

**ОТЧЕТ  
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «Дом на набережной»  
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА  
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2020 ГОДА ПО 31.12.2020 г.**

г. Красногорск

20 августа 2021 г.

**I.**

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Дом на набережной» (далее по тексту ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2020г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена членами ревизионной комиссии в составе:

1. Платов Алексей кв. 106 – председатель ревизионной комиссии,
2. Мельникова Ольга кв. 138 - член ревизионной комиссии.

Основание: решение общего собрания ТСЖ – Протокол № 10 от 15 мая 2020 г.

Ревизия проведена в срок с 1 августа 2021 года по 20 августа 2021 года.

**II**

В соответствии с п.16 Устава Товарищества Ревизионная комиссия обязана:

- осуществлять контроль над деятельностью Товарищества;
- проводить плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Общему собранию Товарищества с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

**III**

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 12 месяцев 2020 г. предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ «Дом на набережной» наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ. Проверкой охвачен период с 1 января по 31 декабря 2020 г.

**IV**

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.20 г. по 31.12.20 г. проводилась членами Ревизионной комиссии по следующему плану:

- 1) выполнение решений общего собрания ТСЖ «Дом на набережной» и Правления ТСЖ, в том числе исполнение Сметы расходов ТСЖ (бюджета), целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;
- 2) законность совершенных Председателем Правления от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением и бухгалтером Товарищества следующих документов:

- 1) учредительные и регистрационные документы ТСЖ, в том числе Устав ТСЖ;
- 2) протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2020 г.;
- 3) трудовые договора с работниками ТСЖ;
- 4) договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в 2020 г. и ранее;
- 5) первичная бухгалтерская документация за 2020 г.: акты выполненных работ, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ, расчетные ведомости, платежные ведомости, налоговая и статистическая отчетность.

## V

**В ходе проверки Ревизионная комиссия ТСЖ установила:**

28 июля 2015 г. ТСЖ «Дом на набережной» внесено в Единый государственный реестр некоммерческих организаций. Свидетельство о постановке на налоговый учет серии 50 номер 014273422.

В отчетном периоде обязанности Председателя правления исполняла Маррей Марина Юрьевна, кв.101 (Протокол № 7 от 3 августа 2019 г.)

Обязанности бухгалтера исполняла Пономарева Светлана Алексеевна (Трудовой договор от 28.08.2017 г.).

Общее руководство деятельностью Товарищества осуществлял исполнительный орган ТСЖ - Правление Товарищества в составе четырех человек, включая Председателя (п. 8.1 Устава), которое принимало решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

Члены правления:

1. Жовнер Владимир, кв. 76;
2. Константинова Яна кв. 67;
3. Ревва Светлана кв. 124.

Основание: решение общего собрания ТСЖ – Протокол № 7 от 3 августа 2018 г.

В своей деятельности Правление ТСЖ руководствуется Уставом ТСЖ, решениями Правления и решениями общего собрания собственников.

**Заключение Ревизионной комиссии:** ТСЖ «Дом на набережной» самостоятельно управляет общим долевым имуществом собственников жилья ТСЖ «Дом на набережной» в полном соответствии с законодательством РФ.

## VI

**Выполнение Правлением решений общего собрания собственников (ОСС) ТСЖ «Дом на набережной»**

Последнее собрание собственников жилья и нежилых помещений было проведено в июне 2019 г. в форме очно-заочного голосования (Протокол № 9 от 21.06.2019 г.). В голосовании приняли участие собственники, обладающие правом голоса 14920,20 м2. Исполнение решений общего собрания 2019 г. было представлено в отчете ревизионной комиссии за 2019 г.

В связи с введением карантинных мер общее собрание собственников ТСЖ в 2020 г. не проводилось, так как участие в ОС собственников могло подвергнуть риску их здоровье и здоровье сотрудников ТСЖ. Форма заочного голосования уменьшает степень риска, но форма, которая бы полностью исключила бы риск заражения, отсутствует. Инфекционисты сделали заключение о том, что коронавирус COVID-19 может сохраняться на бумажных и других поверхностях несколько дней. Это означает, что опасность сохраняется на бланках решений и на емкостях, куда собственники сдавали бы заполненные решения. В этом случае риску заражения подверглись бы люди, которые проводят подсчет голосов.

Смета расходов на 2020 г. была составлена и утверждена Правлением ТСЖ - Протокол № 72 от 25 апреля 2020 г., который опубликован на сайте ТСЖ. В смете расходов на 2020 г., по сравнению со сметой 2019 г., внесены изменения, а именно: - оплата работы ремонтной бригады строителей планировалась до 1 июля 2020 г. Однако, кроме ремонта холлов подъездов, в план на 2020 г. внесены ремонты жилого помещения

персонала ТСЖ и нового офиса ТСЖ, в связи с чем, сроки работы и сумма оплаты ремонтной бригады были пересмотрены в сторону увеличения;

- с июля 2020 г. оплата услуг консьержей увеличена на 2 600 руб. в месяц на каждого. Увеличение связано с дополнительными обязанностями в виде постоянной обработки химикатами общих помещений дома. Сумма, выставаемая собственникам на эту статью расходов, оставлена без изменений, увеличение суммы на услуги консьержей произведено за счет статьи «Содержание и ремонт дома»;

- в связи с частой поломкой ПК, его техническим износом, а также отсутствием полноценного резервного копирования бухгалтерской и прочей информации и, соответственно, высокими рисками ее потери, принято решение о финансировании замены старых ПК (**бухгалтерия**), создания системы резервного копирования информации, приобретения бесперебойников.

На момент проверки проведено общее собрание собственников по итогам финансовой отчетности за 2019 г. и работы Правления за 2019 - 2020 г. г. Собрание проводилось 20 апреля 2021 г. в форме очно-заочного голосования (Протокол № 10 от 15.05.2021 г.). В голосовании приняли участие собственники, обладающие правом голоса 11482,60 м2, что составило 60,62% от общего количества голосов собственников жилых и нежилых помещений. Вопросы и принятые решения ОСС от 20 апреля 2021 г.:

1. Избрание Председателя и Секретаря Общего собрания (Маррей М., Мельникова О.)
2. Избрание членов счётной комиссии Общего собрания (Жовнер В., Раева А., Бондаренко Л.).
3. Утверждение годового отчета о финансовой деятельности ТСЖ «Дом на набережной» за 2019 год, согласно акту ревизионной комиссии о проверке организационной, хозяйственной и финансовой деятельности (Утверждено).
4. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2021 г. (Принята).
5. Избрание членов Правления, в том числе:
  - 5.1. Избрание членов Правления в количестве 3-х человек. (Константива Я., Ревва С., Бондаренко Л.)
  - 5.2. Избрание Председателя Правления в количестве 1 человека (Маррей М.)
6. Избрание членов Ревизионной Комиссии в составе 2-х человек (Платов А., Мельникова О.)
7. Перевод формы проведения ОСС в электронную, используя сервис «ОСС на 100%», разработанный РосКвартал® (Интернет-служба №1 для управляющих организаций <https://roskvartal.ru>). Поручить Маррей М.Ю. провести первое собрание собственников в сервисе «ОСС на 100%» с утверждением основных параметров проведения общего собрания (Принято).

Вопросы, инициированные собственниками:

8. Оплату ОДН по теплу с ООО "ТВС" организовать по аналогии с оплатой ОДН по электричеству с ООО "Мосэнергосбыт", когда собственник платит по индивидуальному счетчику напрямую в ресурсоснабжающую организацию, а ОДН на тепло выделяется отдельной строкой в квитанции ТСЖ. Поручить Председателю ТСЖ заключить договор с ООО "ТВС" для платежей ОДН и проводить ежемесячную проверку правильности начислений (Принято).
9. Установить забор по периметру придомовой территории высотой 1,70 м в виде живой изгороди с калитками (Принято).
10. Установить калитку на проходе у антивандального шлагбаума, ограничивающей трафик людей, направляющихся к набережной. Днем калитка будет открыта, ночью будет закрываться на кодовый замок (Принято).
11. Провести разметку белой краской парковочных мест на территории ТСЖ. Регулярно обновлять разметку (Принято).
12. Способствовать соблюдению жильцами правил дорожного движения, а именно:

- а. установить парковочные столбики, препятствующие парковке на бордюрах;
  - б. разместить объявления о том, что парковка на тротуаре запрещена (КоАП РФ Статья 12.19) и, что с 20.05.21 информация об автомобилях, припаркованных на тротуаре, будет передаваться в местную дежурную часть ГИБДД;
  - с. обозначить желтой вафельной разметкой единственные выезды с пандусов из подъездов.
- (Не принято).

13. Направить на согласование с муниципалитетом и ГИБДД проект размещения дорожного знака "Остановка грузового транспорта запрещена" между 3 и 4 подъездами, перед магазином "Красное и Белое" (Принято).

Исполнение решений ОСС от 20 апреля 2021 г. будет подробно освещено в отчете ревизионной комиссии за 2021 год.

В отчетном периоде было проведено 5 (Пять) онлайн заседаний членов правления. Предоставлены Протоколы заседаний №№ 71-75. Все Протоколы размещены на сайте ТСЖ. На заседаниях правления утверждались:

- проделанная работа за прошедший квартал;
- квартальные расходы ТСЖ;
- план и финансирование благоустройства территории;
- смета ТСЖ на 2020 г.
- другие вопросы

***Заключение ревизионной комиссии:***

Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями жилищного законодательства, устава товарищества, гражданского кодекса и иных нормативных документов, регулирующих деятельность организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами. Все протоколы заседания оперативно размещались на сайте ТСЖ. Ревизионная комиссия обращает внимание собственников, что ежеквартальная финансовая отчетность ТСЖ, предоставленная Правлением в протоколах, показывает НАЧИСЛЕННЫЕ контрагентам услуги, работы, материалы, т.е. затраты, которые реально возникли у ТСЖ, без привязки к их оплате.

## VII

### Анализ финансово-хозяйственной деятельности.

#### *Информация о движении денежных средств*

Движение денежных средств в ТСЖ осуществлялось через банковские счета, открытые в ПАО СБ РФ:

- для ведения операций по текущей деятельности ТСЖ;
- для накоплений средств на капитальный ремонт.

<i>Остаток денежных средств на 01 января 2020 года по банку, в т.ч.</i>	<b><u>5 004 393</u></b>
<i>Текущий расчетный счет в СБ РФ - остаток на 01.01.2020 г.</i>	<b><u>432</u></b>
<i>Счет капитального ремонта в СБ РФ - остаток на 01.01.2020 г.</i>	<b><u>5 003 961</u></b>

Доходная часть бюджета ТСЖ «Дом на набережной» за 2020 год:

<b><i>Приход денежных средств за 2020 года (текущий р/с)</i></b>	<b><u>14 601 895</u></b>
От собственников жилых и нежилых помещений	14 277 474
По договорам аренды и платным услугам юр лицам	154 981
Возврат аванса на озеленение	100 000
Погашение Пентхаусами расходов по диспетчеризации	29 350
Пени по судебным решениям	17 823

Комиссионное вознаграждение	22 267
<b>Приход денежных средств за 2020 года (счет кап. ремонта)</b>	<b><u>29 433 685</u></b>
От собственников жилых и нежилых помещений	1 324 092
Проценты по депозиту	141 567
Возврат депозитных средств	27 968 026

Расходная часть бюджета ТСЖ «Дом на набережной» за 2020 год:

<b>Расход денежных средств за 2020 г. (текущий р/с)</b>	<b><u>14 374 410</u></b>
Ресурсоснабжающие организации	1 546 235
Оплата труда	1 205 912
Выдано под отчет	1 413 306
Налоги, пени	577 734
Услуги банка	62 819
Ремонт подъездов	121 864
Обороты между счетами (с р/с ТСЖ на счет кап. ремонта)	1 324 092
Прочие поставщики	8 122 448

<b>Расход денежных средств за 2020 г. (счет кап. ремонта)</b>	<b><u>34 188 452</u></b>
Вложено в депозит	34 188 452

<b>Остаток денежных средств на 01 января 2021 года</b>	
СБ РФ текущий	227 917
Спецсчет для средств на кап. ремонт	249 194
<b>ИТОГО</b>	<b><u>477 111</u></b>

<b>Остаток денежных средств на 01 января 2020 года в подотчете</b>	<b><u>3 166</u></b>
<b>Получено под отчет</b>	<b><u>1 413 306</u></b>
в т.ч. из банка	1 413 306
<b>Расход денежных средств по авнсовым отчетам в т.ч.</b>	<b><u>1 416 472</u></b>
ГСМ	6 841
Посадочный материал/садовник/ландшафтник/земля Была проведена огромная работа по созданию клумб вокруг дома, а именно: у 1-го подъезда на углу полностью создана большая клумба с нуля, полная переделка клумбы у 2-го подъезда, посадка растений с торца здания у 1 подъезда, посадка растений на клумбу у 8 подъезда со стороны набережной, полностью создан массив растений на пустыре в районе 7 подъезда. Более подробно распределение растений описано ниже в детализации.	388 057
Столбики	17 640
Светильники	15 118
Радиаторы	101 750
Ремонт холла подъездов	104 118
Видеорегистратор, роутер, сервер	58 960
Закупка материалов	723 988
<b>Остаток денежных средств на 01 января 2021 года в подотчете/(-) долг подотчетнику</b>	<b><u>0</u></b>

***Заключение ревизионной комиссии:***

В 2020 году кассовых операций в ТСЖ не было. Все расчеты проводились через расчетный счет ТСЖ. По результатам проверки комиссией подтверждается соответствие остатков денежных средств, показанных по бухгалтерскому учету с банковскими выписками. Данные выписок подтверждаются платежными поручениями, которые исполнены на основании выставленных счетов, заключенных договоров и расчетов налогов и сборов.

Необоснованных расходов не выявлено. Учет расчетов с поставщиками коммунальных услуг, по обслуживанию и ремонтам ведется на основании заключенных договоров, актов выполненных работ и накладных.

Авансовые отчеты предоставлены в требуемом (выборочно) объеме и оформлены согласно требованиям бухгалтерского учета.

Авансовые отчеты составлены на основании первичных документов, расходы подтверждены кассовыми и товарными чеками, актами выполненных работ. Средства под отчет сотрудникам перечислялись на их личные пластиковые карты. Состав расходов, показанных по авансовым отчетам - закупка материалов и посадочного материала, услуги связи, почты, ГСМ.

У комиссии возникли трудности при проверке некоторых банковских операций по контрагентам, у которых отсутствует расшифровка договора. Для наглядности учета **рекомендуем** по всем контрагентам подробно показывать расшифровку услуг, работ, материалов.

***Информация по начислениям.***

На основании ст. 154, ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи собственниками:

- 1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос на капитальный ремонт.

Плата за коммунальные услуги в ТСЖ «Дом на набережной» включает в себя плату:

- за холодную воду по индивидуальным приборам учета,
- электрическую энергию (ОДН),
- отведение сточных вод,
- обращение с твердыми коммунальными отходами.

Применяемые в ТСЖ тарифы:

- содержание и ремонт дома – 33,51 руб./кв.м (Приложение к Протоколу № 9 от 21.06.2019 г.);

- тариф на услугу по вывозу мусора - 2 руб./кв.м;
- обслуживание домофона – 40 руб.;
- тревожная кнопка – 80 руб.;
- консьержи – 1068,44 руб.;
- тариф на капитальный ремонт – 8,30 руб./кв.м.
- электроэнергия общедомовые нужды – 2,62 руб./Квт

С 1 января по 30 июня 2020 года

- водоснабжение (ХВС) - 37,49 руб./куб. м,
- водоотведение - 35,06 руб./куб. м;
- компонент на тепловую энергию - 2 065,92 руб./Гкал.

С 01 июля по 31 декабря 2020 г

- водоснабжение (ХВС) - 38,60 руб./куб. м,
- водоотведение - 36,11 руб./куб. м;

- компонент на тепловую энергию - 2 199,94 руб./Гкал.

04 июня 2020 г. было проведено заседание правления (Протокол № 73), на котором был рассмотрен и принят отчет по финансированию собственниками работ по установке ИПУ тепла. Установлено, что имеется остаток неиспользованных целевых средств на установку ИПУ в сумме 336 726,19 руб. На заседании правления принято решение о возврате неиспользованного остатка собственникам в срок до сентября 2020 г. Возврат произведен взаимозачетом в августе 2020 г. Сумма возврата каждому собственнику составила 1 871,05 руб. (336 726,19/196).

**Информация по начислениям собственникам и поставщикам**

Услуга	Счета организаций	Начисления собственникам	Эконом +/-убытки -
Водоканал - ХВС, водоотведение	1 537 621	1 460 854	-76 767
Мосэнергосбыт	0	588 596	588 596
СпецМонтаж-К - охранная сигн-я	172 800	170 912	-1 888
Домофон	75 600	85 496	9 896
Служба консьержей	2 389 098	2 282 827	-106 271
Вывоз мусора	489 517	450 328	-39 189
Капитальный ремонт	0	1 395 471	0
Содержание и ремонт МКД	7 436 008	7 531 219	95 211
Комиссионное вознаграждение	23 350	23 350	0
<b>ИТОГО</b>	<b>12 123 994</b>	<b>13 989 053</b>	<b>469 588</b>

Начисления по договорам аренды			
Использование общего имущества			<b>126 520</b>
в т.ч			
ИП Алтухова			50 400
ООО "Цельсиум"			4 500
ООО "Тривон Нетворкс"			15 120
ИП Головтеева И.С.			4 500
А Профит			2 500
Искрателеком			9 000
Грабовенко В.И.			4 500
ООО "МГТС"			36 000
<b>Экономия/Убыток ТСЖ</b>			<b>596 108</b>

*Проценты по депозиту средств, собранных на капитальный ремонт расходу на нужды ТСЖ не подлежат.*

Проценты по депозиту			<b>141 567</b>
----------------------	--	--	----------------

**Заключение ревизионной комиссии:**

Анализ предоставленных договоров показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСЖ в 2020 г. велась в пределах компетенции Товарищества. Проверены договоры и расчеты с организациями, акты выполненных работ и акты сверок. Расчеты производились в безналичном порядке на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договорах. В подавляющем большинстве случаев все

финансовые документы (журналы проводок и первичная документация – карточки счетов, договоры, акты по оказанию услуг и акты выполненных работ, накладные, платёжные поручения) ведутся правильно и находятся в наличии.

Экономия бюджета ТСЖ (с учетом дополнительных доходов) относительно выставленным квитанциям собственникам составляет – 596 108 руб. Однако в отчетном периоде отсутствуют начисления в адрес Мосэнергосбыт, собственникам помещений при этом начисления за электроэнергию ОДН осуществлялись. Это произошло, поскольку со стороны ТСЖ в предыдущие периоды была осуществлена значительная переплата в адрес ООО «Мосэнергосбыт». ТСЖ настояло на изменении договора и подписании дополнительного соглашения о зачете перечисленных ранее средств. Однако, данный вопрос остался нерешенным, так как были инициированы судебный процесс между ООО «Мосэнергосбыт» и ООО «МОЭК» о потерянной электроэнергии и автоматическое подключение к судебному процессу более пятидесяти УК, включая ТСЖ «Дом на набережной» (дело А41-106779/2019 спор АО «Мосэнергосбыт» с АО «МОЭК» по потерям электроэнергии). Спор возник из-за разных показаний и возникающих в этой связи потерях. ТСЖ привлечено наряду с остальными потребителями, так как если выяснится, что потери возникают не в зоне ответственности МОЭК, то Мосэнергосбыт теоретически должен пойти с иском к потребителям, то есть к нам, а значит решение по текущему спору может иметь для нас преюдициальное значение. Дело было отложено до 20.04.2021, но так и не решено. Срок давности данного спора – декабрь 2021 года. Если суд не примет решения в сторону компенсации потерь электроэнергии в пользу ООО «МОЭК», то ТСЖ «Дом на набережной» сделает сверку начислений и оплат по ресурсным организациям (например, за мусор ТСЖ платит больше, чем начисляется собственникам в утвержденном на ОС тарифе) и вернет собственникам сумму переплаты за весь период.

Расходы по вывозу мусора спрогнозировать заранее не представляется возможным, поэтому ревизионная комиссия допускает убыток по этой статье.

Убыток по службе консьержей в большей части покрыт за счет статьи «Содержание и ремонт» (Протокол правления № 72 от 25.04.2020 г.)

Ревизионная комиссия рекомендует обратить внимание правления на убыток ТСЖ по начислениям в Водоканал, которого быть не должно, так как счета этой организации за обеспечение общедомового имущества водой должны перевыставляться в адрес собственников полностью. По пояснению бухгалтера ТСЖ, трудности с этой статьей возникают по причине частого отсутствия показаний ИПУ от собственников. Это влечет за собой выставление в адрес ТСЖ завышенных счетов по воде, что делает невозможным точное выделение сумм оплаты за использование воды в целях общедомового обслуживания.

Комиссия так же *рекомендует* Правлению продолжать работу по информационному наполнению сайта ТСЖ. Блоки «Договора» и «Расчеты с ресурсными организациями», например, не обновлялись с 2019 г.

#### *Информация по взаиморасчетам с поставщиками услуг.*

Организация	Остаток (долг "+"/переплата "-") на 01.01.2020	Оказано услуг	Оплачено	Остаток (долг "+"/переплата "-") на 01.01.2021
Котельная Павшино отопление, ГВС	0			0
Водоканал - ХВС, водоотведение	116 123	1 537 621	1 546 234	107 510
Энергосбыт - эл. Энергия	0			0
Обслуживание лифтов	45 094	541 126	450 938	135 282
Русь ЭО - Освидетельствование лифтов	0	37 692	37 692	0
СпецМонтаж-К - охранная сигн-я	14 400	172 800	187 200	0
Метаком-Сервис - Обслуживание домофона	6 300	75 600	75 600	6 300
ИП Жовнер - Технический персонал	0	3 001 605	3 001 605	0



ИП Климков - Строительная бригада	0			0
ИП Жовнер - Услуги консьержей	0	2 389 098	2 389 098	0
Промас - вывоз мусора	24 250	330 285	324 465	30 070
РРО - вывоз мусора	38 837	114 232	141 295	11 774
ИП Галкин - услуги контейнерова	0	45 000	45 000	0
Леруа Мерлен - материалы	-18 205	45 133	26 928	0
Размещение информации об МКД	-22 000	24 000	24 000	-22 000
ИП Талмазан - материалы	0	101 970	101 970	0
ВДГБ - консультации	-24 856	111 200	89 044	-2 700
Румб - Кадастрирование	-25 000	25 000		0
Соллерс-Финанс - лизинговые платеж (трактор)	0	385 064	385 064	0
Обслуживание и ремонт шлагбаума	0	268 575	280 075	-11 500
ИП Сапегин - Альпинисты	0	172 000	172 000	0
ГК ЖКХ Ресурс - демонтаж, монтаж, поверка теплосчетчиков	0	84 489	84 489	0
Комус - Канц. Товары	0	58 508	58 508	0
Контур Строй - Монтаж узла ХВС	0	48 500	48 500	0
Прочее	-2 217			-4 609
<b>ИТОГО</b>	<b>245 004</b>	<b>9 569 498</b>	<b>9 469 705</b>	<b>290 936</b>
<b>В т.ч. Авансы выданные</b>	<b>-92 278</b>			<b>-40 809</b>

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

Положительным показателем работы Правления в 2020 г. остается то, что задолженность ТСЖ перед поставщиками услуг на 01.01.2021 г. либо отсутствует совсем, либо это начисления в адрес поставщиков услуг за последний месяц года (декабрь), которая на основании договоров должна быть погашена в январе 2021 г. С организациями-поставщиками проведены сверки расчетов в декабре 2020 г. Проверяющие сверяли задолженности, показанные на счетах бухгалтерского учета, с актами сверок. Все остатки на бухгалтерских счетах совпадают с данными, показанными в Актах. **Рекомендуем** размещать Акты сверок на сайте ТСЖ, как это делалось ранее.

Задолженность перед поставщиками на 31.12.2020 г. (290 936 руб.) не обеспечена наличием финансовых средств на расчетном счете ТСЖ (227 917 руб.), однако задержка платежей поставщикам в 2021 году маловероятна в связи с небольшой суммой задолженности.

#### **Взаиморасчеты с ТСЖ по действующим договорам с покупателями (аренда и пр.)**

Организация	Остаток (долг "+" / переплата "-") на 01.01.2020	Начислено в доход ТСЖ	Оплачено покупателями	Остаток (долг "+" / переплата "-") на 01.01.2021
Головтеева И.С. - аренда рекламного места	8 000	4 500		12 500
А Профит - размещение рекламы на фасаде	8 000	2 500	10 500	0
Абрамова С.Н.	0		6 849	-6 849
Алтухова Ю.В. - аренда рекламного места	0	50 400	54 000	-3 600
Грабовенко В.И. - аренда рекламного места	2 000	4 500	6 500	0
Искрателеком – договор аренды	0	9 000	6 000	3 000
Куц К.И.	0		1 868	-1 868
Лоцилина И.А.	0		1	-1
Онищенко Я.	0		19 764	-19 764

ПАО МГТС - размещение оборудования	9 000	36 000	45 000	0
Тривон Нетворкс - размещение оборудования	7 560	15 120		22 680
ТСН "Красногорье Делюкс" - установка диспетчеризации	29 350		29 350	0
Лифтек - платные услуги	0			0
ООО "Цельсиум" - аренда рекламного места	0	4 500	4 500	0
<b><u>ИТОГО долг перед ТСЖ</u></b>	<b><u>63 910</u></b>	<b><u>126 520</u></b>	<b><u>184 332</u></b>	<b><u>38 180</u></b>
<b><u>Получено авансов</u></b>				<b><u>-32 082</u></b>

***Заключение ревизионной комиссии:***

В учете ТСЖ не отражены начисления услуг, оказанные Куц К.Н., Онищенко Я., Абрамова С.Н., так как полученные ТСЖ суммы от этих лиц, являются ошибочными (договора с этими лицами отсутствуют, актов и счетов не оформлялось).

***Рекомендации ревизионной комиссии:*** Правлению ТСЖ провести работу по взысканию задолженностей с Головтеевой И.С. и ООО «Тривон Нетворкс». В случае задержки платежей истребовать их в судебном порядке. Средства, полученные от Куц К.Н., Онищенко Я. и Абрамовой С.Н., вернуть при их истребовании или списать в доход ТСЖ по истечении срока исковой давности (три года). Ревизионная комиссия ***рекомендует***, во избежание споров с ИФНС (в случае проверки), сумму в размере задолженности в адрес Куц, Онищенко и Абрамовой (28 481 руб.), оставлять в остатке на расчетном счете ТСЖ. В противном случае будет считаться, что ТСЖ воспользовалось данной суммой в своих интересах, а значит, получила налогооблагаемый доход.

***Информация по расчетам с собственниками.***

	Остаток задолженности на 01.01.20	Остаток на 01.01.20	Просроченный долг (не оплачен период 3 месяца и более)
<b><u>ИТОГО</u></b>	<b><u>3 050 805</u></b>	<b><u>3 133 751</u></b>	<b><u>1 401 270</u></b>
<b><u>Авансы полученные</u></b>	<b><u>751 960</u></b>	<b><u>157 558</u></b>	

Оплата жильцами начисленных услуг выполнена на 86%, что считается низкой собираемостью средств.

***Заключение ревизионной комиссии:***

На низкую собираемость средств в ТСЖ влияет достаточно большой процент собственников, несвоевременно оплачивающих коммунальные услуги, содержание и ремонт дома.

Размер общей задолженности собственников ТСЖ на конец 2020 г. остался практически неизменным в сравнении с 2019 г., несмотря на оплаченные задолженности за прошлые периоды по судебным решениям в размере 486 876 руб. (включая пени и госпошлины). В 2020 году резко возросло количество неплательщиков с задолженностью в 3-5 месяцев, долги которых обусловлены тяжелым финансовым положением в связи с эпидемиологической обстановкой, резкого повышения безработицы и отмененных проектов, а большая доля собственников имела собственный бизнес. В 2020 году мерами воздействия с должниками были скорее устные беседы и получение гарантийных писем с графиками рассрочек, так как Правление ТСЖ понимало и принимало во внимание ухудшение финансового положения среднего класса в стране в целом и старалось не усугублять еще больше это финансовое положение, если собственник объяснял ситуацию и предоставлял график погашения задолженности или сроки ее закрытия. Судебные иски были поданы на 6 квартир, а именно: 180, 102, 158, 80, 98, 108. Однако, большинство

судебных исков были погашены самими собственниками в связи с продажей недвижимости.

**Информация по расходам.**

№ п/п	Название организации	Вид ресурса/услуги/работы	Стоимость (руб.)
<b>1</b>	<b>Ресурсоснабжающие организации</b>		
	ВОДОКАНАЛ	Водоснабжение, водоотведение	1 546 235
	<b>Итого по разделу</b>		<b>1 546 235</b>
<b>2</b>	<b>Работы по техническому обслуживанию</b>		
	ЛИФТЕК	Техническое обслуживание лифтов	450 938
	Русь ЭО	Освидетельствование лифтов	37 692
	Рузский РОО/Промас	Вывоз мусора	465 760
	ИП Галкин В.А.	Услуги контейнеровоза	45 000
	СпецМонтаж-К	Система охранной сигнализации	187 200
	Метаком-Сервис	Домофон	75 699
	<b>Итого по разделу</b>		<b>1 262 289</b>
<b>3</b>	<b>Работы по текущему ремонту, содержанию, благоустройству дома</b>		
	ИП Жовнер В.Л.	Технический персонал	2 295 464
		Строительная бригада	706 141
	ИП Жовнер В.Л.	Служба консьержей	2 389 098
	ИП Самборко Д.Н.	Дератизация	6 000
	ИП Сапегин В.В.	Альпинисты	172 000
	ГК ЖКХ РЕСУРС	Монтаж, демонтаж, поверка теплосчетчиков (ОДН)	84 489
	Контур Строй	Монтаж узла учета ХВС (ОДН)	48 850
	ИП КИМ П.Г.	Ремонт козырька	33 050
	<b>Итого по разделу</b>		<b>5 735 092</b>
<b>4</b>	<b>Работы по содержанию ТСЖ</b>		
	Интернет-служба для УО	Размещение информации об МКД	24 000
	Тензор	Носитель ключевой информации	9 700
	РСИЦ/Хостинг-Центр	Хостинг	10 588
	ВДГБ	Поддержка ПО. Консультирование	89 044
	Комус	Канцелярские товары	58 508
	МЦФЭР	Подписка - Управление МКД	14 652
	Авансовые отчеты - Маррей	ПК, сервер, видеорегиистратор, роутер	58 960
	Авансовые отчеты - Пономарева	Почта	883
	<b>Итого по разделу</b>		<b>266 335</b>
<b>5</b>	<b>Оплата труда (включая налоги)</b>		
	Оплата штатным сотрудникам	Инженер	120 466
		Председатель правления ТСЖ	300 417
		Главный бухгалтер	421 948
		Управляющий инженер	240 930
		Паспортист	84 045
	Оплата физ. Лицам по разовым договорам	Бувина - услуги юриста	38 106
	Оплата труда	Налоги	565 674

	<b>Итого по разделу</b>		<b>1 771 586</b>
<b>6</b>	<b>Материальные расходы</b>		
	Ани Электрик		7 959
	ООО "АКВАДЕЗ"	Хлорамин Б	8 325
	ИП Талмазин О.В.	Сантехника	101 971
	ИП Гуляев П.М.	Отлив гладкий	31 719
	Леруа	Строительные, хозяйственные, расходные материалы	26 928
	ИП Фокин А.В.	Краска, эмаль	11 950
	ИП Хисамутдинов Р.И.	Масло гидравлическое	2 300
	ОПТ	Техническая соль	6 900
	Авансовый отчет - Пацюк	Материалы на ремонт и содержание дома	652 489
	Авансовые отчеты - Маррей	Радиаторы	
		Прочие	
	<b>Итого по разделу</b>		<b>850 541</b>
<b>8</b>	<b>Благоустройство территории</b>		
	ИП Андриенко В.Ю.	Таблички	18 725
	ИП Бабченко А.Ю.	Обслуживание, ремонт шлагбаума	222 800
	ИП Черников А.Ю.	Шлагбаум/содержание, ремонт	57 275
	ИП Барсегян Л.М.	Чернозем	33 000
	ИП Павлюк Г.А.	Проект дорожного движения	30 000
	Авансовый отчет - Маррей	Столбики для ограждения	17 640
	ИП Чилиуцэ А.В.	Посадочный материал	27 500
	Покупка посадочного материала по авансовым отчетам	Посадочный материал	371 020
	<b>Итого по разделу</b>		<b>777 960</b>
<b>9</b>	<b>Прочие расходы</b>		
	Деловые линии/авансовый отчет	Доставка	8 888
	ИП Пашков М.В.	Юридические услуги	15 000
	УСН, пени, штрафы	Налоги	
		Госпошлины за судебные иски	12 060
	Сбербанк	Услуги кредитных организаций	62 519
	Авансовый отчет - Маррей		152 916
	в т.ч. материалы для ремонта подъездов и покупки мебели в консьержные комнаты	мебель - 16 122 руб	
		монтаж перилл - 30 000 руб.	
		установка межкомнатных дверей -5 900 руб.	
		материалы для ремонта - 100 894 руб.	
	<b>Итого по разделу</b>		<b>251 383</b>
<b>10</b>	<b>Имущество ТСЖ</b>		
	<i>Трактор для уборки территории</i>		
	Соллерс-Финанс	Лизинговые платежи	239 726
	Ресо-Гарания	Страхование договора лизинга	1 950
	Спецтрактороснаб	Ковш П-320	15 000
	Сейл Электроникс	TB SUPRA	6 240

	Итого по разделу		262 916
11	Ремонт подъездов		
	4, 8 подъезды		
	Санлайт Технолоджи, ТД Окна Роста...	Двери, изделия их ПВХ, - 87 081 р., керамогранит 43 290 р., краска 33 800 р., светильники 15 118р., мебель для консьержной...	225 982
	Итого по разделу		225 982
	<b>ИТОГО расходов</b>		<b>12 950 319</b>

**СВОД РАСХОДОВ**

Наименование статьи	Сумма расхода 2019 г./2020 г.	Процент от общей суммы расхода в 2020 г.
Ресурсоснабжающие организации	6 904 005/1 546 235	12
Работы по техническому обслуживанию	1 315 097/1 262 289	10
Работы по текущему ремонту, содержанию и благоустройству дома	8 318 476/5 735 092	44
Работы по содержанию офиса ТСЖ	198 217/266 335	2
Оплата труда (включая налоги)	1 702 126/1 771 586	14
Материальные расходы	1 394 773/850 541	7
Благоустройство территории	1 019 073/777 960	6
Прочие расходы	223 688/251 383	2
Имущество ТСЖ	282 993/262 916	2
Ремонт подъездов	353 145/225 982	2
<b>ИТОГО РАСХОДЫ</b>	<b>21 715 093/12 950 319</b>	<b>100,0</b>

Общая сумма расходов 2020 г. меньше суммы расходов 2019 г. более чем на 65 %, поэтому сравнивать процентные показатели 2019 г. и 2020 г. не представляется возможным.

Расходы по статье «Ресурсоснабжающие организации», уменьшились на сумму 5 357 770 руб. за счет отсутствия оплат со стороны ТСЖ в «Котельную Павшино» и «Мосэнергосбыт».

Расходы по статье «Работы по текущему ремонту, содержанию и благоустройству дома» в 2019 г. выше на сумму 2 583 384 руб. в связи с проведением в прошлом году закупки, установки и отладки индивидуальных теплосчетчиков, которые были утверждены решением Общего Собрания собственников.

Оплата труда увеличилась в 2020 г. на сумму 69 460 руб. за счет отработки полного периода (года), принятого в штат в мае 2019 г. инженера-электрика.

Материальные расходы в 2019 г. выше на сумму 544 232 руб. за счет закупки материалов для диспетчеризации и закупки теплосчетчиков.

Статья «Благоустройство территории» в 2019 г. выше на сумму 241 113 руб., так как в 2019 г. проводилось асфальтирование парковок вдоль дома силами ТСЖ.

Остальные статьи расходов 2020 г. сопоставимы с расходами 2019 г.

В сентябре 2017 г. Правление ТСЖ приняло решение участвовать в программе Губернатора МО «Ремонт подъездов» и получить в рамках этой программы субсидию за уже проведенные ранее ремонты подъездных холлов. Однако, поступление данной суммы в адрес ТСЖ дало возможность дополнительно провести благоустройство первых этажей. На 31.12.2020 г. ремонты всех подъездов дома закончены полностью.

### **Заключение ревизионной комиссии:**

Расходы ТСЖ начислены согласно первичной документации. Выборочная проверка первичных документов показала, что документы находятся в наличии и оформлены в рамках деловой этики и согласно утвержденным унифицированным формам.

Ревизионная комиссия в отчетах за прошлые периоды рекомендовала периодически проводить инвентаризацию остатков ТМЦ, а также вести подробную аналитику использования ТМЦ.

В настоящее время ревизионная комиссия пришла к выводу, что инвентаризация ТМЦ не имеет большого актуального значения, так как материалы закупаются по мере их необходимости и достаточно быстро используются в ремонтах, содержании и благоустройстве дома и территории. Достаточно на конец года проводить инвентаризацию ИМУЩЕСТВА, которое находится в длительном пользовании у персонала или на складе ТСЖ.

**Рекомендуем** ежегодно проводить инвентаризацию имущества на его наличие и исправность.

В связи с тем, что статья «Материалы» является одной из самых затратных статей сметы, ревизионная комиссия считает необходимым вести более подробную аналитику закупленных материалов, с указанием места и даты их применения, что можно делать, например, посредством разработанного для этих целей Акта на списание.

### **Материалы, использованные в деятельности ТСЖ в 2020 г.**

Хозяйственные нужды, уборка подъездов	Средства для уборки, швабры, грабли, насадки, ведра, мешки, пакеты, системы хранения, перчатки...	81 786
Благоустройство территории	Таблички, столбики	36 365
ТМЦ	Дрель-шуруповерт Dexter	29 876
	Дрель акк.14.4В Ni-Cd Dexter 3	
	Чайник...	
	Зарядное устройство	
	Телевизор	
Содержание шлагбаумов	Привод, стрела, пульт управления...	113 879
Канцелярские принадлежности		22 821
ГСМ	Масло для триммера, смазки разные, растворители	6 841
ОЗЕЛЕНЕНИЕ	Вероникакаструм – клумба 2 подъезда	441 057
	Гортензия suuclai fra – клумба 8 подъезда	
	Гортензия Вайт Дом – нежилое со стороны набережной	
	Гортензия мейджик фэйер – клумба 6го подъезда	
	Гортензия метельчатая - клумба 8 подъезда	
	Гортензия Фантазия – нежилое со стороны набережной	
	Грунт для хвойников	
	Дерен белый – газон у 7 подъезда	
	Дерен белый Сибирика Вариегата– газон у 7 подъезда	
	Змеевик – засырка клумбы между 5 и 6 подъездами	
	Иссоп	
	Калина гордовина – клумба у 1 подъезда в конце дома	
	Кизильник блестящий – живая изгородь между ТСЖ и таунами	
	Кора	
Кора лиственницы (60л)		
Кора сосны		

	кормушка для птиц	
	Котовник – клумба 6 подъезда	
	Котовник жильчай – клумба 2 подъезда	
	Лиатрис – клумба 2 подъезда	
	Лилейник "Аньюжуан Ревелейшен" – клумба у 1 подъезда в начале дома	
	Лилейник "Кримпсон Пират" – клумба у 1 подъезда в начале дома	
	Лимонник – вьюны у 1 подъезда	
	Миатрис Колосковый -- клумба 2 подъезда	
	Молиния голубая – клумба 2 подъезда	
	Нарцисс – по всему дому	
	Орешник – клумба 8 подъезда со стороны набережной	
	Перовский Литл Спайр – клумба 2 подъезда	
	Плитняк ростов – 1-й подъезд	
	Примула – по всему дому	
	Роджерсия -- клумба 2 подъезда	
	Роза морщинистая Альба – газон у 7 подъезда	
	Роза морщинистая Рубра – газон у 7 подъезда	
	Роза морщинистая Ханса – газон у 7 подъезда	
	Роза ругоза Рубра – газон у 7 подъезда	
	Роза чайно-гибридная (Артур Рембо) у 1 подъезда	
	Роза чайно-гибридная (Аскот) у 1 подъезда	
	Роза чайно-гибридная (Биг Перпл) у 1 подъезда	
	Роза чайно-гибридная (Дабл Делайт) у 4 подъезда	
	Роза чайно-гибридная (Ред Интуишн) на клумбе Лифтека	
	Рябина Доден – газон 7 подъезда	
	Рябина пендула – клумба 2 подъезда	
	Седум Матрона – клумба 2 подъезда	
	Седум Хепон – клумба 2 подъезда	
	Сирень венгерская – торец дома у 1 подъезда	
	Спирея березолистная - торец дома у 1 подъезда	
	Торф кислый на все посадки	
	Удобрение на весь дом	
	Фалярис на весь дом	
	Чернозем на весь дом	
	Чубушник венечный – у 7 подъезда	
	Шалфей – у 6 подъезда	
	Шалфей микс – у 6 подъезда	
	Щепа декоративная – на весь дом	
	Яблоня Голден Хорнер – газон у 7 подъезда	
	Яблоня обильноцветущая – газон у 7 подъезда	
	Яблоня Профессор Шпренгер – газон у 7 подъезда	
	Яблоня Эверест – газон у 7 подъезда	
САНТЕХНИКА	Вантуз сантехнический бытовой	102 737
	Краны шар. разные	
	Нить д резьбы сантех	

	Болт сантехнический	
	Раковина д/тумбы	
	Ревизия канализационная одноразрубная 110 мм	
	Сифон д/раковины	
	Смеситель (для раковины)	
	Гофра для унитаза	
	Клапан обратный 1/2	
	Подв.д/смесит. М10-18 1/2 Equation 80см	
	Ревизия канализационная одноразрубная 110 мм	
	Сифон д/душ	
	Сифон д/раковины	
	Шланг для душа	
	Ревизия канализационная одноразрубная 110 мм	
	Сальник 3/4	
Электрика	Лампы, розетки, тройники, удлиннители, кабели, выключатели, коробки...	64 650
Светильники светодиодные		7 900
Материалы и инвентарь для ремонта помещений, для подготовки к отопительному сезону	Подвесы, сверла, саморезы, американки, дюбеля, валики, кисти, буры, насадки, пилки, рулетки, уголки, краски, смеси, ножи, маски, панели, уплотнители, муфты, гильзы, листы разные, арматура, гидроизоляция, замки, заглушки, шпатели, Ротбанд, наливные полы, штукатурки, потолочный профиль	496 815
Благоустройство подъездов	Радиаторы 101 750 р.	113 035
	Жалюзи 1 207 р.	
	Коврики	
	...	
Материалы для трактора	Ковш...	16 519
Видеорегистратор, роутеры, ПК/сервер в подъезды и в офис ТСЖ		56 537
Краски, эмали	Ремонт подъездов, офиса ТСЖ, тех. Помещений, покраска труб...	49 458
Керамогранит, плитка...	4, 8 подъезды, офис ТСЖ, тех. Помещение для персонала	71 415
Ремонт подъездов	Светильники, изделия из ПВХ...	129 867
Ремонт подъездов	Дверь	14 060
Ремонт подъездов	Мебель в консьержную	4 965
Мебель для тех. Помещения	Кровать, матрас, дверь межкомнатная...	45 662
<b>Итого ТМЦ</b>		<b>1 906 245</b>

### **Оплата труда и кадровый учет.**

Ревизионной комиссией были проверены следующие документы:

График отпусков, приказы, положение об оплате труда, штатное расписание, проверено начисление фонда оплаты труда на соответствие штатному расписанию и утвержденной смете.



### Данные по оплате труда и начисленным налогам

ФИО	Должность	Остаток	Фактически начислено (вкл. НДФЛ)	ФОТ/мес ян	ФОТ/мес по штатному расписанию	НДФЛ	К выплате	План к выплате	Фактически выплачено	Остаток на конец
<b>ВСЕГО</b>			<b>1 386 105</b>	<b>111 859</b>	<b>111 494</b>	<b>180 194</b>	<b>1 205 911</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 205 911</b>	<b>0</b>
Маррей М.Ю.	Председатель правления	0	345 307	28 776	28 736	44 890	300 417		300 417	0
Сурков П.С.	Инженер-электрик	0	138 465	11 539	11 494	18 000	120 465		120 465	0
Пащок П.Н.	Управляющий инженер	0	276 931	23 078	22 988	36 001	240 930		240 930	0
Пономарев А.С.	Главный бухгалтер	0	484 998	40 417	40 230	63 050	421 948		421 948	0
Синюкова Н.С.	Паспорист	0	96 604	8 050	8 046	12 559	84 045		84 045	0
Бувина Н.И.	Договор подряда	0	43 800			5 694	38 106		38 106	0

### Расчет налогов с ФОТ 2020 г.

Наименование	Остаток на 01.01.2020 г. "+" доп/"-" переплата	Ставка налога от начисленной зарплаты	Сумма начислено	Фактически перечислено	Остаток на 01.01.2021 г.	Остаток по бух. Счетам
<b>ВСЕГО</b>	<b>-9 891</b>		<b>417 246</b>	<b>385 479</b>	<b>21 874</b>	<b>21 874</b>
НДФЛ	0	13%	180 194	180 196	-2	-2
ПФР	0	22%	304 943	280 309	24 634	24 634
ФСС Несчастные случаи	0	0,20%	2 685	2 680	5	5
ФСС	-4 206	2,90%	38 927	35 680	-959	-959
ФФОМС	-5 686	5,10%	70 691	66 809	-1 804	-1 804
Штраф по НДФЛ					0	0
Пени ПФР	1			1	0	0

### **Заключение ревизионной комиссии:**

По штатному расписанию на 31.12.2020 г. численность сотрудников ТСЖ составляет 5 человек.

В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2020 г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием утвержденным решением правления. Перерасход по размеру оплаты труда над заложенной суммой в смете на 2020 год составляет сумму 105 911 руб., что частично связано с оплатой вознаграждения юристу в рамках гражданско-правового договора по взысканию задолженностей.

**Рекомендуем** запланировать в будущей смете размер оплаты труда «к выплате» с учетом недостающей суммы.

Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

Оплата труда начислялась и выплачивалась в отчетном периоде в сроки, указанные в Положении об оплате труда и согласно трудовому законодательству РФ. Остатки по счетам бухгалтерского учета по оплате труда и налогов с ФОТ, совпадают с расчетными

данными ревизионной комиссии. График отпусков на 2020 г., приказы, расчетные ведомости, личные карточки сотрудников и табеля предоставлены полностью и составлены без нарушений. Расчетные листки выдаются сотрудникам ежемесячно.

### Анализ расходов и доходов по смете

Сводная ведомость по исполнению ТСЖ сметы в 2020 г.

ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	16 772,40
ПЛОЩАДЬ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	2 168,30
ТАРИФ на статью содержание и ремонт	33,51
Доход статьи содержание и расчетный	7 616 434,28
ТАРИФ на статью капитальный ремонт дома	8,30
Доход статьи капитальный ремонт - 9 мес.	1 414 870,20

РАСХОДЫ по статье "Содержание и ремонт"	ПЛАН дохода/расхода за год	Факт (получено) дохода/год	Отклонение поступлений (план дохода минус факт дохода)	ФАКТ расхода/год	Экономия +/убыток - (факт получено минус факт расхода)
<b>Содержание и текущий ремонт - Тариф</b>					
Технический персонал, предоставляемый ИП Жовнер	2 300 000			2 295 464	4 536
ИО инженера					
Комплексный рабочий/дворник 1					
Комплексный рабочий/дворник 2					
Комплексный рабочий/электрик	X			X	
Строительная бригада	500 000			706 141	-206 141
Программно-техническое обеспечение/обслуживание	100 000			133 332	-33 332
Зарплата управляющего/инженера				240 930	
Зарплата инженера - электрика				120 465	
Зарплата бухгалтера				421 948	
Зарплата паспортиста				84 045	
Вознаграждение председателя правления				300 417	
Вознаграждение юриста по ГП договору				38 106	
Итого оплата труда (выплачено)	1 100 000			1 205 911	-105 911
Материалы для выполнения работ по содержанию и ремонту МКД и придомовой территории	1 000 000			900 293	99 707
Содержание лифтов + ТО лифтов	665 000			488 630	176 370
Комиссия банка	60 000			62 519	-2 519
Налоги, пошлины (в т.ч. Госпошлины - 12 060 руб.)	620 000			577 734	42 266
Обновление офисного оборудования ТСЖ	100 000			58 960	41 040
Хозяйственные и канцелярские товары	80 000			58 508	21 492
Юридические услуги	35 000			15 000	20 000
Диспетчеризация шлагбаумов	138 000			280 075	
Обслуживание шлагбаумов	100 000				-42 075
Проект дорожной карты для изменения схемы шлагбаумов	30 000			30 000	0

ГСМ, почта	15 000			7 724	7 276
Лизинговые платежи (трактор)	238 226			239 726	-1 500
Обслуживание трактора (ковш...)	36 000			16 950	19 050
Внеплановые расходы (альпинисты, ночной сторож, теплосчетчики...)	357 390			359 041	-1 651
Доплата консьержам	141 818			95 098	46 720
<b>ИТОГО содержание и ремонт</b>	<b>7 616 434</b>			<b>7 531 106</b>	<b>85 328</b>
Списание невозвратных долгов собственников	-85 215				
<b>ИТОГО содержание и ремонт с учетом списания</b>	<b>7 531 219</b>			<b>7 531 106</b>	<b>113</b>
<b>Обслуживание подъездов</b>					
Служба консьержей	2 389 098			2 389 098	0
Домофон	84 000			75 699	8 301
Охрана	172 800			187 200	-14 400
Вывоз мусора	442 818			510 760	-67 942
<b>ИТОГО обслуживание подъездов</b>	<b>3 088 716</b>			<b>3 162 757</b>	<b>-74 041</b>
<b>Ресурсоснабжающие организации</b>					
Водоотведение, холодная вода (Водоканал)	1 300 000			1 546 235	-246 235
<b>ИТОГО РСО</b>	<b>1 300 000</b>			<b>1 546 235</b>	<b>-246 235</b>
<b>ИТОГО план/факт</b>	<b>11 919 935</b>	<b>12 377 441</b>	<b>457 506</b>	<b>12 240 098</b>	<b>-220 163</b>
<b>Дополнительные работы, предусмотренные сметой, выполненные за счет средств прошедших периодов</b>					
Дополнительные услуги - посадочный материал, услуги по доставке растений, удобрения, грунт...				441 057	
Таблички				18 725	
Платные услуги/Прочее	28 670			119 555	
Приход целевых сборов	85 438				
Ремонт подъездов	180 000			225 982	
Долги по судам	461 833				
Пени по судам	17 823				
Аренда помещений и рекламных мест	154 981				
Погашение Пентхаусами расходов по диспетчеризации	29 350				
Комиссионно вознаграждение	22 267				
<b>ИТОГО доп. расходы, предусмотренные сметой</b>	<b>980 362</b>	<b>980 362</b>		<b>805 319</b>	<b>175 043</b>
<b>ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ (факт прихода минус факт расхода)</b>	<b>11 824 837</b>	<b>13 357 803</b>	<b>457 506</b>	<b>12 950 319</b>	<b>-145 120</b>

Проверка исполнения сметы доходов и расходов проводилась как сравнение по статьям:

1. планового дохода с фактическим доходом;
2. планового расхода с фактическим расходом.

В конце таблицы приведены общие данные исполнения сметы - план расхода минус факт расхода.

**Заключение ревизионной комиссии:**

По первому пункту выявлено, что фактический доход ТСЖ (без дополнительных услуг и работ) превышает плановый доход на сумму 457 506 руб. Причиной превышения стали полученные на конец года авансы и погашение собственниками задолженностей за предыдущие периоды.

По второму пункту выявлено следующее:

- статья сметы «Содержание и ремонт» исполнена четко по смете, несмотря на счет списание невозвратных долгов собственников в размере 85 215 руб. (Кв. №№ 16, 17, 92, 94, 95, 96, 113).

- перерасход по статье «Обслуживание подъездов» в сумме 74 041 руб. получен, в большей части по расходам за вывоз мусора.

- перерасход по статье «Ресурсоснабжающие организации» в сумме 246 235 руб. получен за потребление объема воды.

Точный предстоящий расход по двум последним статьям достаточно сложно спрогнозировать, так как оплата по ним осуществляется по фактическим объемам. В 2020 г., в связи с проводимыми ремонтами, расходы за вывоз мусора и воду были превышены относительно расчетных за предыдущие периоды. Несмотря на это **рекомендуем** увеличить в будущей смете размер данных статей.

Перерасход по статьям сметы, указанным выше, был частично покрыт за счет дополнительных поступлений.

Итоговое исполнение сметы - перерасход средств в размере **145 120 руб.**

Сумма на проведение капитального ремонта к начислению за 9 месяцев 2020 г. расчетная - 1 414 870 руб. Списаны, начисленные ранее суммы на капитальный ремонт, которые уже точно оплачены не будут (по квартирам, указанным выше) – 19 399 руб. Начислено на капитальный ремонт в 2020 г. – 1 395 471 руб.

#### **Заключение**

Положительным моментом работы Правления ТСЖ является то, что тариф на содержание и ремонт дома остается неизменным, несмотря на повсеместный рост цен и тарифов. Однако, в связи с полученным за проверяемый период перерасходом сметы, а также окончанием ремонтов холлов подъездов, ревизионная комиссия **рекомендует** Правлению ТСЖ заложить в бюджет 2021-2022 годов создание резервного фонда, который может потребоваться для покрытия кассовых разрывов в кризисный период.

### **VIII**

#### **Ведение бухгалтерского и налогового учета**

Ведение бухгалтерского учета ТСЖ осуществляется в электронном виде с использованием лицензионного программного продукта 1С:Предприятие 8.

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

ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения, с объектом налогообложения «доходы» (6%).

В налогооблагаемую базу ТСЖ попадают:

- платежи от сдачи объектов в аренду;
- платные услуги жильцам;
- комиссионное вознаграждение в пользу ТСЖ;
- пени и штрафы, полученные ТСЖ.

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

Ревизионная комиссия **рекомендует** дополнить учетную политику ТСЖ, учитывая обязательные изменения и разъяснения законодательства РФ по бухгалтерскому учету. Комиссия осуществляла проверку начислений, которые отражены на счетах бухгалтерского учета, так как именно эти данные будут затребованы в случае проверок уполномоченными на то органами. Комиссия самостоятельно не смогла определить сумму платных услуг от собственников в адрес ТСЖ, в связи с чем, **рекомендуем** вести учет платных услуг на счете 62 с аналитикой по квартирам.

#### **Анализ годового отчета**

В состав годовой отчетности ТСЖ вошло:

1. Бухгалтерский баланс;

2. Отчет о прибылях и убытках – в том случае, если доход от коммерческой деятельности превышает 5% (процент существенности) от валюты (результата) баланса;
3. Отчет о целевом использовании средств;
4. Декларация по УСН;
5. Книга доходов и расходов;
6. Отчеты в социальные фонды.

**Заключение ревизионной комиссии:**

Вся бухгалтерская и налоговая отчетность ТСЖ предоставлена в уполномоченные органы в сроки, оговоренные законодательством РФ.

Книга доход и расходов достоверно и полно отражает все налогооблагаемые доходы. Данные КДиР совпадают с показателями сданной налоговой декларации.

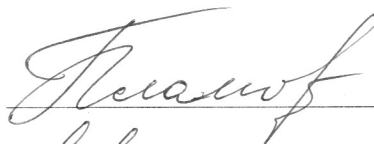
В целях налогообложения показана сумма в размере 342 401 руб., налог к уплате (за минусом 50% платежей в фонды по оплате труда) в сумме 10 272 руб. начислен и перечислен в бюджет.

**Выводы:**

На основании вышеизложенного ревизионная комиссия считает работу Правления ТСЖ «Дом на набережной» за проверяемый период удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен на 20 (Двадцати) листах и подписан в 2-х экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:



/А.Платов/

Член ревизионной комиссии:



/О.Мельникова/