

ОТЧЕТ РЕВИЗОРА ТСЖ «АЛЬЯНС» О ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2019г.

г. Серпухов

«14» мая 2020г.

Ревизор Заворотищева Ирина Ивановна провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Альянс» по итогам 2019года.

Проверка предполагала изучение финансово- хозяйственной и другой документации ТСЖ, проведение анализа этих документов с целью предоставления членам ТСЖ наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ. Проверкой охвачен период с 01 января по 31 декабря 2019года.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Ревизор предоставляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год, отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов, а так же отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Локтин Сергей Иванович (Протокол № 2 заседания правления ТСЖ "Альянс" от 24 апреля 2018г.).

Состав членов правления, избран общими собраниями собственников помещений и членами ТСЖ:

- 1) Протокол б/н от 23.04.2018 г. на 2018-2020г.: Назаров Ф.Н., Кулаков М.Г., Агапов П. П., Локтин С. И., Ковалева В. Н.

На основании Протокола б/н общего собрания членов ТСЖ «Альянс» от 24.04.2018 г. избран ревизор ТСЖ "Альянс" на 2018-2020 г. Заворотищева Ирина Ивановна.

При проведении проверки ревизором были запрошены и проверены следующие документы:

- 1) документы по обслуживанию товарищества в банках:
 - а) (АО) «Россельхозбанк» («взнос за капитальный ремонт» за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.),
 - в) (АО) «Россельхозбанк» («текущий расчетный счет» за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.),
 - г) (АО) «Россельхозбанк» («Спец. счет» за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.) (выписки по счетам с приложенными финансовыми документами);
- 2) кассовые документы (касса, платежные ведомости), авансовые отчеты подотчетных лиц с документами, подтверждающими необходимые хозяйственные расходы;
- 3) документы, определяющие расчеты и платежи за услуги, которые оказываются в многоквартирном доме предприятиями – контрагентами (счета, акты, счета-фактуры):
 - а. АО «Мосэнергосбыт» (электроснабжение),
 - б. ООО «Газпром теплоэнерго МО» (отопление, горячая вода: - Тепловая энергия),
 - в. МУП «Водоканал-Сервис» (холодное водоснабжение, водоотведение),
 - г. ООО «МСК-НТ» (вывоз ТКО и КГО),
 - д. ООО «ПромТехКипЛаб» (аварийно-техническое обслуживание лифтов и лифтовых систем сигнализации и связи, круглосуточное диспетчерское обслуживание лифтов)
 - е. ООО «Прайм-систем» (аварийно-техническое обслуживание пожарной сигнализации)
 - ж. ООО «Юг-телеком» (телефонная связь, интернет, тех.обслуживание видеонаблюдения)
 - з. МОУ «Институт инженерной физики» (техническое обслуживание домофонов)

и. МАУ «МФЦ» (паспортный стол)

3.) договоры на установку и эксплуатацию объектов наружной рекламы и информации;

4.) договоры с операторами связи на размещение телекоммуникационного оборудования и кабелей связи (АО «ЭР-Телеком Холдинг», МОУ «Институт инженерной физики»)

5.) бухгалтерская (финансовая) отчетность, представленная ТСЖ «Альянс» по итогам 2019 года в налоговую инспекцию (Межрайонная ИФНС России № 11 по Московской области).

У ТСЖ «Альянс» (далее — ТСЖ) с 31 марта 2014г. в банке АО «Россельхозбанк» открыт специальный счет по формированию фонда капитального ремонта в соответствии с Законом Московской области № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области».

В 2019 году из фонда капитального ремонта были оплачены следующие работы (по решению общего собрания собственников жилых и нежилых помещений от 27.08.2019г.):

1. Ремонт кровли 1-го подъезда и кровли машинных отделений в два слоя на сумму 1 060 501,68 руб.

2. Капитальный ремонт фундаментов входных групп на сумму 422 420,40 руб.

Были отремонтированы из фонда «Капитальный ремонт» ступеньки входов в здание и установлен пандус со стороны Ворошилова и центрального входа.

Отремонтирован частично фасад дома на переходных лоджиях 10 и 11 этажей.

По состоянию на 31 декабря 2019г. остаток на расчетном счете составил 1 441 203,27 рублей.

За указанный период произведена проверка документов, которые должны определять обоснованность и соответствие оплаты собственниками жилых и нежилых помещений коммунальных услуг, содержания и ремонта

жилых и нежилых помещений, указываемых в счетах - квитанциях для оплаты, документам, которые ежемесячно выставляются для ТСЖ «Альянс» ресурсоснабжающими и оказывающими услуги предприятиями, а именно:

- 1) Оплата услуги «Отопление» и «Горячая вода - Тепловая энергия» на соответствие комплекту документов «счет, акт сдачи-приемки услуг, счет-фактура», выставляемых ежемесячно для ТСЖ со стороны ООО «Газпром Теплоэнерго МО»;
- 2) Оплата услуги «Электроэнергия» на соответствие комплекту документов «счет, акт сдачи-приемки услуг, счет-фактура», выставляемых ежемесячно для ТСЖ со стороны АО «Мосэнергосбыт»;
- 3) Оплата услуги «Вода холодная», «Водоотведение» на соответствие комплекту документов «счет, акт сдачи-приемки услуг, счет-фактура», выставляемых ежемесячно для ТСЖ со стороны МУП «Водоканал-Сервис»;
- 4) Оплата услуги на соответствие комплекту документов «счет, акт сдачи-приемки услуг, счет-фактура», выставляемых ежемесячно для ТСЖ «Обращение с ТКО» ООО «МСК-НТ» (за вывоз ТКО и КГО).
- 5) Оплата по ежемесячным счетам ООО «ПромТехКипЛаб» за обеспечение аварийно-технического и диспетчерского обслуживания лифтового хозяйства ТСЖ.
- 6) Оплата по ежемесячным счетам ООО «Прайм-систем» (обслуживание пожарной сигнализации) с 01.09.2019г.
- 7) МОУ «Институт инженерной физики» (техническое обслуживание домофонов)

Фактические расходы, осуществленные товариществом, осуществлены в пределах утвержденной сметы. В 2019г. было утверждено общим собранием 2 сметы:

1 смета с 01.01.2019г. по 31.05.2019г. – 34,00 руб. м2

2 смета с 01.06.2019г. по 31.12.2019г – 36,20 руб. м2

В отчете правления использовалась расценка 35,28 руб./м², выведенная путем расчета: сумма плановых начислений по каждому пункту по 2 сметам за 5 мес. и 7 мес. деленная на 12 мес. и общую площадь дома.

Пример:

$$P_c = (\sum 1 + \sum 2) / S_{\text{общ.}} / 12 \text{ мес.} = (2488375 + 3709193,18) / 14637,70 / 12 = 35,28 \text{ руб.}$$

Где $\sum 1$ = сумма по смете 34,00 руб. за 5 месяцев.

$\sum 2$ = сумма по смете 36,20 руб. за 7 месяцев.

$S_{\text{общ.}}$ = площадь дома = 14637,70 м²

P_c = расчетная сметная стоимость по услуге «Содержание и ремонт» за 1 м² в месяц.

На основании анализа предоставленных документов установлено следующее:

1. По статье «Аварийно-техническое обслуживание лифтов»:

Заключен договор с ООО «ПромТехКипЛаб» (аварийно-техническое обслуживание лифтов и лифтовых систем сигнализации и связи, круглосуточное диспетчерское обслуживание лифтов).

Оплата производится с расчетного счета ТСЖ «Альянс» согласно выставленного счета и акта выполненных работ от поставщика услуги. Сумма, оплаченная по договору за техническое обслуживание составила 498 000,00 руб., планируемая – 374 139,61 руб.

2. По статье «Освидетельствование лифтов»

Освидетельствование лифтов проводит организация ООО «Экспертная организация РУСЬ». Оплата по договору составила 44 785,30 руб., планируемая – 45 669,62 руб.

3. По статье «Страхование лифтов»

Страхованием лифтов занимается организация «Росгосстрах». Оплата по выставленному счету составила 2 300,00 руб. планируемая – 3 513,04 руб.

Лифты относятся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома (МКД) и принадлежат им на праве общей долевой собственности. Эксплуатация лифтов сопряжена с выполнением

собственниками ряда установленных законом требований, одно из которых — обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте — действует с 1 января 2013 г., на основании изложенного страхование лифтов необходимо производить 1 раз в год.

4. По статье «Электроэнергия» (освещение мест общего пользования, эксплуатация лифтового хозяйства) осуществляется по договорам с АО «Мосэнергосбыт» № 90009142 от 01.10.2012г., № 90009042 от 01.10.2012г. Учет электроэнергии производится согласно показаниям общедомовых счетчиков, а так же по индивидуальным счетчикам за электроэнергию. Сумма, оплаченная за период 01.01.2019г. по 31.12.2019г. составила **506 778,71 руб.**, планируемая – 509 391,96 руб.

5. По статье «Обслуживание системы пожаротушения». Заключен договор с ООО «Прайм-систем» с 01.09.2019г. С 01.01.2019г. по 31.08.2019г. обслуживание системы пожаротушения было по гарантии. За период с 01.09.2019г по 31.12.2019г было потрачено **47 197,50 руб.**, запланировано **240 643,78 руб.**

6. По статье «Содержание ООО «МосОблЕирц», в т.ч. начисление квартплаты, паспортный стол. Заключен договор с ООО «МосОблЕирц», Оплата производится через ООО «МосОблЕирц». Сумма, оплаченная за период 01.01.2019г. по 31.12.2019г. составила **339 188,80 руб.** планируемая – 339 210,33 руб.

7. По статье «Зарплатный фонд», Выплачено з/пл, с учетом удержанного НДФЛ, по кассе **2 900 790,00 руб.**, что соответствует трудовым договорам заключенным ТСЖ, планируемая – 2 900 790,00 руб.

8. По статье «Налоги» (в т.ч. НДФЛ, отчисления ФОТ) Расчет и отчисления на ОПС в Пенсионный фонд РФ производятся в соответствии с законодательством и составили **1 454 230,58 руб.** планируемая – 1 457 914,92 руб.

9. По статье «Хозяйственные расходы, в том числе: Закупка материалов, инструментов, канцтовары, хоз. инвентарь, средства сан.гигиены, почтовые и др. расходы. Сумма, оплаченная за период 01.01.2019г. по 31.12.2019г. составила **174 132,43 руб.** планируемая – 175 652,40 руб.

10. По статье «Прочие расходы: интернет, видеонаблюдение» Сумма, оплаченная за период 01.01.2019г. по 31.12.2019г. составила 34 190,00 руб., планируемая – 35 130,48 руб.

11. По статье «Текущий ремонт и тех. обслуживание» - перерасход **90 898,64 руб.** Общим собранием собственников было принято решение по установке забора, калиток входа на придомовую территорию со стороны улицы Луначарского (у магазина "Красное и Белое"), и оборудование калиток со стороны улиц Ворошилова и Луначарского кодовыми замками для жителей дома. В смете это не было учтено. Работы были оплачены из доходов сдачи в аренду частей общего имущества здания (реклама).

1.-электротехнического оборудования, приборов и сетей электроснабжения:
ревизия ВРУ, замена неисправной проводки.

2.-оборудования и сетей отопления, ИТП, горячего и холодного водоснабжения:

Подготовка ИТП к отопительному сезону, ремонт стояка отопления в 1-ом подъезде, поверка теплосчетчиков, замена счетчика холодной воды в ИТП.

3.- замена стеклопакета в 3 подъезде

4.- придомовой территории (закупка песка, антигололедных реагентов, монтаж и пусконаладка систем контроля калиток, изготовление и монтаж забора и калиток со стороны ул. Луначарского)

По состоянию на 01.01.2020г. имеется остаток денежных средств в сумме 150 242,99 рублей.

ВЫВОДЫ:

1. Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизор пришла к выводу признать финансовую деятельность организации в проверяемом периоде удовлетворительной.

2. Нецелевого использования денежных средств не установлено. Основной причиной невыполнения плана по доходам является недисциплинированность некоторых собственников.

От Службы судебных приставов в марте 2019г. получена сумма по должнику кв. 29 в размере 674 779,63 руб. Из них за услугу «Содержание и ремонт» - 200 055,84руб., «Взнос на капитальный ремонт» - 36 301,21 руб., а остальные 438 422,58руб. пошли на погашение долгов ресурсоснабжающим организациям.

По кв. 80 собственник в сентябре 2019 года оплатил по квитанции сумму задолженности в размере 346 045,99 руб. Из них за услугу «Содержание и ремонт» - 101 577,44руб., «Взнос на капитальный ремонт» - 27 768,96 руб., а остальные 216 699,59 руб. пошли на погашение долгов ресурсоснабжающим организациям.

Некоторые собственники имели долги за 2-3 месяца, которые в течение квартала периодически гасились, что отрицательно сказывалось на платежеспособности дома и осложнило исполнение плана работ в 2019году, а именно: Лаптева Т.И., Лисица А.В., Мухин Ю.И., Огородников В.В., ООО «Стейтконсалт», Попова Э.А., Пономаренко С.Н.

Задолженность перед поставщиками услуг на 31 декабря 2019г.:

1. ООО «Промтехкиплаг» (Аварийно-техническое обслуживание лифтов) – 54 587,00 руб. (включен выставленный счет за декабрь 2019г. – 31000 руб.)
2. МУП «Водоканал-сервис» («холодная вода», «горячее в/с (носитель), водоотведение) 8 442,99 руб.
3. ООО «Газпром теплоэнерго МО» («Отопление» и «Горячее в/с (энергия)») – 889 563,64 руб. (включен выставленный счет за декабрь 2019г. – 598 471,07руб.)

Можно скептически относиться ко всему и довольствоваться только критикой. Я выбираю противоположное отношение к выполненной работе и испытываю благодарность всем сотрудникам нашего ТСЖ за проделанную работу.

Я не встречала в других ТСЖ председателя, который взялся бы:

1. Закрывать территорию, вызывая на себя шквал недовольства завистников, проживающих в соседних домах.
 2. Закрывать сквозной проход, оградив всех нас от "нежелательных элементов", любителей выпить или "уколоться" и петь до утра на детской площадке.
 3. Решить проблему с протечкой крыши и стен, пригласив альпинистов.
 4. Привести в относительный порядок придомовую территорию и подъезды, козырьки над подъездами.
 5. Исправить кучу недостатков, доставшихся в наследство от застройщика, запустив в действие пожарную сигнализацию, наладив работу с лифтерами (теперь в случае остановки лифта в аварийном режиме, лифтер приходит через 5-10 минут).
 6. Использовать возможности бесплатных городских программ "Безопасный город", установив за счет города камеры над подъездами.
- Спасибо Локтину С.И. за все выше перечисленное!!!

С инженером Логуновым В.В. нам очень повезло. Ведь угодить одновременно и тем, кто постоянно мерзнет при 24-градусной температуре в квартире, и тем, кому все время жарко, трудно. А у него это получается. В трудные часы ожидания устранения аварий на электроподстанции, в теплосети или в водоканале, при поломке ворот в любое время суток находится на связи и находит способы решить возникшие проблемы. В свои законные выходные организует вызволение из застрявшего лифта жильцов. Стравливает воздух из радиаторов отопления, заботясь о жильцах. В других домах отделяются рекомендацией заменить самостоятельно батарею.

Компетентным и профессиональным секретарем является Куриленко Марина. Обладает глубокими знаниями в делопроизводстве и бухгалтерии. Одна из первых из "секретарского сообщества в масштабах города" узнает и применяет на практике участвовавшие нововведения и изменения в законодательстве, используя их в наших интересах. Легко находит контакт с сотрудниками обслуживающих наш дом организаций, что очень важно для устранения различных ошибок. Виртуозно находит общий язык с "не совсем адекватными" жильцами, выслушает любые претензии с невозмутимым видом, даже необоснованные. Лучшим ее качеством, на мой взгляд, является стремление помочь любому, к ней обратившемуся. Хочется отметить и поблагодарить за старательность и ответственность уборщицу. В связи с современными вызовами всеобщей паники и объявленной "Пандемией", увеличился объем ее работ. Она очень тщательно протирает кнопки, ручки, почтовые ящики и дезинфицирует многочисленные места общего пользования. Хочется сохранить такого хорошего работника. Единственным способом это сделать является повышение заработной платы ей и перечисленным выше сотрудникам на усмотрение правления ТСЖ.

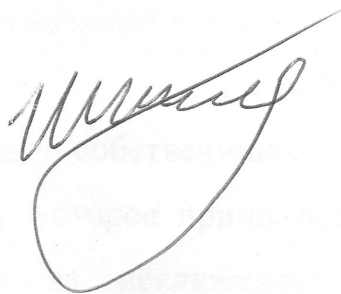
Конечно, мечтается о большем и лучше! Лестницы, ведущие в офисы на третий этаж требуют замены напольного покрытия, некоторые контейнеры для мусора состоят из одних заплаток. Хотелось бы не спотыкаться, поднимаясь по лестнице в офисы в кромешной тьме, свет выключают очень рано. Нет предела совершенству! Так называемая, "детская площадка" вызывает жалость и уныние. Вот, если использовать данную территорию для озеленения, посадив кусты или деревья хотя бы вдоль забора (лучше хвойные), и небольшую клумбу. В идеале, калитка в гараж ждет своего домофона.

Спасибо всем активным жителям нашего дома, участвующим в общественной жизни за поддержание чистоты и порядка, за выращивание цветов.

Отдельная благодарность профессиональным критикам и жалобщикам, а особенно, Камальдинову С.Я. за его равнодушие к любому начинанию. Он помогает своей критикой нашим создателям сделать больше и лучше.

Настоящий отчет (на 11 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается у ревизора.

Ревизор:

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, likely representing the initials and surname of the auditor.

/Заворотищева И.И./