

ОТЧЕТ

Ревизионной комиссии о проведении проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Удальцова 79-81» за 2020 год

г. Москва

«31» мая 2021 года

Товарищество собственников жилья «Удальцова 79-81» (далее – ТСЖ) зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве как некоммерческая организация 18 марта 2004 г.

(ИНН 7729504859 , ОГРН № 1047796176592).

В управлении ТСЖ «Удальцова 79-81» находятся два многоквартирных дома (МКД) № 79 и № 81, расположенные на улице Удальцова города Москвы.

Ревизионная Комиссия в составе: Крылковой Е.И., Григоровой Ю.В. и Шостака А.И. провела плановую проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01 января по 31 декабря 2020 г.

Ревизия начата 05 апреля 2021 года

Ревизия окончена 31 мая 2021 года

Ревизионной комиссией были рассмотрены:

1. Бухгалтерская (финансовая) отчетность некоммерческих организаций: состоящая из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета о целевом использовании средств;
2. Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения.
3. Книга учета доходов и расходов организаций применяющих упрощенную систему налогообложения.
4. Действующие договоры с поставщиками и подрядными организациями;
5. Первичные документы, подтверждающие совершенные ТСЖ расходы.

Поскольку в периоде, подлежащем ревизии, ТСЖ осуществляло работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД, ревизоры уделили особое внимание проверке документального оформления и целевого использования средств по данному направлению.

1. Методика ревизии

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров знаний в области инженерии, экономики, финансов, бухгалтерского учета, права и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов ревизорами в процессе проверки был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных ревизорам документах и материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось ревизорами по их внутреннему убеждению, основанному на независимом, всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении. Члены ревизионной комиссии не преследуют цель давать оценку обнаруженным нарушениям, в описании нарушения стараются лишь четко указать его суть.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан по возможности без излишнего употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных ревизорами выводов и заключений. Отдельные показатели в отчете приведены с учетом событий после отчетной даты (31.12.2020), то есть на момент проведения ревизии.

2. Условия проведения ревизии

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен достаточный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ. Проблемы в получении документов *на начальном этапе* проверки возникали у ревизора Шостака А.И. Однако *в ходе проверки* ему был предоставлен полный и неограниченный доступ ко всей документации ТСЖ. Сложившаяся ситуация доведена до Правления ТСЖ, меры приняты. На момент окончания ревизии никакие дополнительные доводы, материалы или факты, не нашедшие отражения в настоящем Отчете, ревизором Шостаком А.И. не представлены. На заключительном заседании ревизионной комиссии ревизор Шостак А.И. не присутствовал, от подписания Отчета отказался.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

В ходе проверки установлено следующее:

В соответствии с Уставом руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляет правление.

Состав правления ТСЖ в период с 01.01.2020 по 31.12.2020

Бугаенко И.И.

Железняк И.Н.

Носиков В.В.

Снегов Д.М.

Рябцев Е.В.

Ходакова М.А.

Долгова Н.В.

Председатель правления в период с 01.01.2020 по 31.12.2020 - Железняк Игорь Николаевич.

Также с ним как с адвокатом заключено соглашение №ДЮ 18-3/031 от 01.06.18 на оказание юридической помощи. Размер вознаграждения составляет ежемесячно 110000 руб. и включает в себя плату за *квалифицированные юридические консультации, в т.ч. по вопросам гражданского, налогового, жилищного законодательства, подготовку и анализ входящей, исходящей, а также правоустанавливающей документации, представительство интересов ТСЖ в судах, в правоохранительных органах города Москвы, в госучреждениях.* Адвокат Железняк И.Н. самостоятельно заключает договоры и ведет расчеты с юристом Кузьминым Д.Н. для решения судебных и иных споров с жителями домов (в основном – работа с должниками). Соглашение заключено на основании решения правления (Протокол 02/2018 от 23 мая 2018 года). Оплата производится ежемесячно на основании Актов выполненных работ.

Управляющим ТСЖ в проверяемом периоде является ИП Кисличенко Михаил Владимирович. С ним заключен договор возмездного оказания услуг б/н от 18 апреля 2019 года. Базовая стоимость услуг управляющего, составляет 80000 рублей. В связи с выполнением дополнительных работ (в основном связанных с подготовкой и проведением ремонтных работ), в течение проверяемого периода ИП Кисличенко выплачивалось дополнительное вознаграждение с января по июль по 64000 рублей в месяц, с августа по декабрь 43000 рублей. Основание - ежемесячные Акты сдачи-приемки оказанных услуг, содержащие перечень оказанных в отчетном месяце услуг.

Заключение и рекомендации ревизионной комиссии:

Альтернативным методом оформления указанных выше взаимоотношений может являться оформление договорных отношений непосредственно с физлицами, например, путем заключения договоров гражданско-правового характера или трудовых договоров. При таком оформлении возрастет материальная нагрузка на ТСЖ в связи с необходимостью уплаты страховых взносов.

Вопрос вынесен на Правление.

3. Организация и проведение собраний членов ТСЖ

Общее собрание членов ТСЖ проводится не реже 1 раза в год.

В соответствии с пп.8.1 Устава ТСЖ *уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ размещается ...на информационных досках объявлений в подъездах МКД в доступном месте для всех собственников помещений. Уведомление размещается не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.*

В соответствии с пп. 8.2 Устава ТСЖ *в уведомлении указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня.*

Несмотря на соблюдение порядка уведомления членов ТСЖ о проведении общих собраний, очные собрания проходят при малом количестве участников, кворум на очном собрании всегда отсутствует, решения принимаются в заочной форме. От жильцов поступают жалобы о недостаточном информировании о проведении собраний.

Рекомендации ревизионной комиссии:

Рассмотреть возможность адресного информирования членов ТСЖ о проведении собраний, например, по средствам выдачи уведомлений через консьержей или почтовые ящики.

4. Ведение бухгалтерского учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (уведомление №13-13/2506 от 23.11.2009 г).

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется специализированное программное обеспечение (программа 1С и ПО «Квартплата и Паспортный стол»).

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

В ходе ревизии выявлены методологические ошибки и неточности при отражении расчетов с поставщиками и подрядчиками в момент заключения договоров.

Допущенная ошибка не ущемляет интересы членов ТСЖ. Замечания ревизоров доведены до сведения бухгалтера. Исправления внесены.

Рекомендации ревизионной комиссии

Бухгалтеру ТСЖ подготовить корректирующую бухгалтерскую отчетность с учетом замечаний ревизоров, довести её до сведения членов ТСЖ.

В проверяемом периоде для обеспечения жизнедеятельности домов ТСЖ действовали договоры с подрядными организациями:

- ПАО «МОЭК»:
 - Договор № 08.707157ГВС от 01.04.2012 г. горячая вода по жилым домам;
 - Договор № 08.707157ТЭ от 01.04.2012 г. тепловая энергия по жилым домам;
 - Договор № 08.707167ГВС от 01.04.2012 г. горячая вода по нежилым помещениям;
 - Договор № 08.707167-ТЭ от 01.04.2012г. тепловая энергия по нежилым помещениям.
- Договор № 97937166 с ОАО «Мосэнергосбыт» от 15.02.2010 г.
- Договор № 405299 с АО «Мосводоканал» от 01.08.2009 г.
- Договор № У7981/19 оказания услуг по обслуживанию и эксплуатации объекта недвижимости с ООО «Жилищный сервис» от 17 июня 2019 г.
- Договор на охрану с ООО ЧОП «Империя Безопасности» № ИБ-03/2015 от 27.02.2015 года по 31.05.2020 г.
- Договор на охрану с ООО ЧОП «Дозор-М» от 01.06.2020 года по настоящее время.
- Договор с ООО «Лифтдом» на обслуживание лифтов № ЛД-24-04/19 от 01.04.2019 г.
- Договор с ООО «Экопром» на вывоз мусора № 334 от 01.11.2016 г. по 31.03.2020 г.
- Договор с ООО «Чистый город» на вывоз мусора №38/562-ВМ-1954 от 23.03.2020г.
- Договор с «МО Анком» на обслуживание домофонов № 01-04/18 от 01.04.2018 г.
- Договор с ООО «Торакс» на техническое обслуживание оборудования системы видеонаблюдения № 48-14Т/ТО от 01.11.2014 г.
- Договор с ООО «Торакс» на техническое обслуживание оборудования систем противопожарной защиты №01-ТО/19 от 20 мая 2019 года по 30.06.2020 г.
- Договор с Индивидуальным предпринимателем Протопопов Д.А., на техническое обслуживание оборудования систем противопожарной защиты №ТО/12-20 от 01.09.2020 г.
- Договоры гражданского - правового характера с консьержами, уборщицами, диспетчерами.

5. Финансовое состояние ТСЖ «Удальцова 79-81»

Расчетные счета.

На 01.01.2020 года остаток денежных средств на расчетных счетах ТСЖ составлял:

- Расчетный счет в Сбербанке – в сумме **271 818,60** рублей
- Расчетный счет в банке Уралсиб – в сумме **581 775,09** рублей.

На 31.12.2020 года остаток денежных средств на расчетных счетах ТСЖ составляет:

- на расчетном счету в Сбербанке – в сумме **1 660 168,57** рублей;
- на расчетном счету в банке Уралсиб – в сумме **1 190 666,90** рублей.

Специальные счета на капитальный ремонт. В 2015 году в соответствии с Постановлением № 832-ПП от 29.12.2014 года "О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы" правлением ТСЖ были открыты в Сбербанке РФ два специальных счета на капитальный ремонт МКД 79 и 81.

Постановлением Правительства Москвы от 3 декабря 2019 года N 1597-ПП определен минимальный размер взноса на капитальный ремонт на 2020 год в размере 18,86 рублей на квадратный метр общей площади в месяц. Дополнительных взносов на капремонт жильцами не производилось. Взносы уплачиваются по квитанциям в размере минимального установленного тарифа.

На 01.01.2020 года на спецсчетах капремонта остаток денежных средств, следующий:

- На спецсчете дома 79 – **24 087 996,39 руб.**
- На спецсчете дома 81 – **9 683 995,48 руб.**

За 2020 год на спецсчета капремонта поступило средств

- На спецсчет дома 79 – **5 493 522,74 руб.**
- На спецсчет дома 81 – **1 897 062,03 руб.**

В 2020 году со специальных счетов капитального ремонта оплачено подрядчикам по капитальному ремонту:

- - по дому 79 ул. Удальцова – **13 723 236,29 руб.**
- - по дому 81 ул. Удальцова – **8 613 962,65 руб.**

На 31.12.2020 года остаток средств на спецсчетах, следующий:

- На спецсчете дома 79 – **15 858 271,84 руб.**
- На спецсчете дома 81 – **2 967 094,86 руб.**

**Движение денежных средств ТСЖ «Удальцова 79-81»
за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.**

Остаток на 01.01.2020 г. – 34 625 585,56 рублей

(с учетом средств на специальных счетах капитального ремонта)

Общая сумма поступлений: 47 161 901,47 рублей,

складывается из поступлений:

- от собственников за жилищно-коммунальные услуги;
- поступлений на специальные счета капитального ремонта;
- возмещения льгот из бюджета города (975754,35 руб.);
- поступлений от нежилых помещений, сдачи в аренду нежилых помещений и рекламных услуг, пени (2779263,58 руб.);
- процентов банка на остаток средств на специальных счетах капитального ремонта (303536,31 руб.);

Расходы от текущей деятельности: 37 774085,52 рублей.

Расходы по капитальному ремонту: 22 337 198,94 рублей.

Остаток на 01.01.2021 г. – 21 676 202,17 рублей

(с учетом средств на специальных счетах капитального ремонта)

Общая сумма задолженности собственников жилых и нежилых помещений

в многоквартирных домах № 79, №81 и паркинга, составляет – **2 346 513,93 рублей,**

в том числе:

- задолженность собственников квартир дома 79 составляет – **297 085,13 рублей;**
- задолженность собственников квартир дома 81 составляет – **633 146,96 рублей;**
- задолженность собственников машиномест составляет – **1 319 733,89 рублей,**

(в том числе, основная часть долга ГУП Дирекция гаражного строительства и ГБУ Жилищник Проспект Вернадского)

- задолженность нежилых помещений составляет – **96 547,95 рублей.**

Правление и бухгалтер ТСЖ ведут работу с должниками, регулярно информирует собственников о наличии задолженности.

В отчетном периоде кредитные (заемные) средства ТСЖ не привлекались

Заключение ревизионной комиссии:

Финансовое положение ТСЖ оценивается как стабильное.

6. Ведение расчетов с персоналом и сотрудниками

В ТСЖ числится 1 сотрудник – бухгалтер ТСЖ.

Заключено 20 договор подряда, в т.ч.

Садовник – 1 чел

Консьерж – 12 чел

Диспетчер – 2 чел

Уборщица – 3 чел

Программист – 1 чел

Паспортист – 1 чел

В соответствии с действующим законодательством по всем выплатам проведены начисления и перечисления страховых взносов, удержан НДФЛ. Просроченной задолженности по страховым взносам и НДФЛ на 31.12.2020 ТСЖ не имеет. Задолженность по выплатам сотрудникам и персоналу на 31.12.2020 отсутствует.

Заключение ревизионной комиссии:

Нарушений при расчетах с сотрудниками и персоналом не выявлено

7. Соблюдение утвержденной сметы доходов и расходов и исполнение планов работ

Общим собранием членов ТСЖ многоквартирных домов по адресу: Москва, ул. Удальцова, д.79 и д.81 (Протокол № 1 от 27.11.2019) на 2020 год утверждена следующая смета доходов и расходов:

СМЕТА
ежемесячных доходов и расходов
ТСЖ "Удальцова 79-81" на 2020 год
по адресу: ул. Удальцова, дом 79 и дом 81

I. По жилым и нежилым помещениям домов:

		дом 79 (кв.м.)	дом 81 (кв.м.)
Общая площадь жилых помещений:		22 458,80	9 297,30
Общая площадь нежилых помещений:		2 066,50	337,90
ИТОГО площадь дома:		24 525,30	9 635,20
Количество жилых помещений (квартир):		193	69
№п/п	Наименование работ/услуг	Стоимость, руб. (жилые, нежилые)	
ДОХОДЫ			
1.	Стоимость технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирных домов (за 1 кв.м.), в соответствии с тарифом, установленным в городе Москве	30,49	
	Сбор за ТО и СС ((24525,30 + 9635,20) x 30,49)	1 041 554	
2.	Услуги по ОХРАНЕ общего имущества (за 1 кв.м.)	4,00	
	Сбор за услуги охраны ((24525,30 + 9635,20) x 4,0)	136 642	
3а.	Услуги ДЕЖУРНЫХ по подъезду - 79 дом (за 1 кв.м.)	6,50	
	Сбор за услуги дежурных по подъезду по д.79 (22458,80 кв.м. x 6,50)	145 982	
3б.	Услуги ДЕЖУРНЫХ по подъезду - 81 д. 1-й подъезд (за 1 кв.м.)	6,70	
	Сбор за услуги дежурных по подъезду по д. 81-1 (5920,20 кв.м. x 6,70)	39 665	
3в.	Услуги ДЕЖУРНЫХ по подъезду - 81 д. 2-й подъезд (за 1 кв.м.)	11,50	
	Сбор за услуги дежурных по подъезду по д. 81-2 (3377,1 кв.м. x 11,50)	38 837	
4.	Услуги по тех. обслуживанию ЗАПИРАЮЩИХ УСТРОЙСТВ, установленных в подъездах домов (за 1 квартиру)	70,00	
	Сбор за услуги по тех. обслуживанию запирающих устройств, установленных в подъездах домов (261 кв. x 70 руб.)	18 270	
5.	Прочие доходы (в т.ч. аренда)	380 000	
ИТОГО ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ в месяц		1 800 950	
РАСХОДЫ			
1.	Договор технического обслуживания и санитарного содержания	430 000	
2.	Обслуживание систем ДУ и ППА	40 000	
3.	Договор на вывоз ТБО	100 000	
4.	Договор на обслуживание ЛИФТОВ	80 000	
5.	Страхование лифтов	5 000	
6.	Договор на замену КОВРОВ в подъездах домов	22 000	
7.	Договор на техническое обслуживание запирающих устройств, установленных в подъездах домов	19 000	

8.	Договор по ОХРАНЕ придомовой территории и мест общего пользования домов	170 000
9.	Программное обеспечение	15 000
10.	Благоустройство территории	40 000
11.	Договоры с ДЕЖУРНЫМИ по подъезду	286 440
11.1	Ежемесячное начисление	220 000
11.2	Налоги с ФОТ (30,2%)	66 440
12.	Договоры с УБОРЩИЦАМИ	92 442
12.1	Ежемесячное начисление	71 000
12.2	Налоги с ФОТ (30,2%)	21 442
13.	Аварийно-диспетчерская служба	80 724
13.1	Ежемесячное начисление	62 000
13.2	Налоги с ФОТ (30,2%)	18 724
14.	Управление ТСЖ	300 000
15.	Общехозяйственные расходы	120 344
ИТОГО РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ в месяц		1 800 950

II. По машиноместам и нежилым помещениям гаража (паркинга):

Общая площадь машиномест (кв.м.):		5727,0
Общая площадь нежилых помещений гаража (кв.м.):		360,8
Количество машиномест:		327 шт.
№ п/п	Наименование работ/услуг	Стоимость, руб. (автостоянка)
ДОХОДЫ		
	Стоимость технического обслуживания и санитарного содержания гаража (за 1 кв.м.), в соответствии с тарифом, установленным в г. Москве	30,49
1.	Сбор за ТО и СС ((5727,0 + 360,8) x 30,49)	185 617
	Услуги по охране гаража (за 1 кв.м.)	35,00
2.	Сбор за услуги охраны ((5727,0 + 360,8) x 35,0)	213 073
3.	Доходы от аренды	40 000
ИТОГО доходная часть в месяц		438 690

РАСХОДЫ		
1.	Договор технического обслуживания и санитарного содержания	105 000
2.	Обслуживание систем ДУ и ППА	10 000
3.	Услуги по договору охраны в месяц	240 000
4.	Управление ТСЖ	50 000
5.	Общехозяйственные расходы	33 690
ИТОГО расходная часть в месяц		438 690

Начисления за предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений соответствуют тарифам, установленным Постановлением Правительства г. Москвы № 848-ПП от 13.12.2016г. в редакции от 3 декабря 2019 г. N 1596-ПП.

Ведомость исполнения сметы за 2020 год приведена в таблицах:

2020 год	смета доходы	смета расходы	фактические расходы за 2020 год				разница доход по смете минус фактические расходы
			фактически оплачено за 2020 год	22% пенсионный фонд	5,1% медстрах	Итого расходы по консьержам	
Консьержи (5 подъездов)	2693808,00	3437280,00	2621400,00	576708,00	133691,40	3331799,40	-637991,40

	начислено по квитанции (доход по смете)	запланирован ы расходы по смете	фактически оплачено за 2020 год	разница доход по смете минус фактические расходы
Охрана	3 867 108,26	4 920 000,00	4 440 000,00	-572 891,74

	начислено по квитанции (доход по смете)	запланирован ы расходы по смете	фактически оплачено за 2020 год	разница доход по смете минус фактические расходы
Домофон	219 240,00	228 000,00	214 524,00	4 716,00

	начислено по квитанции (доход по смете)	запланирован ы расходы по смете	фактически оплачено за 2020 год	разница доход по смете минус фактические расходы
Техническое обслуживани е и санитарное содержание домов и паркинга	14 726 052,40	18 290 400,00	14 197 863,61	528 188,79

Расчет тарифа по потребляемой электроэнергии за 2020 год представлен в таблице

период начисления	за какой месяц	Дата счета	номер счета	сумма по гаражу	кол-во метров гараж	стоимость электроэнергии для 1 кв.м. гаража	сумма по домам	кол-во метров в доме	стоимость электроэнергии для 1 кв.м. дома (МОП)
январь 2020 года	за декабрь 2019	31.12.19	№ Э-66-71203	22744,26	6087,8	7,32	46 180,25	34160,5	1,97
январь 2020 года	за декабрь 2019	30.12.19	№ Э-66-71203	21 821,75			21 247,60		
февраль 2020 года	за январь 2020	31.01.20	№ Э-66-163	24516,54	6087,8	7,96	48 512,65	34160,5	2,07
февраль 2020 года	за январь 2020	31.01.20	№ Э-66-163	23 931,34			22 289,75		
март 2020 года	за февраль 2020	29.02.20	№ Э-66-6631	26053,61	6087,8	8,15	43 583,70	34160,5	1,87
март 2020 года	за февраль 2020	29.02.20	№ Э-66-6631	23 570,61			20 294,40		
апрель 2020 года	за март 2020	31.03.20	№ Э-66-13122	27278,89	6087,8	8,17	40 252,60	34160,5	1,75
апрель 2020 года	за март 2020	31.03.20	№ Э-66-13122	22 441,37			19 380,55		
май 2020 года	за апрель 2020	30.04.20	№ Э-66-19600	26857,7	6087,8	8,31	38 991,20	34160,5	1,70
май 2020 года	за апрель 2020	30.04.20	№ Э-66-19600	23 738,11			19 181,90		
июнь 2020 года	за май 2020	31.05.20	№ Э-66-25677	22383,24	6087,8	6,72	34 263,35	34160,5	3,10
июнь 2020 года	за май 2020	31.05.20	№ Э-66-25677	18 529,57			71 747,10		
июль 2020 года	за июнь 2020	30.06.20	№ Э-66-31786	25966,09	6087,8	7,36	41 389,40	34160,5	1,64
июль 2020 года	за июнь 2020	30.06.20	№ Э-66-31786	18 831,16			14 512,95		
август 2020 года	за июль 2020	31.07.20	№ Э-66-38132	20828,8	6087,8	5,90	38 542,50	34160,5	1,49
август 2020 года	за июль 2020	31.07.20	№ Э-66-38132	15 065,53			12 393,96		
сентябрь 2020 года	за август 2020	31.08.20	№ Э-66-44556	20217,52	6087,8	5,57	37 078,89	34160,5	1,40
сентябрь 2020 года	за август 2020	31.08.20	№ Э-66-44557	13 689,19			10 824,03		
октябрь 2020 года	за сентябрь 2020	30.09.20	№ Э-66-51016	24530,44	6087,8	7,05	50 541,43	34160,5	1,91
октябрь 2020 года	за сентябрь 2020	30.09.20	№ Э-66-51016	18 386,10			14 629,89		
ноябрь 2020 года	за октябрь 2020	31.10.20	№ Э-66-57534	18281,8	6087,8	5,65	41 369,08	34160,5	1,51
ноябрь 2020 года	за октябрь 2020	31.10.20	№ Э-66-57534	16 118,76			10 250,51		
декабрь 2020 года	за ноябрь 2020	30.11.20	№ Э-66-64084	28067,94	6087,8	8,67	53 342,19	34160,5	1,97
декабрь 2020 года	за ноябрь 2020	30.11.20	№ Э-66-64084	24 706,22			14 000,54		
январь 2021 года	за декабрь 2020	31.12.20	№ Э-66-70656	27547,22	6087,8	9,10	45 525,00	34160,5	1,72
январь 2021 года	за декабрь 2020	31.12.20	№ Э-66-70656	27 862,52			13 095,10		

8. Коммерческая деятельность ТСЖ

Всего в 2020 году доходы ТСЖ от коммерческой деятельности составили **4632601,38** рублей. Доходы коммерческой деятельности ТСЖ формируются от сдачи нежилых помещений в аренду, в том числе, поступающие от арендаторов постоянной части арендной платы, исходя из утвержденного общим собранием собственников (Протокол от 11.06.2011) тарифа в 167 рублей за квадратный метр в месяц и переменной части, рассчитанной по тарифам, как компенсация арендаторами коммунальных услуг и услуг охраны. Кроме того, в доходах от коммерческой деятельности учитываются компенсационные платежи собственников нежилых помещений.

Ниже приведены данные о постоянной величине арендной платы в разрезе заключенных договоров аренды.

Арендатор	сумма по договору	сумма в месяц, в руб.
ООО Инфокос	2301*3=6903	2301,0
ООО Российский союз пчеловодов	15 000,00	15 000,00
ООО Шик Блеск (автомойка)	8000,00	8000,00
ООО Шик Блеск	6000,00	6000,00
ООО Шик Блеск	2000,00	2000,00
ОАО Комкор	6000,00	6000,00
ЗАО Искрателеком	4 500,00	4 500,00
ЗАО Мультилайн	2000	2000,00
ПАО МГТС	6000	6000,00
Соловьев Сергей Геннадьевич	167 руб. за 1 кв.м.	2939,20
Четверикова Ирина Витальевна	10000,00	10000,00
Ашманов Константин Юрьевич	4000,00	4000,00
Спорышева Елена Болеславовна	1200,00	1200,00
Гречухина Юлия Александровна	167 руб. за 1 кв.м.	9752,8
Гречухина Юлия Александровна	2625,0	2625,0
Аронова Екатерина Гавриловна	167 руб. за 1 кв.м	4926,5
Трубицына Наталия Алексеевна	167 руб. за 1 кв.м.	1937,2
Никонов Андрей Александрович	167 руб. за 1 кв.м.	6227,43
Бугаенко Игорь Иванович	167 руб. за 1 кв.м.	7606,85
Шостак Александр Иванович	167 руб. за 1 кв.м.	5202,05
Гараева Гюзель Рашитовна	167 руб. за 1 кв.м.	9101,5
Григоров Антон Александрович	167 руб. за 1 кв.м.	901,80
Крылкова Екатерина Игоревна	167 руб. за 1 кв.м.	6491,29
Крылкова Екатерина Игоревна	167 руб. за 1 кв.м.	5232,11
Макаренков Сергей Михайлович	167 руб. за 1 кв.м.	12140,90

Синха Елена Юрьевна	167 руб. за 1 кв.м.	15000,00
Благунов Богдан Владимирович	167 руб. за 1 кв.м.	10487,60
Коротков-Коганович Денис Валерьевич	167 руб. за 1 кв.м.	3924,50
Круглова Марина Викторовна	167 руб. за 1 кв.м.	4676,00
Ассоциация дислексии	7000	7000,00
Итого в месяц		183173,7
Всего за год		2198084,76

В соответствии с законодательством РФ некоммерческая организация может осуществлять деятельность, приносящую доход, лишь для достижения целей, ради которых она создана. Соответственно, полученная прибыль является источником осуществления уставной деятельности ТСЖ, формирования имущества товарищества в соответствии со сметой.

Прибыль от коммерческой деятельности ТСЖ (доход, за минусом налога УСН) отражена в разделе поступление средств в Отчете о целевом использовании средств, в составе бухгалтерской отчетности ТСЖ за 2020 год.

Замечания ревизионной комиссии

По мнению ревизоров, бухгалтером некорректно уменьшены доходы от коммерческой деятельности на расходы, прямо к ней не относящиеся, в размере **184946,30 руб.** (услуги банка, госпошлины, пени и штрафы). Указанное замечание рекомендовано учесть при формировании корректировок к бухотчетности за 2020 г.

Ошибка устранена.

9. Расходы на капитальный ремонт

В соответствии с п.5.1. ст.189 ЖК РФ *В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:*

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;*
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;*
- 3) сроки проведения капитального ремонта;*
- 4) источники финансирования капитального ремонта;*
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.*

Общим собранием собственников домов 79 и 81 по ул.Удальцова, проведенным в период с 23.10.2019 по 28.02.2020 года (Протоколы счетной комиссии №01-СК-ОСС-79/2020КР и №01-СК-ОСС-81/2020КР от 09.03.2020), было принято решение об осуществлении досрочного капитального ремонта общего имущества в МКД 79 и 81, находящихся по адресу: г. Москва, улица Удальцова. Установлены сроки проведения ремонтных работ с 1

по IV квартал 2020 года. Лицом, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, утвержден действующий председатель ТСЖ «Удальцова79-81». Он же уполномочен собственниками, обеспечить подготовку проектно-сметной документации, привлекать к выполнению работ подрядные организации, выступать в роли заказчика работ от имени собственников, контролировать работу подрядчика, выполнять иные действия, связанные с капитальным ремонтом многоквартирного дома.

Общим собранием собственников утвержден перечень работ и услуг по капитальному ремонту многоквартирного дома по адресу: г. Москва, улица Удальцова, д.79.

1. Капитальный ремонт фундамента, ремонт подвальных помещений, ремонт крыши, ремонт и частичная замена внутреннего водостока, ремонт эксплуатируемой крыши паркинга, в том числе устранение протечек, герметизация швов бетонирования, усадочных трещин, технологических отверстий по железобетонным конструкциям в размере не более **14000000 рублей**.
2. Ремонт подъездов, направленный на восстановление их надлежащего состояния в размере не более **2000000 рублей**.
3. Ремонт фасада, включая ремонт переходных балконов в размере не более **3000000 рублей**.
4. Ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, пожарного водопровода в размере не более **3000000 рублей**.
5. Разработка и проведение экспертизы проектной документации, осуществление строительного контроля в размере не более **300 000 рублей**.

Этим же Решением была утверждена предельно допустимая общая стоимость работ и услуг по капитальному ремонту многоквартирного дома по адресу: г. Москва, улица Удальцова, дом 79 в размере не более **22 300 000 рублей**.

Общим собранием собственников утвержден перечень работ и услуг по капитальному ремонту многоквартирного дома по адресу: г. Москва, улица Удальцова, д.81.

1. Капитальный ремонт фундамента, ремонт подвальных помещений, ремонт крыши, ремонт и частичная замена внутреннего водостока, ремонт эксплуатируемой крыши паркинга, в том числе устранение протечек, герметизация швов бетонирования, усадочных трещин, технологических отверстий по железобетонным конструкциям в размере не более **14000000 рублей**.
2. Ремонт подъездов, направленный на восстановление их надлежащего состояния в размере не более **2000000 рублей**.
3. Ремонт фасада, включая ремонт переходных балконов в размере не более **3000000 рублей**.
4. Ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, пожарного водопровода в размере не более **3000000 рублей**.
5. Разработка и проведение экспертизы проектной документации, осуществление строительного контроля в размере не более **300 000 рублей**.

Этим же Решением была утверждена предельно допустимая общая стоимость работ и услуг по капитальному ремонту многоквартирного дома по адресу: г. Москва, улица Удальцова, дом 81 в размере не более **22 300 000 рублей**.

На момент проведения ревизии во исполнении вышеуказанных решений для осуществления работ по капитальному ремонту:

по д.79 заключено договоров на общую сумму **18 910 359,12 руб.**, в том числе

п.1 - 11 061 450,10 руб.

п.2 - 3 341 600,00 руб.

п.3 - 3 484 155,50 руб.

п.4 - 1 023 153,52 руб.

по д.81 заключено договоров на общую сумму **11 605 997,85 руб.**, в том числе

п.1 - 9 620 286,85 руб.

п.3 - 956 380,00 руб.

п.4 - 1 029 331,00 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

Превышения предельно допустимой общей стоимости работ и услуг по капитальному ремонту домов 79 и 81, установленной общим собранием собственников, не выявлено. На момент проверки работы по капремонту не закончены.

9.1. Ремонт эксплуатируемой крыши паркинга

Ревизионной комиссией в адрес председателя правления направлен запрос о пояснении процедуры отбора подрядчиков для осуществления капитального ремонта эксплуатируемой крыши паркинга. В ответ получены разъяснения о том, что выбор подрядчиков производился на конкурсной основе, были рассмотрены предложения от пяти компаний

1. ООО «Ватек» ИНН 7715650899
2. ООО «Спектр» ИНН 9715254296
3. ООО «Техноново» ИНН 7736289264
4. ООО «СпецСтройПроект СК»
5. ООО «ТемпСтройСистема» (ООО «Единая Кровельная Компания» ИНН7706672494)

В качестве эксперта и консультанта со стороны ТСЖ был привлечен жилец дома 81 А.П. Хоменков (генеральный директор АО "Компания ИНТЕРСПОРТСТРОЙ" ИНН 7710384629). По результатам анализа смет, опыта компаний, наличия собственной технической базы и экспертного мнения внешних специалистов из АО "Компания ИНТЕРСПОРТСТРОЙ", для проведения работ была выбрана компания ООО "Техноново".

Ревизионной комиссии представлены договоры с указанной компанией, подписанные уполномоченными лицами, сметы, а также закрывающие документы: Акты о приемке выполненных работ (форма КС-2) и Справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3).

Объем выполненных ООО «Техноново» работ и состояние взаиморасчетов на момент ревизии представлены в таблицах:

Д.79

Ремонт Кровли Паркинга - Дог КР- 1/79/20 от 22.07.2020		
ООО "Техноново"	Сумма договора	5 691 328,00
	Аванс	1 707 398,40
	Закрытие договора	3 983 929,60
Ремонт Кровли Паркинга - Дог КР-1.1/79/20 от 01.11.2020		Договор НЕ ЗАКРЫТ
(Доп работы) ООО "Техноново"	Сумма договора	2 111 611,10
	Аванс	633 483,33

Д.81

Ремонт Кровли Паркинга - Дог КР-1/81/20 от 22.07.2020		
ООО "Техноново"	Сумма договора	4 653 374,50
	Аванс	1 396 012,35
	Закрытие договора	3 257 362,15
Ремонт Кровли Паркинга - Дог КР-1.1/81/20 от 01.10.2020		
ООО "Техноново"	Сумма договора	2 089 907,35
	Аванс	626 972,21
	Закрытие договора	1 462 935,14

Работы планировались и сметы составлялись на основании Технического задания. По условиям договоров работы выполнялись из материалов Подрядчика (пп. 2.1.3 договора) и предусматривают гарантийный срок на результаты работ 5 лет (пп. 7.8 договора).

9.2. Ремонт эвакуационных лестниц, переходных балконов, покраска паркинга

Для работ по ремонту эвакуационных лестниц, переходных тамбуров и балконов и покраске паркинга была привлечена фирма ООО «Стройформат». По сведениям, полученным от управляющего и председателя правления, эвакуационные лестницы, переходные тамбуры и балконы находились в предаварийном состоянии, отсутствовала гидроизоляция, наблюдались протечки, поступали жалобы от жильцов. Органами МосЖилИнспекции при осмотре были сделаны замечания и предупреждения о необходимости капремонта.

Ревизионной комиссией в адрес председателя правления направлен запрос о пояснении процедуры отбора подрядчиков для осуществления работ по ремонту эвакуационных лестниц, переходных тамбуров и балконов и покраске паркинга. В ответ получены разъяснения о том, что выбор подрядчиков производился на конкурсной основе.

Для выбора строительных компаний ТСЖ "Удальцова 79-81" были рассмотрены предложения от пяти компаний:

1. ООО "АГАТ" ИНН 2315175791
2. ООО "СПЕКТР"
3. ООО "СТРОЙФОРМАТ»"
4. ООО «ПРОФГРУПП» ИНН 5029193347
5. ООО «Вертикаль-Сервис» ИНН 7716246079

по результатам анализа смет, просмотра примера аналогичных работ на объекте других Заказчиков, полученных от этих Заказчиков отзывов, опыта и специализации компаний, была выбрана компания ООО "СТРОЙФОРМАТ" (информация об объектах аналогичных работ с адресами и телефонами представлена ревизионной комиссии ТСЖ).

Ревизионной комиссии представлены договоры с указанной компанией, подписанные уполномоченными лицами, сметы, а также закрывающие документы: Акты о приемке выполненных работ (форма КС-2) и Справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3). А также сертификаты на использованные в ходе работ материалы.

Объем выполненных ООО «Стройформат» работ и состояние взаиморасчетов на момент ревизии представлены в таблицах:

Д.79

Ремонт Паркинга Покраска - Дог 1.4/79/20 от 26.10.2020		
ООО "Стройформат"	Сумма договора	2 148 440,00
	Аванс	644 532,00
	Закрытие договора	1 503 908,00
Ремонт Паркинга Покраска - Дог 1.5/79/20 от 22.12.2020		Дог НЕ ЗАКРЫТ
(Доп. работы "Стройформат")	Сумма договора	527 940,00
	Аванс	158 382,00
Ремонт Паркинга Покраска - Дог 1.6/79/20 от 28.12.2020		Дог НЕ ЗАКРЫТ
(Доп. работы "Стройформат")	Сумма договора	582 131,00
	Аванс	174 539,30
Ремонт пожарных лестниц Дог 2/79/20 от 15.06.2020		
ООО "Стройформат"	Сумма договора	1 991 895,00
	Аванс	597 567,60
	Закрытие договора	1 394 327,40
Ремонт Балконов (д. 79 под. 1) Дог 3/79/20 от 15.06.2020		
ООО "Стройформат"	Сумма договора	659 466,00
	Аванс	197 839,80
	Закрытие договора	461 626,20
Ремонт Балконов Покраска д. 79 Дог КР-3.2/79/20		Дог НЕ ЗАКРЫТ
ООО "Стройформат"	Сумма договора	680 730,00
	Аванс	204 219,00
Ремонт Балконов Гидроизоляция (д.79 под. 2,3) Дог КР-3.3/79/20		
ООО "Стройформат"	Сумма договора	1 691 244,00
	Аванс	507 373,20
Ремонт Балконов (д. 79 под. 1) Дог 3.4/79/20 от 15.11.2020		
ООО "Стройформат" (Доп. работы)	Сумма договора	258 665,50
	Аванс	77 599,65
	Закрытие договора	181 065,85

Д.81

Ремонт Паркинга ПОКРАСКА - Дог 1.4/81/20 от 26.10.2020	
Сумма договора	2 155 540,00
Аванс	646 662,00
Ремонт Паркинга Покраска - Дог 1.5/81/20 от 22.12.2020	Дог НЕ ЗАКРЫТ
(Доп. работы "Стройформат") Сумма договора	721 465,00
Аванс	216 439,50
Ремонт Балконов Гидроизоляция - д.81 п.1 Дог 3/81/20 от 01.10.20	
Сумма договора	588 380,00
Аванс	176 514,00
Закрытие договора	411 866,00
Ремонт Балконов Покраска - д. 81 Дог КР-3.2/81/20 от 01.10.20	Дог НЕ ЗАКРЫТ
Сумма договора	368 000,00
Аванс	110 400,00

По условиям договоров работы выполнялись из материалов Подрядчика (пп.2.1.3 договора) и предусматривают гарантийный срок на результаты работ по договору 5 лет (пп.7.8 договора).

Все заключенные договоры, указанные выше, предусматривают положения о том, что *Подрядчик направляет Заказчику список работников на территории Заказчика с указанием ответственного лица за производство работ, которые обязаны пройти вводный инструктаж в службах Заказчика с соответствующей записью в журналах о прохождении инструктажа.*

Ревизионной комиссией выборочно проверены указанные документы.

Кроме того, получены сертификаты и лицензии работников, привлеченных компанией ООО «ТЕХНООВО» и сертификаты на использованные в ходе работ материалы.

Замечания ревизионной комиссии

Несмотря на заложенные в бюджет и утвержденные собственниками расходы на разработку и проведение экспертизы проектной документации, осуществление строительного контроля (не более **300 000 руб.** на каждый дом), сторонние эксперты на договорной основе привлечены не были. Таким образом, отсутствует объективное и ответственное мнение о стоимости и качестве произведенных работ.

Рекомендации ревизионной комиссии

В связи с имеющимися нареканиями по качеству работ, выполняемых компанией ООО «СТРОЙФОРМАТ», Управляющему рекомендуется усилить контроль над ходом работ, оформлять дефектную ведомость и требовать от Подрядчика устранения нарушений.

9.3. Ремонт подъездов

01 декабря 2020 года ТСЖ был заключен договор КР-2.3/79/20 с ООО «ТЕХКОМ» на ремонт подъезда №3 в доме 79, всего оплачено по указанному договору 1 013 535,00 руб. за счет средств на специальном счете капитального ремонта. Однако, ремонтных работ ООО «ТЕХКОМ» фактически не осуществляло, так как жильцами подъезда №3 дома 79 были самостоятельно собраны денежные средства и произведен ремонт указанного помещения. По письму ТСЖ от 16 декабря 2020 года ООО «ТЕХКОМ» вернуло полученные денежные средства, оплатив выполненные для ТСЖ услуги компаний ООО «Премиум Торг» - установка шлагбаумов, ООО «ЛИФТДОМ» - ремонт лифтов и ООО «Зеркальная Москва» - замена стекол. Копии платежных поручений представлены.



Замечания ревизионной комиссии:

В соответствии со ст.174 Жилищного Кодекса РФ

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации ..., оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом на основании ст.189 ЖК РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания собственников ... должен быть определен или утвержден перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту. Решением общего собрания собственников работы конкретно по ремонту лифтов и установке шлагбаумов не утверждались, несмотря на то, что средства были израсходованы на нужды собственников МКД. Потери ТСЖ по указанным расчетам составили 33240,50 рублей. Бухгалтерии ТСЖ следует принять шлагбаумы на материальный учет.

9.4. Ремонт мусоропровода и пожарной сигнализации

На основании Договора 2.1/79/20 от 02.12.2020 с ИП Годуновой А.В. произведена замена клапанов мусоропровода в 1,2,3 подъездах дома 79. Сметная стоимость **336170 рублей**. На момент ревизии работы выполнены и оплачены. Акты представлены.

Для выполнения работ по ремонту пожарной сигнализации в паркинге был привлечен ИП Протопопов Д.А. На момент ревизии работы выполнены и оплачены.

Ремонт АПС - Паркинг Дог 4/79/20 от 15.06.2020	
Сумма договора	873 038,30
Аванс	261 911,49
Ремонт АПС - Паркинг Дог 4.1/79/20 от 15.12.2020	
(Доп. работы) Сумма договора	150 115,22
Аванс	45 034,57

9.5. Соблюдение прав членов ТСЖ и их информирование о ходе ремонтных работ

В соответствии с пп.5.2.3 Устава ТСЖ Член Товарищества имеет право вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления, а в соответствии с пп. 5.3.3.9 Устава ТСЖ – знакомиться с внутренними документами Товарищества, предусмотренными ЖК РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

Однако членами ТСЖ высказываются жалобы о затруднениях в реализации данного права.

Ревизионной комиссией не выявлены факты сокрытия каких либо документов и/или информации от членов ТСЖ. Вместе с тем, членам правления и председателю рекомендуется рассмотреть возможность информирования членов ТСЖ и собственников о ходе ремонтных работ, например, через сайт ТСЖ или информационные стенды в подъездах.

Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации и Уставу ТСЖ.
2. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленным Постановлением Правительства г. Москвы № 848-ПП от 13.12.2016г.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
4. Ревизионная комиссия считает, что представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных

аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2020 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2020 г.

5. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
6. Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на наличие списка замечаний и рекомендаций Правлению ТСЖ по результатам ревизии, изложенных в отчете и доступных для ознакомления со стороны членов Товарищества без ограничений в помещении ТСЖ.
7. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана удовлетворительной.

Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2020 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 21 листах каждый, два из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Удальцова 79-81»:

Крылова С.И. Криво
Ушарова А.В. Железняк

Ознакомлен:

Председатель Правления
ТСЖ «Удальцова 79-81»

Железняк И.Н.