отходов	105 785,28
захоронение и переработка твердых бытовых отходов	139 681,19
<b>Вывоз и обезвреживание крупногабаритного мусора</b>	<b>122 400,00</b>
<b>Прочие расходы по эксплуатации и содержанию жилищного фонда</b>	<b>279 442,04</b>
в том числе:	
силовая и общедомовая электроэнергия	210 827,46
радио, дератизация, промывка мусоропровода	35 911,91
обслуживание ковров в подъезде	32 702,67
<b>2. Текущий ремонт жилищного фонда</b>	<b>686 286,86</b>
в т.ч. пассажирские лифты, ОДС, диспетчерское оборудование	434 222,16
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	103 995,10
системы видеонаблюдения	0,00
<b>прочие работы</b>	<b>41 500,00</b>
в том числе:	
Тех.обслуживание автономной пож.сигнализации	22 000,00
Тех.обслуживание пожарного водопровода	10 000,00
Охрана труда	9 500,00
<b>3. Прочие расходы (отчисления)</b>	<b>51 958,89</b>
ПРОЦЕНТ ОТЧИСЛЕНИЙ Банка ВТБ	51 958,89
<b>4. Содержание службы заказчика (ТСЖ)</b>	<b>699 923,86</b>
в том числе:	
<i>Юрист</i>	<i>216 000,00</i>
<i>Экономист</i>	<i>168 000,00</i>
<i>Делопроизводитель</i>	<i>66 000,00</i>
<i>Системный администратор</i>	<i>72 000,00</i>
<i>Канцтовары + картриджи + архив + подписка на журнал + спец.одежда</i>	<i>123 911,86</i>
<i>ТС</i>	<i>54 012,00</i>
<b>5. Страхование лифтов</b>	<b>1 500,00</b>
<b>II. Фонд оплаты труда сотрудников</b>	<b>1 615 837,87</b>
<b>III. Налоги</b>	<b>499 477,72</b>
<b>IV. МОЭК (ГВС + ТЭ)</b>	<b>6 209 252,71</b>
<b>V. Мосводоканал (водоотведение + ХВС)</b>	<b>2 183 147,12</b>
<b>VI. Антенна</b>	<b>467 003,70</b>
<b>VII. ИТП</b>	<b>336 000,00</b>
<b>VIII. Госпошлина за подачу исков в суд на должников</b>	<b>1 404,54</b>
<b>ВСЕГО РАСХОДОВ</b>	<b>16 072 241,91</b>

## Фактические расходы по специальному р/с ТСЖ «Орбита» за 2021 год

руб.

I. Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения и теплоснабжения	721 352,39
II. Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	1 047 874,87
III. Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения и теплоснабжения (монтаж системы автоматизированного учета сбора данных водоснабжения)	2 500 000,00
IV. Капитальный ремонт помещений общего пользования МКД (замена напольной плитки и дверей)	5 040 000,00
<b>ВСЕГО РАСХОДЫ ПО СПЕЦСЧЕТУ:</b>	<b>9 309 227,26</b>

Предметом уставной деятельности ТСЖ «Орбита» является содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом МКД.

Приоритетами деятельности Правления ТСЖ «Орбита» в 2021 году были вопросы обеспечения бесперебойной жизнедеятельности дома по адресу: ул. Братеевская, дом 21, корпус 4.

Для выполнения своих функций Правлением ТСЖ «Орбита» заключены договоры с подрядными организациями, ресурсоснабжающими организациями и иными организациями и лицами, действующие в 2021 году (оригиналы всех договоров есть в ТСЖ).

Для реализации задач управления в 2021 году был подготовлен и утвержден финансовый план ТСЖ «Орбита» на 2021 год.

Расчеты за потребленные ресурсы жителями дома в 2021 году проводились на основании: **Постановление Правительства г.Москвы от 25.11.2020 года № 2065-ПП о внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 13.12.2016г. №848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения».**

4. В 2021 году расходы ТСЖ «Орбита» осуществлялись на основании утвержденного плана. Председателем ТСЖ, по факту получения счетов, была проведена выверка взаиморасчетов с РСО.

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

6. Начисления по оплате жилищно-коммунальных услуг производились собственникам жилья в соответствии тарифам, утвержденным Постановлением Правительства г.Москвы от 25.11.2020 года № 2065-ПП о внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 13.12.2016г. №848-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 ТСЖ «Орбита», открытый в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО).

7. По состоянию на 01.01.2022 г. сумма дебиторской задолженности собственников по оплате за ЖКУ жилых/нежилых помещений и взносам за капитальный ремонт перед ТСЖ «Орбита» незначительно увеличилась по сравнению с данными на 01.01.2021 г. и составила 1 397 431 руб. 52 коп.

Правление ТСЖ «Орбита» регулярно уведомляло должников о необходимости своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг, и подготовило судебные иски в адрес собственников.

8. Кредиторская задолженность у ТСЖ «Орбита» перед ресурсоснабжающими организациями, подрядными организациями, по заработной плате и налогам по состоянию на 31.12.2021 г. только текущая за истекший месяц.

9. ТСЖ «Орбита» 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 размещается на порталах «Дома Москвы» ([www.dom.mos.ru](http://www.dom.mos.ru)), «Реформа ЖКХ» ([www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru)) и ГИС ЖКХ ([www.dom.dosuslugi.ru](http://www.dom.dosuslugi.ru)). Отчетные и плановые материалы регулярно обновляются на информационных стендах дома.

10. Прилегающая территория не входит в состав общего имущества многоквартирного дома. Тем не менее, Правление ТСЖ «Орбита» 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 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. деятельность ТСЖ «Орбита» 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 ТСЖ «Орбита».

#### **Рекомендации:**

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

2. Разработать план мероприятий по усилению контроля со стороны ТСЖ «Орбита» за возмещением долгов по оплате за ЖКХ и установить контроль над его выполнением.

3. 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 воздействия на них. Обеспечить ежемесячную актуализацию списков и постоянное их размещение на информационных досках в подъезде.

4. Правлению ТСЖ «Орбита» 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 в полном объеме оплачивающим жилищно-коммунальные услуги.

5. Председателю Правления ТСЖ «Орбита» и Правлению Товарищества обеспечить до 31.07.2022 года 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 «Орбита» осуществляется в рамках решений общих собраний, и не противоречит законодательству Российской Федерации;
- отчет об исполнении планов работ и финансового плана ТСЖ «Орбита» не содержит искажений.

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

3. Отчет о финансовой деятельности ТСЖ «Орбита», составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ «Орбита» в 2021 году и его финансовое положение на 01.01.2022 года.

4. Финансовый план ТСЖ «Орбита» на 2022 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 2021 году - удовлетворительной.

6. Настоящий отчет составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на 8 (восьми) страницах каждый, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ «Орбита» (для ознакомления членов ТСЖ), второй – остается в материалах по ревизиям.

**Ревизор:**



**А.М. Митин**