

ОТЧЕТ РЕВИЗОРА ТСЖ «АЛЬЯНС» О ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2022г.

« 12 » 07 2023г.

г. Серпухов

Ревизор Заворотищева Ирина Ивановна провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Альянс» по итогам 2022года.

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 2022года.

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 также 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 22 апреля 2022г.).

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

1) Протокол б/н от 22.04.2022 г. на 2022-2024г.: Назаров Ф.Н., Агапов П. П., Локтин С. И., Ковалева В. Н.

2) На основании Протокола б/н общего собрания членов ТСЖ «Альянс» от 22.04.2022 г. избран ревизор ТСЖ "Альянс" на 2022-2024 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 01.01.2022г. по 31.12.2022г.),
 - в) (АО) «Россельхозбанк» («текущий расчетный счет» за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.),
 - г) (АО) «Россельхозбанк» («Спец. счет» за период 01.01.2022г. по 31.12.2022г.) (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 «ПромТехКипЛаб» (аварийно-техническое обслуживание лифтов и лифтовых систем сигнализации и связи, круглосуточное диспетчерское обслуживание лифтов)
 - д. ООО «Прайм-систем» (аварийно-техническое обслуживание пожарной сигнализации)
 - е. ООО «Юг-телеком» (телефонная связь, интернет, тех.обслуживание видеонаблюдения)
 - ж. МОУ «Институт инженерной физики» (техническое обслуживание домофонов)
- з. МАУ «МФЦ» (паспортный стол)

- 4.) договоры на установку и эксплуатацию объектов наружной рекламы и информации;
- 5.) договоры с операторами связи на размещение телекоммуникационного оборудования и кабелей связи (АО «ЭР-Телеком Холдинг», МОУ «Институт инженерной физики»)
- 6.) бухгалтерская (финансовая) отчетность, представленная ТСЖ «Альянс» по итогам 2022 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 2022 году из фонда капитального ремонта были оплачены следующие работы (по решению общего собрания собственников жилых и нежилых помещений от 30.06.2022г.):

По капитальному ремонту **проведено:** частичный капитальный ремонт фасада, капитальный ремонт входа №4 в офисную часть здания, капитальный ремонт кровли над входами в 1,2,3 подъезды и въездами в подвал на сумму 993 280,80 руб.

По состоянию на 31 декабря 2022г. остаток на расчетном счету составил 2 539 736,38 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, 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», выставляемых ежемесячно для ТСЖ со стороны МУП «Водоканал-Сервис»;
- 4) Оплата по ежемесячным счетам ООО «ПромТехКипЛаб» за обеспечение аварийно-технического и диспетчерского обслуживания лифтового хозяйства ТСЖ.
- 5) Оплата по ежемесячным счетам ООО «Прайм-систем» (обслуживание пожарной сигнализации).
- 6) МОУ «Институт инженерной физики» (техническое обслуживание домофонов).

Фактические расходы, осуществленные товариществом, осуществлены в пределах утвержденной сметы. В 2022г. было утверждено общим собранием смета на сумму 38,80 руб.

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 482 138,00 руб., планируемая – 374 338,98 руб.

2. По статье «Освидетельствование лифтов»

Освидетельствование лифтов проводит организация **ООО «Экспертная организация РУСЬ»**. Оплата по договору составила 44 785,30 руб., планируемая – 45 693,96 руб.

3. 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 01.01.2022г. по 31.12.2022г. составила 697 592,80 руб., планируемая – 632 685,60 руб.

По договору с АО «Мосэнергосбыт» оплата по счетам за электроэнергию должна производиться в срок до 10-го числа месяца следующего за расчетным. Оплата за электроэнергию от собственников помещений поступает на счет ТСЖ с 10 по 25 число месяца следующего за расчетным, поэтому на расчетном счете ТСЖ на начало месяца должно быть не менее 100 000 рублей.

4. По статье **«Обслуживание системы пожаротушения»**. Заключен договор с ООО «Прайм-систем». За период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. было потрачено 267 500,00 руб., запланировано 246 044,40 руб.

5. 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 01.01.2022г. по 31.12.2022г. составила 337 488,04 руб. планируемая – 333 917,40 руб.

6. По статье **«Зарплатный фонд»**: Выплачено з/пл, с учетом удержанного НДФЛ, по кассе 3 039 953,00 руб., что соответствует трудовым договорам заключенным ТСЖ, планируемая – 3 040 405,80 руб.

7. 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 1 526 629,86 руб. планируемая – 1 546 564,80 руб.

8. По статье «Хозяйственные расходы, в том числе: Закупка материалов, инструментов, канцтовары, хоз. инвентарь, средства сан.гигиены, почтовые, видеонаблюдение и др. расходы». Сумма, оплаченная за период 01.01.2022г. по 31.12.2022г. составила 174 537,00 руб. планируемая – 175 746,00 руб.

9. По статье «Прочие расходы: интернет, телефон» Сумма, оплаченная за период 01.01.2022г. по 31.12.2022г.. составила 58 505,04 руб., планируемая – 61 511,10 руб.

В) По статье «Текущий ремонт и тех. обслуживание»: Сумма, оплаченная за период 01.01.2022г. по 31.12.2022г. составила 83 627,18 руб., планируемая – 263 619,00 руб. Экономия 179 991,82 руб.

электротехнического оборудования приборов и сетей электроснабжения

Проведены работы по замене неисправной проводки, перегоревших лампочек и светильников в местах общего пользования жилой и офисной части дома.

1. **оборудования и сетей отопления, ИТП, горячего и холодного водоснабжения**

Проведен ремонт насоса на системе горячего водоснабжения, проведены работы по подготовке теплового пункта и инженерных систем к отопительному сезону.

2. **подъездов, лестничных клеток в доме, наружных стен, входов в здание и плоских крыш дома**

Проведен ремонт входов в подъезды, косметический ремонт фасада, цоколя и тротуарной плитки по периметру здания

3. **- придомовой территории**

Проводилось окашивание и полив газонов, замена неисправных мусорных контейнеров на новые.

С) **непредвиденные расходы: 22 620 рублей** - покупка бухгалтерской программы Контур Экстерн.

По состоянию на 01.01.2023г. имеется остаток денежных средств в сумме 116 789,07 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.

Недоплата по услуге «Содержание и ремонт» - 248 304,48 руб. образовалась в основном из-за 2х злостных неплательщиков:

- ООО «ГЛК» - долг за 2022 год по услуге «Содержание и ремонт» 41 904,00 рублей, общая задолженность по всем коммунальным платежам за 34 месяца 305 096 рублей 45 копеек на 01.01.2023г.

- ООО «Стейтконсалт» - долг за 2022 год по услуге «Содержание и ремонт» 206 400,48 рублей, общая задолженность по всем коммунальным платежам за 45 месяцев 1 123 760 рублей 79 копеек на 01.01.2023г.

В ноябре 2022 г. эти организации решением Арбитражного суда города Москвы признаны банкротами.

Определением 9го Арбитражного апелляционного суда от 10.07.2023г. принято решение включить ТСЖ «Альянс» в реестр требований кредиторов к ООО «Стейтконсалт» на сумму 519 608,43 рубля за период с 01.07.2019 г. по 31.08.2021 г.

Требования по оплате коммунальных платежей за период с 01.09.2021г. по настоящее время отправлено Конкурсному управляющему по ООО «Стейтконсалт» Домино И.Н.

Это лишний раз доказывает, что **наше благополучие зависит**, в основном, от **нас самих**.

До собственников квартир кв. 33, 50 регулярно доводятся сведения о суммах их задолженности, как при устной беседе, так и в письменном виде.

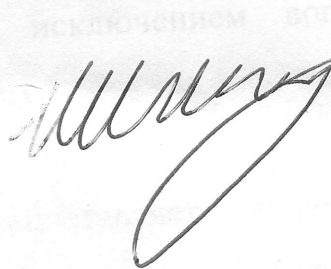
В декабре 2021г. был подан 1 судебный приказ на должника кв. 33 на сумму 122 313,52 руб. От Серпуховских судебных приставов поступило на расчетный счет ТСЖ «Альянс» на данный момент 92 692,89 руб.

Задолженность перед поставщиками услуг на 31 декабря 2022г.:

1. ООО «Промтехкиплаг» (Аварийно-техническое обслуживание лифтов) – 87 104,00 руб. (включен выставленный счет за декабрь 2022г. – 31 069,00 руб.)
2. ООО «Газпром теплоэнерго МО» («Отопление» и «Горячее в/с (энергия)» – 2 064 007,69 руб. (включен выставленный счет за декабрь 2022г. – 824 851,10 руб.)
3. ООО «Прайм-систем» (Обслуживание системы пожаротушения) – 40 000,00 руб. (включен выставленный счет за декабрь 2022г. – 20 000,00 руб.)

Настоящий отчет (на 08 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается у ревизора.

Ревизор:



/Заворотищева И.И./