

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О финансовой деятельности ТСЖ «Чертановская 48 корпус 3»
в 2020 году

«20» июля 2021 года

г.Москва

Ревизионная комиссия в составе: Печенина Зоя Михайловна (кв.121), Лункина Надежда Петровна (кв.264) избрана общим собранием членов Товарищества собственников жилья «Чертановская дом 48 корпус 3» (далее – ТСЖ) (Протокол № 18 от 30 октября 2019 года). Члены комиссии провели проверку финансовой деятельности ТСЖ за период с 1 января 2020 года по 31 декабря 2020 года.

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 к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности правления ТСЖ выполняли члены правления, избранные общим собранием членов ТСЖ (Протокол № 15 общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Чертановская дом 48 корпус 3» от 20 сентября 2017 года, Протокол № 18 общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Чертановская дом 48 корпус 3» от 30 октября 2019 года,):

Смирнов Сергей Александрович, собственник квартиры № 23,

Горностаев Михаил Владимирович, собственник машино-места I-51,

Нестерова Александра Николаевна, собственница 3/5 доли квартиры № 193,

Котова Анна Викторовна, собственник квартиры № 149,

Головизин Игорь Сергеевич, собственник квартиры № 102 (с 31 октября 2019 года),

Обязанности председателя правления исполнял Горностаев Михаил Владимирович (Протокол заседания правления № 72 от 1 ноября 2019 года).

Обязанности главного бухгалтера выполняла Лахина Елена Александровна.

За отчетный период проведено два общих собрания: внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу установки на придомовой территории шлагбаума и бетонных полусфер в период с 28 февраля по 31 мая 2020 года; очередное общее собрание членов ТСЖ «Чертановская дом 48 корпус 3» в форме очно-заочного голосования в период с 15 июля по 30 сентября 2020 года.

За отчетный период проведено пять заседаний правления ТСЖ, на которых рассматривались следующие вопросы:

- О размере платы за содержание и ремонт
- О премировании сотрудников;
- Об изменении штатного расписания;
- О сдаче дома к отопительному сезону 2019/2020;
- О мерах по борьбе с пандемией.

В своей деятельности правление ТСЖ руководствовалось годовым планом работ по содержанию и ремонту общего имущества на 2020 год, сметой доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме на 2020 год, утвержденных общим собранием членов ТСЖ (Протокол 19 от 5 октября 2020 года).

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, их расходование, а также соответствие смете отражено в таблице.

ПРИХОДНАЯ ЧАСТЬ

	Показатели	Размер платежей, руб.		Источники поступления денежных средств
		По смете 2019 года	Фактически в 2020 году	
	Остаток на начало 2020 года		535 133,16	
1	Оплата услуг по содержанию и ремонту	11 600 023,22	12 208 261,47	
1.1	Собственниками жилых и нежилых помещений	7 231 838,97	7 831 538,45	Платежи собственников
1.2	Собственниками машиномест	4 368 184,26	4 376 723,02	Платежи собственников
2	Целевые взносы жителей			
2.1	Обеспечение общедомового пропускного режима	2 434 637,64	2 594 213,58	Платежи собственников
3	Доход от аренды	1 360 975,85	1 053 500,00	
3.1	Аренда мойки	346 975,85	120 000,00	ИП Дрожжин М.М.
3.2	Аренда площади	240 000,00	240 000,00	ООО "МЕГАВОЛЬТ"
3.3	Аренда помещения	240 000,00	240 000,00	ПАО МТС Договор №1212232
3.4	Аренда площади	120 000,00	150 000,00	ООО Мадлид
3.5	Аренда площади	48 000,00	48 000,00	ПАО "МГТС"
3.6	Аренда площади	24 000,00	0,00	ПАО "Центральный телеграф"
3.7	Аренда помещения	12 000,00	11 000,00	ООО Комкор
3.8	Аренда площади (Вывеска)	60 000,00	50 000,00	Сарксян Л.Е.
3.9	Аренда площади(Вывеска)	60 000,00	40 000,00	Чапичев Д.П.
3.10	Аренда площади	72 000,00	66 000,00	Берак О.Л.
3.11	Аренда машиноместа	54 000,00	58 500,00	Понизовец С.П.
3.12	Аренда мусорных баков	72 000,00	30 000,00	ИП Аббясова Л.М.
3.13	Аренда мусорных баков	12 000,00	0,00	ИП Арутюнян А.А.
4	Прочие доходы	50 758,00	331 408,46	
4.1	Агентское вознаграждение	50 758,00*	323 029,33	ПАО РОСТЕЛЕКОМ
4.2	Госпошлина	0,00	5 899,79	Возврат по выигранным делам
4.3	Пени за просрочку платежей по суду	0,00	2 479,34	Приставы по выигранным делам
4.4		0,00		
5	Итого средств полученных в оплату коммунальных услуг			Платежи собственников
5.1	Электроснабжение СОИ		722 944,37	Платежи собственников
5.2	Электроснабжение нежилые		56 182,97	Платежи собственников

5.3	Холодное водоснабжение		759 670,92	Платежи собственников
5.4	Холодное водоснабжение СОИ		12 591,49	Платежи собственников
5.5	Холодное водоснабжение нежилые		23 977,46	Платежи собственников
5.6	ХВС для ГВС		556 739,16	Платежи собственников
5.7	ХВС для ГВС СОИ		6 897,75	Платежи собственников
5.8	ХВС для нежилые		7 591,73	Платежи собственников
5.9	Канализация		951 401,04	Платежи собственников
5.10	Канализация СОИ		14 219,01	Платежи собственников
5.11	Канализация нежилые		22 963,94	Платежи собственников
5.12	Отопление		3 131 111,43	Платежи собственников
5.13	Отопление нежилые		255 320,64	Платежи собственников
5.14	Подогрев воды		2 148 524,72	Платежи собственников
5.15	Подогрев воды СОИ		26 829,60	Платежи собственников
5.16	Подогрев воды нежилые		29 630,05	Платежи собственников
5.17	Антенна		642 051,97	Платежи собственников
	Итого коммунальных услуг		9 368 648,25	
6	Бюджетные субсидии ГЦЖС		971 078,19	Бюджет
7	Неопознанные поступления		19 629,96	
	Итого поступлений с учетом кассы (106162,50)		26 546 739,91	
	Итого с учетом входящего остатка на 01.01.2019		27 081 873,07	

РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ

1	Затраты на зарплату	5 103 479,74	6 338 854,84	
1.1	Зарплата + НДФЛ	3 937 981,72	4 889 429,00	Сотрудники ТСЖ, бюджет
1.2	Фонды (ПФР,ФСС,ФОМС)	1 165 498,02	1 449 425,84	Внебюджетные фонды

2	Обслуживание и расходные материалы	8 154 566,82	8 754 571,22	
2.1	Обслуживание лифтов	600 000,00	650 000,00	ООО "МСК-Лифт"
2.2	Ремонт лифтов	330 052,34	91 900,00	ООО "МСК-Лифт"
2.3	Страхование лифтов	2 130,74	1 275,00	ОСАО»РЕСО-Гарантия»
2.4	Освидетельствование лифтов	33 896,00	16 948,00	ООО ИТЦ «АПСМ»
2.5	Вывоз и сжигание мусора	851 087,04	877 800,00	ООО «ДДБ Сервис», ИП Димитрадзе Д.Б.
2.6	Услуги связи	24 605,00	20 705,30	ОАО МТС, ООО ЦенТел
2.7	Охрана (дом+паркинг)	3 240 000,00	3 510 000,00	ООО "Служба безопасности "Блокпост"
2.8	Расходные материалы	332 310,35	14 847,47	ИП Аругюнян
2.9	Юридические услуги	165 000,00	189 000,00	ИП Нестерова А.Н.
2.10	Госпошлина	0,00	9 412,46	Бюджет
2.11	Праздничные мероприятия	35 000,00		
2.12	Банковское обслуживание	61 201,00	67 925,10	ОАО "Сбербанк России"
2.13	Канцтовары (бумага,катриджи и пр.)	55 261,00	48 171,50	ООО «ТЦ Комус»
2.14	Обслуживание интернет ресурса	1 440,00	0,00	ООО»СпейсВэб»
2.15	Штрафы/пеня	0,00	20 981,13	Бюджет
2.16	Уборка МОП и паркинга	1 765 833,42	1 870 555,00	ИП Петров А.А.
2.17	Обучение сотрудников	24 000,00	27 000,00	НОУ «ЦДПО ТУК»
2.18	Обслуживание ворот паркинга	250 501,19	111 600,00	ИП Смирнов М.Н.
2.19	ремонт ворот паркинга-замена привода -2 шт	0,00	161 100,00	ИП Смирнова Н.М.
2.20	Обновление программы «Домовладелец»(бухучет)	48 570,00	57 973,00	ООО «ИФ Легпромсофт»
2.21	Почтовые расходы	27 192,00	57 481,52	Почта России
2.22	Питьевая вода	4 515,00	3 790,00	ООО "МосВодовоз", ООО "СДК"
2.23	Обслуживание системы контроля доступа, иных программ,в т.ч. 1С	301 971,74	660 105,74	ИП Тырышкин А.В.
2.24	Дезинфекция помещений общего пользования(подъезд), ящики и т.п Предписание Ковид	0,00	286 000,00	ИП Петров А.А.
3	Обслуживание инженерных систем	807 345,82	891 933,06	

3.1	Тех.обслуж.системы пожаротушения и пожарной сигнализации	317 396,91	240 000,00	ООО «МЕГАВОЛЬТ»
3.2	Сварочные работы ремонта трубопроводов	159 668,91	36 829,16	Гурьянов С.А.
3.4	Техобслуживание автоматики ИТП	Смета на ИТП	383 500,00	ИП Исаев
	Подготовка к зиме	Смета на ИТП	47 250,00	ИП Исаев
3.5	Многоступенчатый вертикальный насос (в том числе диагностика) ИТП- 2 шт	Смета на ИТП	131 512,00	ООО"МНК ПЛЮС"
3.8	Замена стекла входной группы	0,00	36 100,00	ООО "ГлавСтройСервис"
3.9	Новая поломоечная машина	175 630,00	0,00	ООО "АЛЬЯНС-ЧК"
	Запчасти и ремонт поломоечной машины	154 650,00	16 741,90	ООО "АЛЬЯНС-ЧК" , ООО "Фиорентини"
4	Итого на коммунальные услуги		10 023 497,38	
4.1	Отопление и подогрев воды		5 517 454,34	ПАО "МОЭК"
4.2	Электроэнергия		1 014 774,81	ПАО "Мосэнергосбыт"
4.3	Водоснабжение и водотведение		2 717 778,23	АО "Мосводоканал"
4.4	Антенна		773 490,00	ПАО "РОСТЕЛЕКОМ"
5	Налог на доходы	68 225,04	20 446,00	Бюджет
	Итого расходов		26 029 302,50	
	Остаток на расчетном счете на 01.01.2021		946 408,07	
	Капитальный ремонт дома			
	Остаток на расчетном счете на 01.01.2020		15 707 811,98	
	Капитальный ремонт дома		4 773 131,57	Платежи собственников
	Пеня капитальный ремонт			Платежи собственников
	Бюджетные субсидии ГЦЖС		363 460,33	льготы
	Остаток на 01.01.21		20 844 404,48	

На 2020 год для управления и обслуживания ТСЖ руководствовалось штатным расписанием № ШР-11 от 19.12.2019 с численностью 7 человек, в том числе управленческий персонал 3 единицы, с ежемесячным фондом оплаты труда 357 000 рублей.

За рассматриваемый период начислено заработной платы 4 889 429 рублей, удержан и уплачен в бюджет налог на доходы физических лиц 648 039 рублей, отчислено от ФОТ во внебюджетные фонды 1 449 425,84 рубля.

Согласно представленному штатному расписанию и трудовым договорам в ТСЖ в рассматриваемый период работали следующие сотрудники с соответствующими окладами:

Структурное подразделение	Должность (специальность, профессия)	Кол.	Тарифная ставка (оклад)	ФИО
Руководство	Председатель правления	1	49300	Горностаев М.В.
	Комендант	1	50 000	Ладыгин Ю.Л.
	Главный бухгалтер	1	46 000	Лахина Е.А.
Отдел технического обслуживания	Главный инженер	1	66700	Атаев В.А.
	Электромонтер	1	46 000	Петров И.М.
	Сантехник	1	46 000	Щербина Ю.А.
	Младший сантехник	1	46 000	Зявкин Ю.А.

ТСЖ в рассматриваемый период были заключены следующие хозяйственные договоры, по которым ТСЖ является получателем средств

Дата	Контрагент	Предмет договора	Сумма по договору в месяц (руб.)
24.03.20	Байраковский С.А.	Аренда помещения	1 500 в месяц
01.04.20	Понизовец С.П.	Аренда помещения	4500 в месяц
01.07.20	ИП Дрожжин М.М.	Аренда помещения	29 250 в месяц до 31.12.20
01.07.20	ООО Мадлид	Прием ТБО	5000 в месяц
07.12.20	Берак О.Л.	Аренда помещения	6000 в месяц

и по которым ТСЖ является плательщиком средств:

Дата	Контрагент	Предмет договора	Сумма по договору в месяц (руб.)
18.06.20	ИП Исаев Г.А.	Подготовка систем отопления здания к отопительному сезону	47 250 единоразово
01.07.20	ООО ЧОО Блокпост-Базис	Охрана общего имущества	270 000 в месяц
03.08.20	ИП Нестерова А.Н.	Взыскание долга с Беляковой О.А.	20 000 единоразово
30.10.20	ИП Смирнова Н.М.	Монтаж оборудования для видеонаблюдения и автоматизации паркинга	230 000 единоразово

Кроме того, в 2019 году продолжали действовать ранее заключенные договоры, по которым ТСЖ является получателем средств:

Дата	Контрагент	Предмет договора	Сумма по договору в месяц (руб.)
01.06.16	Комкор ОАО	Размещение кабеля	1000 в месяц
01.07.16	Сарксян В.Л., Чапичев Д.А.	Размещение вывески	5000 в месяц
01.06.18	Понизовец С.П.	Аренда помещения	4500 в месяц
01.06.18	Аббясова Л.М.	Прием отходов	6000 в месяц
01.11.16	Корвет ООО	Размещение вывески	10000 в ежемесячно
03.06.15	МГТС ОАО	Размещение оборудования	4000 в месяц
01.08.15	Мегавольт ООО	Аренда помещения	20 000 ежемесячно
01.08.19	Дрожжин М.М. ИП	Аренда помещения	31 100 ежемесячно до 30.06.20
31.12.15	Ростелеком ПАО	Агентский договор на услуги кабельного вещания	7% от уплаченного абонентами
17.01.12	Городской центр жилищных субсидий ГКУ	О взаимодействии	Возмещение выпадающих доходов от предоставления льгот
27.04.12	Мобильные ТелеСистемы ОАО	Аренда нежилого помещения (под оборудование)	20000 ежемесячно

01.03.12	Центральный телеграф ОАО	Предоставление комплекса технологических ресурсов	6000 ежеквартально
----------	--------------------------	---	--------------------

и по которым ТСЖ является плательщиком средств:

Дата	Контрагент	Предмет договора	Сумма по договору в месяц (руб.)
01.10.17	Предприятие № 4001 РЦПП ООО	ТО автоматики ИТП	29500 ежемесячно до 18.06.20
18.01.17	Гурьянов С.А.	Сварочные работы	5474 по заявке
15.06.16	МСК-Лифт ООО	ТО лифтов	50 000 ежемесячно
01.08.15	Мегавольт ООО	ТО систем пожарной защиты	20 000 ежемесячно
01.03.15	МОЭК	Поставка тепловой энергии	По утвержденным тарифам согласно потреблению
01.02.15	Тырышкин А.В. ИП	ТО вычислительной техники и ЛВС	25 000 ежемесячно
02.03.14	Охранное предприятие Блокпост ООО	Оказание услуг по охране	270 000 ежемесячно до 01.07.20
22.01.13	Центральный телеграф ОАО	Оказание услуг связи (городские номера)	По тарифам
02.02.13	Мосэнергосбыт ОАО	На поставку электроэнергии	По утвержденным тарифам согласно потреблению
15.08.12	Сбербанк России ОАО	Специального банковского счета	по тарифам банка
02.11.11	Мосводоканал ПАО	На отпуск воды и прием сточных вод	По утвержденным тарифам согласно потреблению

Плата за отопление в 2020 году начислялась, в соответствии с пунктом 3 приложения 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов с учетом Постановления Правительства Москвы от 29.09.2016 № 629-ПП равномерно в течение календарного года (1/12 от потребленной домом в период с 1 июля 2018 по 30 июня 2019 года). Плата за отопление начисляется по тарифу с учетом стоимости преобразования тепловой энергии в тепловом пункте. Стоимость такого преобразования исходя из тарифов, утвержденных постановлениями Правительства Москвы составляет долю 0,2 от тарифа. Содержание и обслуживание ИТП, преобразование тепловой энергии осуществляет ТСЖ. За отопление и подогрев воды собственникам помещений в 2020 году было начислено 5517454,34 рубля, из них на преобразование тепловой энергии - 1 103 490,87 рублей, которые израсходованы следующим образом:

Расходы на оплату труда сантехника	794143,00	Зявкин Ю.А.
Электроснабжение	138184,40	ПАО Мосэнергосбыт
ТО автоматики	383500,00	ИП Исаев
Подготовка к отопительному сезону	47250,00	ИП Исаев
Многоступенчатый вертикальный насос (в том числе диагностика) ИТП - 2 шт	131 512,00	ООО Промкомплект, ООО ПрофТехСервис
Итого:	1494589,40	

Задолженность перед ОАО «МОЭК» за 2020 год на день составления настоящего отчета отсутствует.

Проверка показала, что в 2020 году было получено 18 судебных приказов и 3 судебных решения по взысканию долга с собственников помещений по заявлениям ТСЖ.

Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет приобретаются материалы и почтовые услуги.

В связи с пандемией в товариществе не удалось достигнуть всех планируемых результатов. Однако произведен ремонт козырька над подъездом и ступеней в подъезд, проводилась отмывка и окраска наиболее поврежденных вандалами стен, заменены 2 насоса подпитки в ИТП. С начала пандемии 3 раза в день обрабатывались лифты, двери и ручки дверей специальным раствором. А также периодически проводилась дезинфекция сухим паром.

По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 6 апреля 2018 года выбран способ формирования фонда капитального ремонта дома – на специальном счете в ПАО «Сбербанк». В 2020 году получено взносов на капитальный ремонт дома – 4773131,57. На 01.01.2020 на специальном счёте на формирование фонда капитального ремонта – 20844404,48. Товариществом продлено соглашение с ПАО «Сбербанк» о неснижаемом остатке, что позволяет причислять 3,17 процентов в год на сумму, находящуюся на счёте.

Фактические расходы, осуществленные товариществом, осуществлены в пределах утвержденной сметы.

Рекомендации:

1. Товариществу следует провести экспертизу безопасности лифтов, в зависимости от ее результатов принять решение о их замене за счет средств капитального ремонта.
2. Товариществу следует осуществить модернизацию системы подъема/опускания ворот подземного паркинга.
3. Товариществу следует провести мероприятия по косметическому ремонту мест общего пользования.

Выводы:

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу **признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.** При этом отметить успешность деятельности правления по предотвращению распространения коронавирусной инфекции.

Настоящий отчет (на 8 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

 _____ /Печенина З.М./

 _____ / Лункина Н.П./

Прочитано и проверено
в количестве 8 (восемь) листов

Иванов