

АКТ
реvisions финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Орбита»
за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

Ревизия проведена ревизором Митиным Алексеем Михайловичем.

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

Сроки проведения ревизии – с «18» марта 2023 г. по «27» марта 2023 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 2022 год.
2. Регистры бухгалтерского и налогового учета за 2022 год.
3. Выписки из текущего расчетного счета ТСЖ «Орбита» в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) за 2022 год.
4. Выписки из специального расчетного счета ТСЖ «Орбита» в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва за 2022 год.
5. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями и лицами, заключенные и действующие в 2022 году.
6. Акты выполненных работ (оказанных услуг) в 2022 году.
7. Документы по приобретению товарно-материальных ценностей (накладные, счета-фактуры от поставщиков) в 2022 году.
8. Протоколы заседаний Правления ТСЖ «Орбита» в 2022 году.
9. Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ «Орбита» в 2022 году.
10. Отчет о финансовой деятельности ТСЖ «Орбита» за 2022 год.
11. Отчет об исполнении финансового плана ТСЖ «Орбита» за 2022 год.
12. Финансовый план ТСЖ «Орбита» на 2023 год.

Краткий обзор результатов ревизии.

На основании статьи 147 ЖК РФ (Жилищного кодекса Российской Федерации) 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. Белогородова 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 2022 год;
- финансовый план обоснован расчетами по конкретным видам поступлений и расходов денежных средств;
- отчетность по исполнению финансового плана за 2022 год составлена достоверно и в полном объеме;
- 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» в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) и отчета об исполнении финансового плана за 2022 год видно следующее:

1. Поступления денежных средств ТСЖ «Орбита» в 2022 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 собственников;
 - доходы от сдачи в аренду общедомового имущества.

2. Расходы ТСЖ «Орбита» в 2022 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 ША;
 - оплата за техническое обслуживание и текущий ремонт системы вентиляции;
 - оплата за техническое обслуживание и текущий ремонт электротехнических устройств;
 - 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 услуг за тех. обслуживание пожарной сигнализации;

- оплата за материально-технические ценности (материалы и оборудование, необходимые для осуществления работ по ремонту и содержанию МКД);
- оплата услуг страхования лифтов;
- оплата за проведение электромонтажных работ;
- оплата поставщикам;
- оплата за проведение электроизмерительных испытаний электроустановки здания;
- юридические услуги;
- бухгалтерские услуги;
- налоги (платежи в бюджет и отчисления на социальные нужды с ФОТ);
- канцелярские расходы;
- оплата услуг аварийной службы;
- оплата за материалы и оборудование, которые понадобились для оборудования в подвале нашего дома места «Укрытия», необходимого для безопасности жителей.

3. За отчетный период (2022 год) денежные средства ТСЖ «Орбита» поступали только на расчётный счет ТСЖ в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО).

В соответствии с банковскими выписками входящий остаток по счету на 01.01.2022г. 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.

Остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2022г. составил:

- по текущему р/счету 40703810700110000169, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – 82 639 руб. 00 коп.
- по специальному р/счету 40705810601060000028, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – 2 306 927 руб. 15 коп.

**Движение денежных средств (поступления и списания)
по расчетному счету ТСЖ «Орбита» в 2022 году:**

руб.

Наименование счета	Остаток на 01.01.2022 г	Сумма поступлений (01.01.2022-31.12.2022г.г.)	Сумма списаний (01.01.2022-31.12.2022г.г.)	Остаток на 31.12.2022 г
Текущий р/с	280 812,41	16 995 339,76	17 193 513,17	82 639,00
Специальный р/с	127 949,77	3 118 427,38	939 450,00	2 306 927,15

**Отчет об исполнении финансового плана
ТСЖ «Орбита» за 2022 год**

Наименование показателя	руб. Факт 2022г.
I. Поступило денежных средств р/сч 40703810700110000169 (текущий)	16 995 339,76
1. от собственников помещений на р/счет	15 532 313,43
2. от аренды ОДИ	347 290,01
3. ГЦЖС (льготы населения)	1 115 736,32
II. Поступило денежных средств р/сч 40705810601060000028 (спецсчет)	3 118 427,38
1. от собственников помещений на р/счет	2 842 983,84
2. проценты банка ВТБ	645,28
3. ГЦЖС (льготы населения)	274 798,26
ВСЕГО поступило	20 113 767,14

Расходы по текущему расчетному счету ТСЖ «Орбита» за 2022 год

Наименование показателя	руб. Факт 2022г.
I. РАСХОДЫ на содержание МКД, в том числе:	4 801 912,96
1. Содержание домохозяйства	2 915 724,80
Расходы эксплуатационных организаций по содержанию и ремонту жилищного фонда	2 135 395,94
в том числе:	
<i>организация работ тех.обслуживания и содержания МКД</i>	<i>204 000,00</i>
<i>организация эксплуатации МКД и ТО инженерных сетей МКД</i>	<i>324 000,00</i>
<i>контроль над эксплуатацией МКД</i>	<i>180 000,00</i>
<i>техническое обслуживание системы водоснабжения и водоотведения МКД</i>	<i>156 000,00</i>
<i>тех.обслуживание электросетей и ремонт эл.оборудования, в т.ч. тех.обслуживание слаботочных систем и комп.сети МКД</i>	<i>210 000,00</i>
<i>комплексное обслуживание и текущий ремонт здания (оборудования и инвентаря) в МКД</i>	<i>288 000,00</i>
<i>уборка помещений и подготовка ТКО к вывозу на МНЮ</i>	<i>414 000,00</i>
<i>расходные материалы для тех.обслуживания МКД</i>	<i>359 395,94</i>
Вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов	451 379,29
в т.ч. вывоз твердых бытовых отходов, захоронение и переработка твердых бытовых отходов	451 379,29
Вывоз и обезвреживание крупногабаритного мусора	80 586,40

Прочие расходы по эксплуатации и содержанию жилищного фонда	248 363,17
в том числе:	
силовая и общедомовая электроэнергия	168 321,17
радио, дератизация, промывка мусоропровода	41 332,00
обслуживание ковров в подъезде	38 710,00
2. Текущий ремонт жилищного фонда	945 619,58
в т.ч. тех. обслуживание лифтов, ОДС, диспетчерское оборудование	377 684,88
тех. осмотр электротехнических устройств	12 000,00
проведение электроизмерительных испытаний электроустановки здания	12 000,00
тех.обслуживание и текущий ремонт системы дымоудаления и противопожарной автоматики (ДУиППА)	72 000,00
тех. обслуживание вентканалов	10 569,60
аварийные работы в ночное время, выходные и праздничные дни	126 141,26
системы видеонаблюдения	0,00
прочие работы	335 223,84
в том числе:	
Тех.обслуживание автономной пож.сигнализации	22 000,00
Тех.обслуживание системы внутреннего пожарного водопровода, пожарного гидранта	10 000,00
Оборудование места Укрытия	40 390,00
Поверка общедомовых приборов учета	39 150,00
Техническое обслуживание насосной группы ГВС	33 250,00
Химическая безразборная промывка пластинчатых теплообменников	62 609,84
Замена двери лифтового холла на первом этаже	87 500,00
Замена общедомовых светильников	35 200,00
Ковши для мусоропровода	5 124,00
3. Прочие расходы (отчисления)	49 221,08
БАНКОВСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ Банка ВТБ	49 221,08
4. Содержание службы заказчика (ТСЖ)	889 847,50
в том числе:	
<i>юридическое сопровождение</i>	<i>228 000,00</i>
<i>ведение ГИС ЖКХ</i>	<i>174 000,00</i>
<i>бухгалтерское сопровождение</i>	<i>267 000,00</i>
<i>услуги по делопроизводству и материально-техническому снабжению</i>	<i>72 000,00</i>

Канцтовары + картриджи + архив + спец.одежда + домен	60 688,30
аренда облачного сервиса IC и консультационное обслуживание	74 944,00
Услуги связи	13 215,20
5. Страхование лифтов	1 500,00
II. Фонд оплаты труда сотрудников	2 002473,37
III. Налоги	604 746,94
IV. МОЭК (ГВС + ТЭ)	6 830 191,99
V. Мосводоканал (водоотведение + ХВС)	2 170 562,79
VI. Кабельное телевидение	447 625,12
VII. Техническое обслуживание ИТП	336 000,00
ВСЕГО РАСХОДОВ	17 193 513,17

Фактические расходы по специальному р/с ТСЖ «Орбита» за 2022 год

руб.

I. Капитальный ремонт помещений общего пользования МКД (замена напольной плитки)	470 000,00
II. Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем отопления	469 450,00
ВСЕГО РАСХОДЫ ПО СПЕЦСЧЕТУ:	939 450,00

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

Основным в деятельности Правления ТСЖ «Орбита» в 2022 году были вопросы обеспечения бесперебойной жизнедеятельности дома по адресу: г.Москва, ул. Братеевская, дом 21, корпус 4.

Для осуществления выполнения своих функций Правлением ТСЖ «Орбита» заключены договоры с подрядными организациями, индивидуальными предпринимателями, ресурсоснабжающими организациями и иными организациями и лицами, действующие в 2022 году (оригиналы всех договоров хранятся в ТСЖ).

Для реализации задач по управлению в конце 2021 года был подготовлен и утвержден финансовый план ТСЖ «Орбита» на 2022 год.

Расчеты за потребленные ресурсы жителям дома в 2022 году проводились на основании: **Постановления Правительства г.Москвы от 07.12.2021 года № 1899-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 2022 году расходы ТСЖ «Орбита» осуществлялись на основании утвержденного плана.

5. Председателем ТСЖ, по факту получения счетов, была произведена выверка взаиморасчетов с РСО (ресурсоснабжающими организациями).

6. Эксплуатация жилищного фонда ведется в соответствии с нормативами города Москвы, утвержденными Постановлением Правительства города Москвы от 04.06.1996 № 465 «О нормативах Москвы по эксплуатации жилищного фонда» (с последующими изменениями).

7. Начисления по оплате жилищно-коммунальных услуг производились собственникам жилья в соответствии с тарифами, утвержденными Постановлением Правительства города Москвы от 07.12.2021 года № 1899-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».

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

9. По состоянию на 01.01.2023 г. сумма дебиторской задолженности собственников по оплате за ЖКУ жилых/нежилых помещений и взносам за капитальный ремонт перед ТСЖ «Орбита» составила 1 480 604 руб. 86 коп. (но эта сумма текущей задолженности в основном по начислениям за декабрь 2022г.).

10. Кредиторская задолженность ТСЖ «Орбита» перед ресурсоснабжающими и подрядными организациями, по заработной плате и налогам по состоянию на 31.12.2022 г. - составляет **текущую сумму** (за предыдущий отчетному месяц), **просрочки по оплате и задолженность отсутствуют.**

11. ТСЖ «Орбита» соблюдается Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

Вся необходимая информация размещается на порталах «Дома Москвы» (www.dom.mos.ru), «Реформа ЖКХ» (www.reformagkh.ru) и ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru).

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 ТСЖ «Орбита» осуществляет регулярный контроль и благоустройство придомовой территории, а также вносит предложения в Управу района «Братеево» по благоустройству данной территории.

По инициативе Правления ТСЖ «Орбита» в апреле 2022 года был проведен субботник с целью благоустройства и приведению в порядок придомовой территории.

Выводы:

1. По итогам проверки **за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 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 «Орбита», 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 ведение работ с должниками, не оплачивающими коммунальные услуги свыше двух месяцев и/или общей суммой долга более 15 000 рублей – и далее договариваться с должниками о составлении Соглашений о реструктуризации задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и контролировать каждый месяц соблюдение условий таких Соглашений должниками.

4. Председателю Правления ТСЖ «Орбита» и Правлению Товарищества обеспечить до 31.07.2023 года исполнение рекомендаций по итогам данной ревизионной проверки.

Заключение:

1. Обязанностью ревизора является выражение общественного мнения членов ТСЖ «Орбита» 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 такого мнения по данным вопросам.

3. Отчет о финансовой деятельности ТСЖ «Орбита», составленный на основе данных бухгалтерского учета ТСЖ, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ «Орбита» в 2022 году и его финансовое положение на 01.01.2023 года.

4. Финансовый план ТСЖ «Орбита» на 2023 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 2022 году - **удовлетворительной**.

6. Настоящий отчет составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на 8 (восемь) 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