

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О финансовой деятельности ТСЖ «Чертановская 48 корпус 3»
в 2019 году

г.Москва

«13» апреля 2020 года.

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 2019 года по 31 декабря 2019 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 квартиры № 169,

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

Глазкова Марина Николаевна, собственник квартир № 145-146 (до 31 октября 2019 года),

Котова (Жукова) 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 № 60 от 20 сентября 2017 года, Протокол заседания правления № 72 от 1 ноября 2019 года).

Обязанности главного бухгалтера выполняла Лахина Елена Александровна.

За отчетный период проведено два общих собрания – очередное общее собрание членов ТСЖ «Чертановская дом 48 корпус 3» в форме очно-заочного голосования в период с 30 мая 2019 года по 31 июля 2019 года, внеочередное общее собрание членов ТСЖ «Чертановская дом 48 корпус 3» по выбору правления и ревизионной комиссии товарищества в форме очно-заочного голосования в период с 5 августа 2019 года по 20 октября 2019 года.

За отчетный период проведено семь 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 ремонте асфальтового покрытия во дворе;
- Об избрании председателя правления ТСЖ;
- Об установке шлагбаума во дворе дома.

В своей деятельности правление ТСЖ руководствовалось годовым планом работ по содержанию и ремонту общего имущества на 2019 год, сметой доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме на 2019 год, утвержденных общим собранием членов ТСЖ (Протокол 17 от 1 августа 2019 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 2019 году	
	Остаток на начало 2019 года		217 972,47	
1	Оплата услуг по содержанию и ремонту	11 600 023,22	11 206 990,83	
1.1	Собственниками жилых и нежилых помещений	7 231 838,97	7 077 135,62	Платежи собственников
1.2	Собственниками машиномест	4 368 184,26	4 129 855,21	Платежи собственников
2	Целевые взносы жителей			
2.1	Обеспечение общедомового пропускного режима	2 434 637,64	2 455 253,00	Платежи собственников
3	Доход от аренды	1360975,85	1 413 500,00	
3.1	Аренда мойки	346975,85	369 500,00	ИП Дрожжин М.М.
3.2	Аренда площади	240000,00	240 000,00	МЕГАВОЛЬТ
3.3	Аренда помещения	240000,00	240 000,00	ПАО МТС Договор №1212232
3.4	Аренда площади (вывеска)	120000,00	120 000,00	ООО Корвет, ООО Мадрид
3.5	Аренда площади	48000,00	48 000,00	МГТС
3.6	Аренда площади	24000,00	0,00	Центральный телеграф
3.7	Аренда помещения	12000,00	13 000,00	ООО Комкор
3.8	Аренда площади (Вывеска)	60000,00	155 000,00	Сарксян Л.Е.
3.9	Аренда площади(Вывеска)	60000,00	105 000,00	Чапичев Д.П.
3.10	Аренда площади	72000,00	60 000,00	Берак О.Л.
3.11	Аренда машиноместа	54000,00	45 000,00	Понизовец С.П.
3.12	Аренда мусорных баков	72000,00	6 000,00	ИП Аббясова Л.М.
3.13	Аренда мусорных баков	12000,00	12 000,00	ИП Арутюнян А.А.
4	Прочие доходы	50758,00	256 080,06	
4.1	Агентское вознаграждение	50758,00	0,00	РОСТЕЛЕКОМ
4.2	Госпошлина	0,00	9 486,48	Возврат по выигранным делам
4.3	Пени за просрочку платежей по суду	0,00	1 426,92	Приставы по выигранным делам
4.4	Пеня просрочка платежей	0,00	245 166,66	Платежи жителей за просрочку платежей
5	Итого средств полученных в оплату коммунальных услуг		10 256 853,86	Платежи собственников
5.1	Электроснабжение СОИ		675 767,48	Платежи собственников

5.2	Электроснабжение нежилые		62 091,45	Платежи собственников
5.3	Холодное водоснабжение		850552,88	Платежи собственников
5.4	Холодное водоснабжение СОИ		8 655,10	Платежи собственников
5.5	Холодное водоснабжение нежилые		16 807,42	Платежи собственников
5.6	ХВС для ГВС		624391,19	Платежи собственников
5.7	ХВС для ГВС СОИ		5 198,37	Платежи собственников
5.8	ХВС для нежилые		7 110,82	Платежи собственников
5.9	Канализация		1101221,73	Платежи собственников
5.10	Канализация СОИ		10 812,33	Платежи собственников
5.11	Канализация нежилые		16 929,40	Платежи собственников
5.12	Отопление		3 556 927,04	Платежи собственников
5.13	Отопление нежилые		240 868,62	Платежи собственников
5.14	Подогрев воды		2462361,80	Платежи собственников
5.15	Подогрев воды СОИ		20 504,87	Платежи собственников
5.16	Подогрев воды нежилые		28 143,14	Платежи собственников
5.17	Антенна		568 510,22	Платежи собственников
6	Бюджетные субсидии ГЦЖС		496 464,88	Бюджет
	Итого поступлений		26 085 142,63	
	Итого с учетом входящего остатка на 01.01.2018		26 303 115,10	

РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ

1	Затраты на зарплату	5 103 479,74	5 182 202,17	
1.1	Зарплата + НДФЛ	3 937 981,72	4 104 411,17	Сотрудники ТСЖ, бюджет
1.2	Фонды (ПФР, ФСС)	1 165 498,02	1 177 609,00	Внебюджетные фонды
2	Обслуживание и расходные материалы	8150244,33	8 570 902,80	
2.1	Обслуживание лифтов	600000,00	600 000,00	ООО "МСК-Лифт"

2.2	Ремонт лифтов (Замена платы контроллера, замена стальных канатов -3 шт.)	330 052,34	214 688,00	ООО "МСК-Лифт"
2.3	Утилизация люминисцентных ламп	0,00	17 640,00	ООО «Экошина»
2.4	Страхование лифтов	2 130,74	1 275,00	ОСАО «РЕСО-Гарантия»
2.5	Освидетельствование лифтов	33 896,00	33 896,00	ООО ИТЦ «АПСМ»
2.6	Вывоз и сжигание мусора	973 760,00	948 600,00	ООО «ДДБ Сервис», ИП Димитрадзе Д.Б.
2.7	Услуги связи	24 605,00	19 828,52	ОАО МТС, ООО Центел
2.8	Охрана (дом+паркинг)	3 240 000,00	3 240 000,00	ООО "Служба безопасности "Блокпост"
2.9	Расходные материалы, инвентарь и оборудование	332 310,35	187 488,33	ИП Арутюнян, ООО «Видеоглаз Центр», ООО «Деан СБ», ООО "Компания АРСНАБ", ООО" А5"
2.10	Юридические услуги	165 000,00	181 000,00	ИП Нестерова А.Н.
2.11	Госпошлина	737,71	40 360,56	Бюджет
2.12	Благоустройство (Рассада, земля)	49 000,00	54 097,80	ИП Мартиросян, ООО Бизнес Офис
2.13	Праздничные мероприятия	35 000,00	20 000,00	ИП Курбанова Я.В.
2.14	Банковское обслуживание	61 201,08	62 803,20	ПАО "Сбербанк России"
2.15	Канцтовары (бумага, катриджи и пр.)	55 261,00	29 883,99	ООО «ТЦ Комус»
2.16	Обслуживание интернет ресурса	1440,00	0,00	ООО»СпейсВэб»
2.17	Штрафы/пеня	0,00	3 062,55	Бюджет
2.18	Уборка МОП и паркинга	1 765 833,42	1 724 820,00	ИП Петров А.А.
2.19	Обслуживание системы контроля доступа, иных программно-аппаратных средств, в т.ч. IC	301 971,74	700 000,00	ИП Тырышкин А.В.
2.20	Обучение сотрудников	24 000,00	35 000,00	НОУ «ЦДПО ТУК»
2.21	Обслуживание ворот паркинга	250 501,19	102 300,00	ИП Смирнов М.Н.
2.22	Обновление программы «Домовладелец»(бухучет)	48 570,00	55 570,00	ООО «ИФ Легпромсофт»
2.23	Почтовые расходы	27 192,00	35 056,40	ГУП Почта России
2.24	Питьевая вода	4 515,00	8 070,00	ООО МосВодовоз, ООО"СДК"
2.25	Ремонт, поставка, монтаж оборудования СКД	254 175,00	202 175,00	ИП Смирнова Н.М.

3	Обслуживание инженерных систем	807 345,82	2 292 281,82	
3.1	Тех.обслуж.системы пожаротушения и пожарной сигнализации	317 396,91	260 000,00	ООО «МЕГАВОЛЬТ»
3.2	Сварочные работы ремонта трубопроводов	159 668,91	225 630,00	ИП Леженина М.В., Гурьянов С.А.
3.4	Техобслуживание автоматики ИТП	Расходы на ИТП	1 283 536,00	ООО "Предприятие № 4001 РЦПП", Зявкин Ю.А.
3.5	Ремонт насосов горячей воды (в том числе диагностика) ИТП	Расходы на ИТП	64 270,00	ООО"Профтех сервис"
3.6	Насос гном 53-10т дренажный	0,00	25 430,00	НП Московского насосного завода ООО
3.7	Замена входной группы	0,00	145 322,00	ООО "ГлавСтройСервис"
3.8	Новая поломоечная машина	175 630,00	184 292,	ООО "АЛЬЯНС-ЧК",
3.9	Запчасти и ремонт поломоечной машины	154 650,00	63 801,82	ООО "АЛЬЯНС-ЧК", ООО "Фиорентини"
3.10	Замеры сопротивления изоляции	Расходы на ИТП	40 000,00	ООО "Тепловизор строй- проект"
4	Итого на коммунальные услуги		9 694 868,15	
4.1	Отопление и подогрев воды		5 289 540,04	ПАО "МОЭК"
4.2	Электроэнергия		1 231 814,06	ПАО "Мосэнергосбыт"
4.3	Водоснабжение и водотведение		2 599 193,79	АО "Мосводоканал"
4.4	Антенна		574 320,26	ПАО "РОСТЕЛЕКОМ"
5	Налог на доходы	68 225,04	27 909,00	Бюджет
	Итого расходов с расчетного счета и из кассы		25 767 981,94	
	Остаток на расчетном счете на 01.01.2020		535 133,16	
6	Капитальный ремонт дома			
	Остаток на счете на 01.01.2019		10 516 039,29	
	Капитальный ремонт дома		10 499 330,29	Платежи собственников
	Пеня капитальный ремонт		16 709,00	Платежи собственников

На 2019 год для управления и обслуживания ТСЖ руководствовалось штатным расписанием № ШР-9 от 31.12.2018 с численностью 12 человек, в том числе управленческий

персонал 4 единицы, с ежемесячным фондом оплаты труда 413 200 рублей; штатным расписанием № ШР-10 от 31.05.2019 с численностью 7 человек, в том числе управленческий персонал 3 единицы, с ежемесячным фондом оплаты труда 350 000 рублей

За рассматриваемый период начислено заработной платы 4 670 685 рублей 17 коп., удержан и уплачен в бюджет налог на доходы физических лиц 597 699 рублей 14 коп., отчислено от ФОТ во внебюджетные фонды 1 393 621 рубль.

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	30000, 49300 (с 01.06.19)	Горностаев М.В.
	Комендант	1	50 000	Ладыгин Ю.Л.
	Главный бухгалтер	1	45 000, 46 000 (с 01.06.19)	Лахина Е.А.
	Бухгалтер	1	20 300 (до 01.06.19)	Черникова И.В.
Отдел технического обслуживания	Главный инженер	1	66700	Атаев В.А.
	Электромонтер	1	40 000, 46 000 (с 01.06.19)	Петров И.М.
	Инженер-технолог	1	46 000	Петров А.М.
	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.)
01.04.19	Арутюнян А.А.	Прием отходов	1 000 в месяц
01.05.19	Понизовец С.П.	Аренда помещения	4500 в месяц
01.07.19	ООО Мадлид	Пользование фасадом	10000 в месяц
01.08.19	ИП Дрожжин М.М.	Аренда помещения	31 100 в месяц до 31.12.19
07.11.19	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.)
01.04.19	ИП Смирнова Н.М.	Поставка, ремонт, монтаж оборудования СКД	202 175 единоразово
06.05.19	ИП Нестерова А.Н.	Взыскание долга со Сковер С.Е.	20 000 единоразово
01.06.19	ООО Электросос	Услуги электролаборатории	40 000 единоразово
10.06.19	Предприятие № 4001 РЦППП ООО	Подготовка систем отопления здания к отопительному сезону	47250 единоразово
17.06.19	ИП Нестерова А.Н.	Взыскание долга со Свеженцева А.Е.	20 000 единоразово
25.11.19	ИП Леженина М.В.	Выполнение сварочных работ	5 320 по заявке

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
01.09.18	Дрожжин М.М. ИП	Аренда помещения	29 250 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
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
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 2019 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 2017 по 30 июня 2018 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 2019 году было начислено 6 636 750,01 рубля, из них на преобразование тепловой энергии - 1 347 806 рублей, которые израсходованы следующим образом:

Расходы на оплату труда сантехника	882286,00	Зявкин Ю.А.
Электроснабжение	124579,20	ПАО Мосэнергосбыт
ТО автоматики	401250,00	ООО "Предприятие № 4001 РЦПП", ИП Исаев

Ремонт насосов горячей воды (в том числе диагностика)	64270,00	ООО Промкомплект, ООО ПрофТехСервис
Итого:	1347806,00	

Задолженность перед ОАО «МОЭК» за 2019 год на день составления настоящего отчета отсутствует.

Проверка показала, что в 2018 году было получен 21 судебный приказ и 2 судебных решения по взысканию долга с собственников помещений по заявлениям ТСЖ.

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

Продолжен ремонт системы ГВС с заменой фрагментов труб, кранов и спускных клапанов в местах общего пользования. Сварочные работы по замене отводов на полотенцесушители проведены в 16 квартирах. Введена в действие новая система контроля доступа в подъезд и паркинг по электронным ключам.

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 2019 году получено взносов на капитальный ремонт дома – 5 175 063 рубля 69 коп., пеней за несвоевременную уплату взносов – 16 709 рублей. На 01.01.2020 на специальном счете на формирование фонда капитального ремонта – 15 707 811 рублей 98 коп. Товариществом заключено соглашение с ПАО «Сбербанк» о неснижаемом остатке, что позволяет причислять 3,17 процентов в год на сумму, находящуюся на счете.

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

Рекомендации:

1. Товариществу следует провести исследование состояния гидроизоляции подземной автостоянки.
2. Товариществу следует осуществить модернизацию системы видеонаблюдения.
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 энергосберегающим мероприятиям.

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./

Lynd

May
