

**ОТЧЕТ****ревизионной комиссии ТСЖ «Дом на набережной»****о финансово-хозяйственной деятельности товарищества за период 01 Января – 31 декабря 2019 г.**

г. Красногорск

« 14 » сентября 2020г.

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 2019 г. по 31 декабря 2019г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2019г. в 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 № 7 от 3 августа 2019 г.

Ревизия проведена в срок с 1 августа 2020 года по 14 сентября 2020 года.

Согласно п.2 ст. 135 ЖК РФ в качестве единственного учредительного документа ТСЖ действующим законодательством предусматривается Устав ТСЖ. ТСЖ «Дом на набережной» осуществляет свою финансово – хозяйственную деятельность на основании Устава, утвержденного общим собранием собственников помещений (Протокол № 4 от 29.08.2016 г.)

**I**

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.19 г. по 31.12.19 г. проводилась членами Ревизионной в соответствии со следующим планом:

- выполнение решений общего собрания ТСЖ и Правления ТСЖ, в том числе исполнение Сметы расходов ТСЖ (бюджета), целевого использования обязательных платежей собственников и иных поступлений;

- соответствие действительности отраженный в бухгалтерском учете приход денежных средств на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 г.;

- соответствие объемов и сумм услуг, связанных с содержанием жилых и нежилых помещений организаций, с которыми ТСЖ работало в 2019 г. на договорной основе;

- проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 г.;

- проверка ведения документации, бухгалтерской и налоговой отчетности на соответствие законодательству РФ;

- проверка целевого расходования денежных средств собственников ТСЖ;

- законность совершенных Председателем Правления от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров.

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

- 1) Учредительные и регистрационные документы ТСЖ, в том числе Устав ТСЖ;
- 2) Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2019 г.;
- 3) Протокол общего собрания ТСЖ в 2019 г.;
- 4) Трудовые договора с работниками ТСЖ;
- 5) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в 2019 г.;

6) Первичная бухгалтерская документация за 2019 г.: акты выполненных работ, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ, расчетные ведомости, платежные ведомости, налоговая и статистическая отчетность.

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: 50 № 014273422.

В проверяемом 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 28.08.2017г.).

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.

## II

Для проведения проверки финансового состояния ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения расходов, комиссией использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация;
- акты выполненных работ;
- товарные накладные;
- авансовые отчеты;
- банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ;
- расчетные ведомости и платежные ведомости;
- материалы по судебным искам;
- прочие необходимые документы.

**Заключение ревизионной комиссии:**

1. Запрашиваемые документы предоставлены в требуемом объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде в Правлении ТСЖ.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

Ревизия проведена в пределах, имеющих у проверяющих познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

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



Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом, всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его восприятия дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической лексики, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

### III

#### Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСЖ «Дом на набережной».

В июне 2019 г. в ТСЖ было проведено общее собрание собственников жилья в форме очно-заочного голосования (Протокол № 9 от 21.06.2019г.). В голосовании приняли участие собственники, обладающие правом голоса 14920,20 м2. Подсчет голосов производили члены Счетной комиссии, избранные данным собранием. Подсчет голосов произведен правильно, протокол общего собрания оформлен надлежащим образом.

Выполнение решений ОСС от 21.06.2019 г.:

1. *Утверждение отчета по расчетам с ООО «Котельная Павшино», представленном в Протоколе Правления ТСЖ №67 от 22.01.2019 г., предложенный взаимозачет и финальный результат плюс 79 000 руб., а также предложение вернуть данную сумму собственникам пропорционально площади занимаемого помещения в период с 1 по 30 августа 2019 г. – **Возврат произведен.***
2. *Утверждение размера тарифа на «Содержание и ремонт» в размере 33,51 руб./кв.м.- **Выполнено.***
3. *Утверждение оплаты стоимости шлагбаума на повороте к ЦТП от Павшинского бульвара в следующем порядке: - 50% стоимости шлагбаума в размере 65 000 рублей оплачивается ТСЖ "Дом на набережной". Оставшиеся 50% будет оплачено ТСН «Красногорье Делюкс» (Таунхаусы). Модель устанавливаемого шлагбаума - антивандальный. Источник финансирования – статья «Содержание и ремонт» - **шлагбаум установлен, ТСН «Красногорье Делюкс» (Таунхаусы) задолженность погашена частично.***
4. *Принятие решения о переходе на прямые договора по отоплению в отопительном сезоне 2019-2020 года, между собственниками МКД и ООО «Котельная Павшино» с 15 июля 2019 г. Платеж ОДН по теплу будет включен в ежемесячную квитанцию и будет равен сумме, выставленной ООО «Котельная Павшино» по потреблению тепла в местах общедомового пользования (подвал, техэтаж, холлы, лестницы и пр.) пропорционально распределенной исходя из площади помещений – **взаиморасчеты с ООО «Котельная Павшино» проводятся напрямую с собственниками. Выполнено.***
5. *Принятие решения об обязательном установлении индивидуальных приборов учета потребляемого тепла до 1 августа 2019 года (каждое помещение МКД Павшинский бульвар, 17 жилое и нежилое). Рекомендуемая модель: счетчик тепла "СТЭ31" Ду-15 с импульсным выходом– **Выполнено. Теплосчетчики установлены.***
6. *Принятие решения об установке индивидуальных приборов учета тепловой энергии в помещениях, не оборудованных такими счетчиками, в нарушении Федерального закона от 23.11.2009 № 216-ФЗ. Оборудование ИПУ произвести за счет средств ТСЖ и силами технической службы ТСЖ. При этом, включить стоимость приборов учета тепловой энергии и услуг по установке в размере 8 900 руб., в т.ч. 6 000 руб. - установка счетчика тепла «СТЭ31» Ду-15 с импульсным выходом (включая счетчик тепла, все работы, опломбирование и составление акта ввода в эксплуатацию) и 2 900 руб. - материалы для монтажа (фильтр, муфта, ниппель, КМЧ, кран под термодатчик, гильза и т.п.) в квитанцию по оплате– **Завершено.***
7. *Введение целевого взноса на установку системы автоматизированной передачи показаний с квартирных счетчиков тепла и программный продукт для автоматического считывания*



и передачи в ГИС ЖКХ: 4 424,71 руб. с каждого помещения, в т.ч. 56 счетчиков импульсов «Домовой-4 РМД» (подключение до 4-х счетчиков тепла, встроенная функция ретранслятора) - 1 015,71 руб. ; 11 УСПД-МОСТuK (устройство передачи РМД-GSM/GPRS) - 244,97 руб.; 9 Блоков питания (12В, 2А) - 61,99 руб.; Установка автоматизированной системы передачи показаний (включая монтажные, электромонтажные и пуско-наладочные работы; монтажные материалы) - 2 704,08 руб. а также: Программный продукт ЕИС ЖКХ для управляющих компаний - 272,96 руб.; Пусконаладочные работы (в т.ч. работы по настройке программы – создание объектов, точек учета, заведение первичных приборов учета, приборов для передачи показаний и т.п.) - 125 руб. –**Выполнено.**

8. Утверждение организации добавочного парковочного пространства на 3 автомобиля у шлагбаума №2 внутри придомовой территории у 1-го подъезда - **Выполнено.**
9. Утверждение организации добавочного парковочного пространства на 3 автомобиля напротив входа в 4-й подъезд – **Выполнено частично: пространство освобождено от деревьев и кустарников, однако, парковка будет создана за счет Администрации г.о. Красногорск в рамках программы благоустройства в 2021 году.**

Пункты с 10 по 13 Собранием не приняты.

14. Принятие решения о нанесении разметки для облегчения парковки по обеим сторонам дома. **Выполнено.**
15. Принятие решения о запрете парковки грузового транспорта и прицепов, независимо от грузоподъемности, более чем на 1 час (погрузка-разгрузка) – **по мере возможности отслеживается инженером ТСЖ.**
16. Принятие решения о размещении свободных средств, собранных на капитальный ремонт дома на депозитный вклад банка, в котором у ТСЖ открыт счет (Сбербанк) под проценты по ставке, действующей в СБ РФ на дату размещения средств. Уполномочить Председателя ТСЖ "Дом на набережной" Маррей М.Ю. произвести все необходимые для этого процедуры – **Выполнено. Средства, собранные на капитальный ремонт, размещаются под проценты с сентября 2019 г. Доход от размещения составил 52 486 руб. ОСС ТСЖ так же утвердило Бюджет (смету доходов и расходов) ТСЖ на 2019 год.**

В отчетном периоде было проведено 5 (Пять) заседаний членов правления. Предоставлены Протоколы заседаний №№ 66-70. Все Протоколы размещены на сайте ТСЖ. На заседаниях правления утверждались:

- проделанная работа за прошедший квартал;
- расходы ТСЖ за прошедший квартал;
- план и финансирование благоустройства территории;
- вопросы по сверки с ООО «Котельная Павшино».

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

Большинство утвержденных собранием решений выполнено. 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. Рекомендуем обеспечить погашение долга ТСН Красногорье Делюкс в 2020 году.

#### **IV**

#### **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 в предыдущем отчете указывала, что предоставленная Учетная политика ТСЖ составлена в 2016 году и действует по н.в. и рекомендовала составить учетную политику ТСЖ, учитывая изменения и разъяснения законодательства РФ по учету в ТСЖ. Рекомендация не учтена, поэтому комиссия настоятельно рекомендует проделать эту работу в 2020 г., прописав в учетной политике в т.ч. экономическую не целесообразность создания резерва по сомнительным долгам (ТСЖ основные финансовые средства получает от «целевого финансирования», прибыли у ТСЖ практически нет, поэтому экономическая целесообразность и актуальность создания данных резервов представляется сомнительной).

Комиссия осуществляла проверку начислений, которые отражены на счетах бухгалтерского учета, так как именно эти данные будут затребованы в случае проверок уполномоченными на то органами.

Для оперативного анализа комиссия **рекомендует** проводить инвентаризацию задолженностей собственников перед ТСЖ на конец каждого квартала.

**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 уполномоченные органы в сроки, оговоренные законодательством РФ.

В целях налогообложения показана сумма в размере 252 481,90 руб., налог к уплате в сумме 15 149 руб. начислен и перечислен в бюджет.

**V**

**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.

Остаток денежных средств на р/с для ведения текущей деятельности на 01.01.2019 г.

- 211 073 руб.

Поступило

- 22 891 268 руб.

Платежи ТСЖ

- 21 715 093 руб.

Переведено на счет капитального ремонта

- 1 386 816 руб.

Остаток денежных средств на р/с для ведения текущей деятельности на 01.01.2020 г.

- 432 руб.



Остаток денежных средств на р/с по накоплению на капитальный ремонт на <u>01.01.2019 г.</u>	- <u>3 414 237 руб.</u>
Поступило средств собственников	- 1 537 238 руб.
Поступило процентов от депозитных вкладов	- 52 486 руб.
Остаток денежных средств на р/с по накоплению на капитальный ремонт на <u>01.01.2020 г.</u>	- <u>5 003 961 руб.</u>
Остаток средств в подотчете на <u>01.01.2019 г.</u>	- <u>0,00руб.</u>
Получено под отчет	- 1 087 899 руб.
Авансовые отчеты и а сумму	- 1 091 066 руб.
Перерасход подотчетных средств на <u>01.01.2020 г.</u>	- <u>3 166 руб.</u>

Подробное движение денежных средств приведено в приложении 1.

***Заключение ревизионной комиссии:***

В 2019 году операций по поступлению наличных денежных средств в кассу ТСЖ не установлено. Все денежные средства приходятся на расчетные счета ТСЖ. По результатам проверки комиссией подтверждается соответствие остатков денежных средств, показанных по бухгалтерскому учету банковскими выписками. Данные выписок подтверждаются платежными поручениями, которые исполнены на основании выставленных счетов, заключенных договоров и расчетов по налогам и сборам.

Необоснованных перечислений через расчетный счет не выявлено. Учет расчетов с поставщиками коммунальных услуг, на обслуживание и ремонтные работы ведется на основании заключенных договоров, актов выполненных работ и счетов-фактур.

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. Нарушением в оформлении документов в работе с подотчетными лицами является отсутствие заявлений сотрудников, получающих средства под отчет (заявление под каждое получение средств).

Средства под отчет сотрудникам перечислялись на их личные пластиковые карты. Состав расходов, показанных по авансовым отчетам - закупка материалов и посадочного материала, услуги связи, асфальтирование парковки, ГСМ.

Комиссия рекомендует осуществлять выдачу средств под отчет на основании заявления сотрудника его получающего (Указания ЦБ РФ от 11.03.14 № 3210-У).

***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;
- 3) плату за коммунальные услуги собственников.

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

- за холодную воду (ИПУ, ОДН)
- горячую воду (ОДН),
- электрическую энергию (ОДН),
- тепловую энергию (ОДН),
- отведение сточных вод,

- обращение с твердыми коммунальными отходами.

Информация по начислениям собственникам и поставщикам приведена в **Приложении 2.**

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.;

- охрана – 80 руб.;

- консьержи – 1068,44 руб.;

- тариф на капитальный ремонт – 8,3 руб./кв.м.

- электроэнергия общедомовые нужды – 2.62 руб./Квт

Начисления за коммунальные услуги осуществлялись по приборам учета и тарифам, установленным в МО:

**Теплоснабжение** (ООО «Котельная-Павшино»):

С 1 января по 30 июня 2019 года - 2 065,92 руб./Гкал;

с 1 июля 2019 г. по 31 декабря 2019 г. - 2 095,20 руб./Гкал.

**Водоснабжение и водоотведение** (ОАО «Водоканал «Павшино»):

С 1 января по 30 июня 2019 года

- водоснабжение (ХВС) - 35,94 руб./куб.

- водоотведение - 33,01 руб./куб. м.

- компонент на тепловую энергию - 2 065,92 руб./Гкал

с 1 июля 2019 г. по 31 декабря 2019 г.

- водоснабжение (ХВС) - 37,49 руб./куб. м (рост 4,31%),

- водоотведение - 35,06 руб./куб. м (рост 6,21%);

- компонент на тепловую энергию - 2 065,92 руб./Гкал

**Заключение ревизионной комиссии:**

Перерасход бюджета ТСЖ (с учетом дополнительных доходов - Приложение 2) относительно выставленным квитанциям собственникам составляет – 260 570 руб. Перерасход в основном связан с превышением статьи «Содержание и ремонт». Причины перерасхода:

- аварийное состояние стенов и кранов в системе теплоснабжения, которые требовали срочной замены в больших объемах;

- увеличение штата строительной бригады в связи с большим объемом капитальных ремонтов входных групп нежилых помещений, которые были продлены до ноября 2019 года, поскольку погодные условия позволяли выполнять уличные работы.

Ревизионная комиссия рекомендует более четко подходить к планированию доходов и расходов по смете. В расходах на будущие периоды необходимо учитывать инфляцию за предыдущий отчетный период.

**Информация по платежам в организации (поставщики услуг).**

Начисления и оплата в адрес поставщиков приведены в **Приложении 3.**

Задолженность перед поставщиками на 01.01.2019 г. - **1 809 485 руб.**

Задолженность перед поставщиками на 01.01.2020 г. - **245 004 руб.**

**Заключение ревизионной комиссии:**

Положительным показателем работы Правления в 2019 г. является то, что задолженность ТСЖ перед поставщиками услуг на 01.01.2020 г. – это начисления в адрес ресурсных компаний, включая ООО «Котельная Павшино» за последний месяц года (декабрь), которая на основании договоров должна быть погашена в январе 2020 г. Заметное снижение задолженности на 01.01.2020 г. по сравнению с прошлым периодом связана, в основном, с переходом на прямые договора собственников по расчетам с ООО «Котельная Павшино».

С организациями-поставщиками проведены сверки расчетов в декабре 2019 г. Проверяющие сверяли задолженности, показанные на счетах бухгалтерского учета, с актами сверок. Все остатки на бухгалтерских счетах совпадают с данными, показанными в Актах.



Задолженность перед поставщиками на 31.12.2019 г. (245 004 руб.) не обеспечена наличием финансовых средств на расчетном счете ТСЖ (432 руб.), но задержка платежей поставщикам маловероятна, в связи с малым размером задолженности.

***Задолженность организаций перед ТСЖ по действующим договорам (аренда и пр.)***

Начисления и оплата в адрес ТСЖ по действующим договорам (доходы ТСЖ) приведены в

**Приложении 4.**

***Рекомендации ревизионной комиссии:*** Правлению ТСЖ провести работу по взысканию задолженностей с Головтеевой И.С., ООО «А-Профит», вести контроль за возвратом средств от ТСН "КрасногорьеДелюкс" по установке диспетчеризации.

***Информация по платежам собственников ТСЖ.***

Сводная ведомость начислений, платежей и задолженностей собственников приведена в

**Приложении 5.**

Оплата жильцами начисленных услуг выполнена на 89%, что считается средней собираемостью, хотя этот показатель можно считать условным, так как в него вошло погашение долгов по судебным исполнительным производствам и за предыдущие периоды.

Размер задолженности собственников ТСЖ:

На 01.01.2019 г. – 3 159 968 руб.

В т.ч. просроченная – 1 920 554 руб.

На 01.01.2020 г. – 3 050 805 руб.

В т.ч. просроченная - 1 486 604 руб.

***Заключение ревизионной комиссии:***

Ревизионной комиссией отмечены некоторые собственники, несвоевременно оплачивающие коммунальные услуги, содержание и ремонт дома. То обстоятельство, что домовладелец не пользуется принадлежащими ему помещениями, либо отказывается от пользования общим имуществом, не может являться основанием для его полного или частичного освобождения от участия в общих расходах на содержание и ремонт этого имущества (Ст. 39 ЖК РФ и Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491).

Размер общей задолженности собственников ТСЖ на конец 2019 г. практически не изменился по сравнению с 2018 г. т.е. положительной динамики в этом направлении нет. Однако значительная часть долгосрочных задолженностей, на конец 2019 г. находится на рассмотрении суда, и их погашение следует ожидать в 2020 году.

Несмотря на большую информационную работу Правления ТСЖ по взысканию задолженностей, просроченная задолженность в 2019 г. по сравнению с 2018 г. уменьшилась незначительно. Это связано с накоплением собственниками задолженностей, оплату которых они продолжают осуществлять одним платежом в квартал, полугодие. Так же есть злостные неплательщики с задолженностями 6 и более месяцев. Следует отметить две квартиры с наибольшими размерами задолженностей: 115 и 158.

**115 квартира** имеет статус бесхозной. После тщательного расследования Председателем ТСЖ вместе с юристами фактов прав владения по данной квартире и последующим обращением в Администрацию г. Красногорска, квартира поставлена на учет муниципалитета с ноября 2019 года как бесхозный объект. Процедура предполагает ожидание одного года со дня постановки квартиры на учет и далее в судебном порядке переходит в собственность Администрации г. Красногорск.

Собственники **158 квартиры** проживают на ПМЖ за границей и не имеют на территории РФ ни счетов, ни бизнеса, ни другого имущества. Таким образом, имея судебный приказ взыскать долг по этой квартире, даже при привлечении службы судебных приставов, не представляется возможным.

Ревизионная комиссия **рекомендует** продолжать производство по взиманию долгов перед ТСЖ в судебном порядке. По кв. 158:



Согласно ст. 90 Жилищного кодекса РФ выселить из занимаемой квартиры неблагополучного нанимателя могут в том случае, если он не платит за квартиру и потребленные услуги более 6 месяцев, не имея на то веских оснований или уважительной причины, а именно:

- болезнь самого нанимателя или его близкого родственника (члена семьи), содержание лица с инвалидностью;
- задержка с выплатой пенсии или заработной платы (если гражданин трудоустроен официально);
- потеря работы.

Соответственно можно подать иск в суд на отчуждение квартиры, предупредив об этом собственников посредством электронной почты, телефона, телеграммы...

В целях защиты интересов добросовестных собственников рекомендуем Правлению применение мер к должникам вплоть до временного ограничения пользования коммунальными услугами и инициирования судебных процессов для взыскания задолженности в порядке исполнительного производства.

#### **СУДЕБНОЕ ПРОИЗВОДСТВО ТСЖ в 2019 г. показано в Приложении № 6.**

В течение отчетного периода работы ТСЖ обращалось в судебные инстанции 10 (Десять) раз с общей суммой взыскания 1 306 493 руб.

Сумма задолженности, полученная по решениям суда в отчетном периоде составила 163 656,52 руб., пени –34 070 руб., возмещение госпошлины - 4 517 руб. (ООО «СК «Олимп»).

Некоторые собственники оплатили задолженности в общей сумме 220 000 руб. до судебного заседания.

#### **Информация по расходам.**

Развернутая информация по расходам ТСЖ в 2019 г. приведена в **Приложении 7.**

Платежи в адрес РСО составляют 32% (39% в 2018 г.) от общей суммы расходов без учета расходов на ремонт подъездов, расходы по текущему ремонту и благоустройству - 38% (28% в 2018 г.), материалы - 6% (11% в 2018 г.), благоустройство территории -5% (4% в 2018 г.), техническое обслуживание 6% (8% в 2018 г.), оплата труда - 8% (6% в 2018 г.), прочие расходы - 1% (8% в 2018 г.).

Платежи в адрес РСО уменьшились на 7% по сравнению с 2018 г. в связи с переходом расчетов за отопление и ГВС по прямым договорам с собственниками.

Расходы по текущему ремонту и благоустройству увеличились на 10% - установка счетчиков составляет значительную сумму данной статьи в 2019 г.

Платежи по техническому обслуживанию дома выполнены на основании заключенных договоров и выставленных счетов на обслуживание лифтов, вывоз мусора, обслуживание домофонов и охранной сигнализации. Все платежи проведены в сроки, оговоренные договорами.

Увеличение статьи «оплата труда» на 2% в сравнении с 2018 годом связана с отработкой всех штатных сотрудников ТСЖ полный календарный год.

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 31.12.2019 г. полностью проведены ремонты, где задействована дополнительная строительная бригада, в шести подъездах (1, 2, 3, 5, 6, 7), заканчивается ремонт холла восьмого подъезда. Суммы расходов на ремонты холлов составила 1 292 965 руб. Более подробный анализ расходов на ремонты подъездов представлен в разделе «Исполнение сметы».

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

В 2019 г. инвентаризация остатков ТМЦ проведена на дату 30.09.2019 г. Акт инвентаризации комиссии предоставлен. Однако, невозможно осуществить сверку результатов инвентаризации с данными учета МЦ, так как в соответствии с Учетной политикой «вся стоимость материалов относится на расходы по смете сразу при их приобретении (получении)», что значительно облегчает работу бухгалтерии, но не может обеспечить формирование полной и достоверной информации о



движении материалов, а так же их контроль. Бухгалтер ТСЖ ведет списание ТМЦ по аналитике приведенной в **Приложении 8.**

**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.

**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 приведены в **Приложении 9.**

**Заключение ревизионной комиссии:**

По штатному расписанию на 31.12.2019 г. численность сотрудников ТСЖ составляет 5 человек, из них оформлено на работу 4 сотрудника – Управляющий-инженер, Главный бухгалтер, электрик и паспортист.

В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2019 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 2019 год составляет сумму 21 007 руб., что связано с оплатой вознаграждения юристу в рамках гражданско-правового договора – платеж, который предусмотреть заранее не представляется возможным.

. 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 2019 г., приказы, расчетные ведомости, личные карточки сотрудников и табеля предоставлены полностью и составлены без нарушений. Расчетные листки выдаются сотрудникам ежемесячно.

Комиссия **рекомендует** форму расчетного листка утвердить Учетной политикой ТСЖ, провести спецоценку рабочих мест сотрудников ТСЖ, ежемесячно собирать подтверждения получения сотрудниками ТСЖ расчетных листов.

**Анализ расходов и доходов по смете**

Сводная ведомость по исполнению ТСЖ сметы в 2019 г. приведена в **Приложении 10.**

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

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

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

**Заключение ревизионной комиссии:**

По первому пункту выявлено:

- перерасход по статье «Содержание и ремонт» в сумме 330 577 руб.;
- перерасход по статье «Обслуживание подъездов» в сумме 272 514 руб.;
- экономия по статье «Ресурсоснабжающие организации» 1 358 735 руб.;
- перерасход по статье «Дополнительные работы» в сумме 449 970 руб.

Итоговое исполнение сметы - экономия 305 675 руб.

**Заключение**



Получить экономию по смете удалось за счет возврата долгов прошлых периодов, однако ревизионная комиссия **рекомендует** вести контроль расхода средств по статьям сметы в реальном режиме времени, так как завышение расходов над доходами по статьям имеет значительные показатели.

Так же в 2019 году имели место дополнительные работы, которые проводились за счет дополнительно (сверх плана сметы) поступивших средств и частично за счет возврата долгов прошлых периодов:

- закупка спецодежды для консьержей,
- проведение в срочном порядке дератизации (выведение крыс),
- асфальтирование парковочных мест у 3-го подъезда (ждали начала работ по парковкам со стороны администрации г. Красногорска),
- погашение стоимости трактора (приобретен в текущем периоде на основании ОСС – Протокол № 7 от 3-го августа 2018 года с формулировкой п. 16 «Приобрести б/у трактор для уборки снега, стоимостью до 200 тыс. рублей. Статья расходов: «Содержание и ремонт». Однако, уже в ходе очной части собрания, собственниками были высказаны сомнения в возможности обеспечить бесперебойную работу техники по данной цене и было принято решение приобрести трактор в лизинг. Трактор приобретен в 2019 году, поэтому его частичная оплата отражена по статье «Дополнительные расходы». Общая стоимость трактора - 450 000 рублей.

С учетом дополнительных расходов перерасход по смете составил 133 612 руб.

Ревизионная комиссия **рекомендует** Правлению и Председателю ТСЖ закладывать в бюджет года внеплановые расходы, чтобы не допускать нарушений в отношении превышения расходов по статьям в дальнейшем.

## VI

### **Законность заключенных договоров и совершенных председателем Правления ТСЖ от имени Товарищества сделок.**

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа Правления от имени ТСЖ в 2019 г. велась в пределах компетенции Товарищества. Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ и оказанных услуг. Расчеты производятся безналичным путем (99%), либо наличным через подотчетных лиц. В подавляющем большинстве случаев все финансовые документы (журналы проводок, первичная документация, карточки счетов, договоры, акты приёма-передачи и акты выполненных работ и услуг, накладные, счета-фактуры и платёжные поручения) ведутся точно и четко.

## VII

### **Прочая деятельность ТСЖ**

В соответствии с п.3 ст. 2 Устава, ТСЖ вправе сдавать в аренду общее имущество МКД и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности для оплаты общих расходов ТСЖ. Так же в 2019 г. доходом ТСЖ являлось комиссионное вознаграждение за посреднические услуги между РСО и собственниками.

В 2019г. доход от аренды составил сумму 101 240 руб., доход по комиссионному вознаграждению –22 578 руб., платные услуги населению и юридическим лицам – 57 118 руб., пени, полученные по суду – 63 558 руб. (Приложение № 1).

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

Нарушений со стороны Правления в получении доходов не выявлено.  
Использование полученных ТСЖ средств носит Целевой характер.

#### **РАБОТА ПРАВЛЕНИЯ**

За проверяемый период правлением ТСЖ были решены следующие вопросы:



РЕМОНТЫ первых этажей подъездов: №3, №5, №6, №7, №1 (частично) выполнялись силами постоянной бригады строителей (2 человека).

ТЕХНИЧЕСКАЯ СЛУЖБА - инженер, электрик и 2 комплексных рабочих:

### ИНЖЕНЕРНЫЙ БЛОК РАБОТ

п/п	Выполненная работа
1	<b>АВАРИЙНАЯ РАБОТА</b>
	Ликвидация засора канализации в кафе "4 сыра"
2	<b>СЕЗОННАЯ И ПЛАНОВАЯ РАБОТА</b>
	Почти ежедневная уборка снега в январе и феврале 2019 года
	Ликвидация наледи на дорогах в марте
	Уборка мусора после растаявшего снега по газонам - ежедневно
	Удаление наледи с кромки крыши
	Удаление снега с парапетов кровли
3	<b>ЭЛЕКТРИКА</b>
	В целях экономии электроэнергии ОДН. Замена ламп в квартирных и лифтовых холлах с 3-го по 5-й подъезд: установка ламп с датчиками движения. 40 штук.
4	<b>САНТЕХНИКА И КАНАЛИЗАЦИЯ</b>
	7-й подъезд ликвидация перманентной проблемы с низким давлением и низкой температуры горячей воды в одном из стояков. Решение вопроса путем установки насоса на тех. этаже.
	38 кв. - развоздушивание, жалобы на отсутствие горячей воды
	9 кв. замена счетчика горячей воды
	101 кв. развоздушивание, прочистка. Жалоба на отсутствие горячей воды.
	Кв. 37 прочистка канализации, 2 раза
5	<b>ОТОПЛЕНИЕ</b>
	В связи с несколькими авариями на ЦТП в доме несколько раз было отключение подачи тепловой энергии, что привело к многочисленным воздушным пробкам в системе отопления. Тех персонал решал данный вопрос как по заявкам от квартир, так и при проверке работы состояния стояков всего дома.
	Кв. 6 - замена обратки с подачей на вводе.
	Кв. 29 - развоздушивание труб, жалобы на холодные батареи
	В связи с заменой стояков кв 96 отключение стояков и подключение, перепрессовка радиаторов
6	<b>РЕМОНТ ХОЛЛОВ 1-го ЭТАЖА</b>
	Окончание основного блока услуг строителей в 6-м подъезде
	Доработки по ремонту в 6-м силами технической бригады: ремонт консьержной - выравнивание стен, покраска, установка вытяжки, выкладывание плитки в туалете, замена унитаза
	Начало ремонта в 1-м подъезде - переход строительной бригады: удаление потолка, плитки на полу, "шубы на стенах", выравнивание стен. Демонтаж перегородок старой колясочной. Возведение новой стены в консьержной.

1	<b>АВАРИЙНАЯ РАБОТА</b>
	Засор в канализации подъезды 4, 5.
	Авария в 145 кв. (утечка воды из системы отопления)
	Аварийное отключение водоснабжения - ликвидация последствий.
2	<b>РЕМОНТ ШЛАГБАУМА</b>
	Ремонт 2-го шлагбаума - замена болтов (два комплекта).
	Ремонт 3-го шлагбаума - временное крепления проушины.
	Подключения всех шлагбаумов к новой системе диспетчеризации.



	Устройство фундамента для нового противовандального шлагбаума .
	Ремонт 1-го шлагбаума - выявления неисправности эл управления.
3	<b>УСТРОЙСТВО КОНТЕЙНЕРНОЙ ПЛОЩАДКИ</b>
	Озеленение во круг контейнерной площадки.
	Устройство газонного ограждения.
4	<b>РЕМОНТЫ</b>
	<b>РЕМОНТ 1-ГО ПОДЪЕЗДА. ЗАВЕРШЕНИЕ.</b> - Очистка старого слоя стен от штукатурки. - Грунтовка и штукатурка поверхности стен. - Шпаклевка поверхности стен. - Демонтаж плитки керамической напольной. - Устройство наливного пола. Устройство плитки керамической. - Устройство откосов дверных и оконных. - Очистка металлических дверных поверхностей с последующей покраской
	<b>РЕМОНТ 6-ГО ПОДЪЕЗДА</b> Возврат в 6-й подъезд для работ (Ильяс, Юрий): <ul style="list-style-type: none"> <li>• декоративная покраска стен.</li> <li>• устройство декоративного освещения.</li> </ul>
5	<b>ЭЛЕКТРИКА</b>
	Замена ламп в лифтовых холлах на этажах. Подъезды 2,3,4,6,7,8. В кол-ве 16 шт.
	Ремонт светильников в подвале. Установка плафонов. 3 шт . Замена ламп. 2
	Прокладка проводки в 1 подъезде . 150 м.п. Для освещения потолка и установки розеток
	Замена проводов на больший диаметр. Для увеличения мощности 1 Подъезда
	Замена автомата кв. 177 (сгорел)
	Устройство временного освещения на период ремонта в 1-м этаже
6	<b>САНТЕХНИКА</b>
	110 кв. прочистка фильтров.
	101 кв. развоздушивание системы ГВС.
	140 кв. развоздушивание системы ГВС.
	Подключения системы летнего уличного водоснабжения.
	Авария в консьержной4 подъезда .( лопнул шланг от сместителя)
	Авария кв 29 ( подтопление)
	Замена счетчиков кв.33 - 4 шт.
	Устранения протечки кв.2.
	Развоздушивание стояков 5 подъезд.
	Установка резинового уплотнения в в системе канализации стояка диаметром 110мм 2 подъезд 5 этаж .
7	<b>ПЛАНОВЫЕ РАБОТЫ</b>
	Ежедневный обход и проверка отопительного оборудования, контроль за отопительной системой
	Ежедневный обход подвала и техэтажа
8	<b>ПРОЧЕЕ</b>
	Ремонт доводчика на 1, 6 подъездах
	Ремонт форточек на лестничных площадках 6-го и 8-го подъезда
9	<b>СЕЗОННАЯ РАБОТА</b>
	Покраска газонного ограждения.
	Посадка растений (около 100 деревьев, кустарников, цветов)
	Покраска стены парковки напротив третьего подъезда
	Полив растений у дома.



1	<b>АВАРИЙНАЯ РАБОТА</b>
	Засор канализации в подвале .
	Аварийное отключение водоснабжения - ликвидация последствий кв 81, развоздушивание.
2	<b>РЕМОНТ ШЛАГБАУМА</b>
	Ремонт шлагбаума 1-го замена болтов (два комплекта ).
	Устройство нового антивандального шлагбаума (совместный проект с ТСН «КрасногорьеДелюкс» - таунхаусы)
3	<b>ОЗЕЛЕНЕНИЕ</b>
	Продолжение озеленения возле новой мусорки, наведение порядка на участке у подземного паркинга
	Устройство сетчатой основы для озеленения стены паркинга (напротив 3-го подъезда).
	Создание живой изгороди между таунхаусами и нашим домом (совместный проект с таунхаусами, финансируется 50/50 с ТСН «КрасногорьеДелюкс».
	Посадка растений на придомовой территории.
4	<b>РЕМОНТЫ</b>
	<b>РЕМОНТ 2-ГО ПОДЪЕЗДА</b> - покраска стен - монтаж дверных блоков - покраска дверных металлических блоков . - Устройство ограждения ступеней . - Мелкие работы по размещению мебели в консьержной, замене сатехники, установке розеток и пр.
5	<b>ЭЛЕКТРИКА</b>
	Замена ламп в лифтовых холлах на этажах. Подъезды 1,2,3,4,5,6,7,8. В кол-ве 11 шт.
	Ремонт светильников в подвале. Установка плафонов. 3 шт . Замена ламп. 2
	Замена проводов на больший диаметр. Для увеличения мощности 8 Подъезда
	Замена автомата кв. 169 ( диф)
	Устройство временного освещения на период ремонта в 8-м подъезде.
6	<b>САНТЕХНИКА</b>
	- прочистка фильтров Цельсум. - 81 ;62 кв. развоздушивание системы ГВС. - 61 кв. прочистка канализационной системы . - Замена сгонов и кранов в подвале и тех. этаже .
7	<b>ПЛАНОВЫЕ РАБОТЫ</b>
8	<b>Подготовка дома к отопительному сезону</b> , промывка системы, фильтров, исправление недочетов, зафиксированных комиссией «Котельная Павшино», подписание паспорта готовности дома к отопительному сезону.
9	<b>Подготовка дома к установке индивидуальных счетчиков тепла:</b> нумерация выходов, прокладка проводки в подъездах для подключения счетчиков отопления, и установка розеток на каждом этаже каждого подъезда, закрепление провисающих труб в подвале в соответствии с замечаниями инженера «Котельная Павшино».
	Очистка металлических дверных поверхностей с последующей покраской на всех мусорных камерах .
	Покраска металлических откосов дверных и оконных блоков .
10	<b>Ремонт кровли:</b> покраска металлических парапетов на кровле, частичная замена толя и герметизация повреждений смолой. .



11	<b>Капитальный ремонт входных групп 5-ти нежилых помещений</b> с демонтажом плитки, капитальному ремонту и армированию основы крылец, установкой ограждений, капитальным ремонтом козырьков (если того требовало состояние козырька)
	Нанесения разметки на парковках и покраска бордюров .
	Установка вентиляционных решеток
12	<b>Ремонт и асфальтирование отмостки.</b>
	Ремонт кровли балконов .
	Ежедневный обход подвала и техэтажа
13	<b>ПРОЧЕЕ</b>
	Ремонт доводчика на 7 ;4 подъезде.
	Ремонт форточек на лестничных площадках 6 го и 8 го подъезда
14	<b>СЕЗОННАЯ РАБОТА</b>
	Покраска газонного ограждения.
	Покраска стены парковки напротив 3 подъезда.
	Полив растений у дома.

1	<b>АВАРИЙНАЯ РАБОТА</b>
	Засор канализации в подвале .
	Аварийное отключение водоснабжения - ликвидация последствий кв 81.
2	<b>РЕМОНТ ШЛАГБАУМА</b>
	Ремонт шлагбаума 2;3-го, замена болтов (два комплекта).
	Устройство дополнительны столбов ограждения.
3	<b>РЕМОНТ ПОДЪЕЗДОВ</b>
	<b>РЕМОНТ 8-ГО ПОДЪЕЗДА</b>
	- удаление шубы, выравнивание стен, подготовка к покраске
	- монтаж дверных блоков
	- покраска дверных металлических блоков
4	<b>ПЛАНОВЫЕ РАБОТЫ (ИЗ ПЕРЕЧНЯ НЕЗАКОНЧЕННЫХ СЕЗОННЫХ РАБОТ)</b>
	Ремонт входной группы 2-х нежилых помещений в районе третьего подъезда со стороны набережной
	- Демонтаж керамической плитки на крыльце со стороны набережной 3 подъезда .
	Ремонт крыльца . Устройство новой плитки и ограждения.
	- Ремонт и замена кровли над крыльцом.
	- Устройство ограждения ступеней
	Ремонт входной группы нежилого помещения «Цельсиум»
	Демонтаж керамической плитки на крыльце у «Цельсиум» с стороны набережной.
	Устройство новой плитки . Замена кровли над крыльцом.
	Ремонт входной группы нежилого помещения «Лифтек»
	Демонтаж старой плитки, армирование, бетонирование базы крыльца и устройство новой плитки на крыльце
5	<b>РАБОТА ПО ДОМУ</b>
	Очистка металлических дверных поверхностей с последующей покраской на всех мусорных камерах.
	Покраска металлических откосов дверных и оконных блоков
	Покраска металлических парапетов на крыше
	Установка вентиляционных решеток
	Нанесение разметки на парковках и покраска бордюров
	Генеральная уборка кровли от мусора



	Гидроизоляция парапетов битумной мастикой
	Ремонт отмостки у 7,8 подъезда, асфальтирование с привлечением подрядной организации
	Устройство парковки у 3 подъезда
	Устройство ограждающих столбов на тротуаре
6	<b>ЭЛЕКТРИКА</b>
	Замена ламп в лифтовых холлах на этажах. Подъезды 1,2,3,4,5,6,7,8. В кол-ве 11 шт.
	Ремонт светильников в подвале. Установка плафонов. 3 шт. Замена ламп. 2
	Прокладка проводки в подъездах для подключения счетчиков отопления, и установка розеток на каждом этаже.
	Замена проводов на больший диаметр. Для увеличения мощности 8 Подъезда
	Замена автомата кв. 169 ( диф)
	Устройство временного освещения на период ремонта в 8-м подъезде.
7	<b>САНТЕХНИКА</b>
	- прочистка фильтров Цельсум. - 81; 62; 30; 153 кв. развоздушивание системы ГВС. - 61 кв. прочистка канализационной системы - Замена сгонов и кранов в подвале и тех этаже
	-отключения летнего уличного водоснабжения.
	- прочистка фильтров водоснабжения 153 кв. -утепления стояков отопления . - крепления стояков отопления .
8	<b>ЕЖЕДНЕВНАЯ РАБОТА</b>
	Ежедневный обход и проверка отопительного оборудования, контроль за отопительной системой
	Ежедневный обход подвала и техэтажа
9	<b>ПРОЧЕЕ</b>
	-Ремонт доводчика на 7; 4 подъезде.
	-Ремонт форточек на лестничных площадках 7 го и 4 го подъезда
10	<b>СЕЗОННАЯ РАБОТА</b>
	Уборка территории от листьев.
	Покраска бордюров
	Разметка машин мест.
	Установка противоскользящих ковриков при входах в подъезд.
	Ремонт ливневого стока

### РАБОТА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ТСЖ

1	Рузский Региональный Оператор	<p>С января по август 2020 года Рузский оператор выставял произвольные счета (каждый месяц с разными суммами от 17 тыс. до 150 тыс).</p> <p>После череды претензий ТСЖ «Дом на набережной» настояло на фиксированном графике вывоза мусора региональным оператором и подписало дополнительное соглашение на вывоз 12,4 м3/мес на сумму 11 774,54 руб. в месяц.</p> <p>При появлении излишков мусора или для вывоза крупногабаритного мусора ТСЖ оставило за собой право обращаться к другой компании-перевозчику с</p>
---	-------------------------------	--



		<p>актуальной лицензией и актуальным договором с полигоном.</p> <p>В сентябре 2020 года РСО сделал перерасчет выставленных счетов, уменьшив финальную сумму на 546 тысяч рублей. Общая сумма экономии ТСЖ за 2019 год по вывозу мусора: около 600 тыс. Рублей.</p>
2	Котельная Павшино	<p>Произведен полный расчет по ситуации со счетами от «Котельной» собственникам возвращены 79 000 руб. – остаток после перерасчета, распределенный по квадратным метрам площади помещения.</p> <p>Переход на прямые договора с Котельной с 1 октября 2019 года.</p>
3	Мосэнергосбыт	<p>С января 2019 года по новой политике Мосэнергосбыт разницу между нормативными значениями по бытовым приборам учета (если собственники не подают данные) и потребленной э/э всем домом теперь выставляют Управляющей компании. Таким образом, были выставлены счета на рекордные за всю историю суммы в месяц от 130 до 197 тыс. рублей.</p> <p>Были составлены серии претензий. Была поставлен на поток ежемесячная сдача показателей всего дома. Была серия встреч с начальником участка: Рыжиковым В.И. Проблема договора была в том, что деньги нельзя было перекидывать их одной статьи в другую и, соответственно, нельзя было взаимозачесть в будущем. Однако, в финале переговоров было подписано доп. Соглашение, в результате которого оплаченные ранее деньги можно учесть в будущих периодах, что и было сделано в 2019 и 2020 годах. Введена должность штатного электрика.</p> <p>Стоимость положительного для ТСЖ решения составила более 400 тыс. рублей.</p>
4	Межевание территории	<p>Был заключен договор с компанией «Румб» на составление плана межевания трех участков и мы получили готовый план для предоставления в Администрацию.</p>
5	Бесхозная квартира №115	<p>После длительного расследования и поиска неизвестных собственников кв. 115 мы пришли к выводу, что квартира бесхозная и в соответствии с законодательством обратились с этой информацией в Администрацию г.о. Красногорск и добились того, что Администрация поставила ее на учет как бесхозный объект в ноябре 2019 г. В соответствии с процедурой они ждут 1 год и после этого по суду</p>



		оформляют квартиру в муниципальную собственность.
6	Подпорная стена	Проведено несколько выездных экспертиз с представителями Городской Администрации. Также составлено несколько обращений от активных жителей в портал «Добродел». В сухом остатке их заключение: состояние стены не представляет опасности для жизни и здоровья посетителей детской площадки. Косметический ремонт будет возможен только при наличии средств в бюджете Красногорска.
7	Полуостров	Застройка. Проведены встречи с руководством «РФСК» и Администрацией Красногорска. Подготовлено обращение по строительству на полуострове детского ФОК на политбюро партии «Единая Россия». Вывоз строительного мусора с полуострова. РФСК начали завозить мусор и при помощи Леонова В. В. (представителя Администрации Красногорска) был подключен Гостехнадзор Московской Области, после распоряжение которого строительный мусор с полуострова был вывезен и на полуострове наведен порядок.
8	Антивандалный Шлагбаум	Проведение конкурса и установка шлагбаума
9	Установка индивидуальных теплосчетчиков	В соответствии с решением ОС были установлены индивидуальные приборы учета тепла. В результате установки удалось получить экономию целевого взноса в размере 336 726,19 руб., которая была возвращена собственникам в 2020 г.
10	Проведение Общего Собрания	<p><b>ПОВЕСТКА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Избрание Председателя и Секретаря Общего собрания.</li> <li>2. Избрание членов счѐтной комиссии Общего собрания.</li> <li>3. Утверждение годового отчета о финансовой деятельности ТСЖ «Дом на набережной» за 2018 год, согласно акту ревизионной комиссии о проверке организационной, хозяйственной и финансовой деятельности.</li> <li>4. Утверждение проекта бюджета на 2019 г.</li> <li>5. Утверждение отчета по расчетам с ООО «Котельная Павшино», представленном в Протоколе Правления ТСЖ №67 от 22.01.2019 г., предложенный взаимозачет и финальный результат плюс 79 000 руб., а также предложение вернуть данную сумму собственникам пропорционально площади занимаемого помещения в период с 1 по 30 августа 2019 г.</li> <li>6. Утверждение размера тарифа на «Содержание и ремонт» в размере 33,51 руб./кв.м.(снижение на 2</li> </ol>

руб./кв м, которые переходят на оплату «Вывоз мусора» в отдельной графе квитанции).

7. Утверждение оплаты стоимости шлагбаума на повороте к ЦТП от Павшинского бульвара в следующем порядке:

- 50% стоимости шлагбаума в размере 65 000 рублей оплачивается ТСЖ "Дом на набережной".
- Оставшиеся 50% будет оплачено ТСН «КрасногорьеДелюкс» (Таунхаусы).

Модель устанавливаемого шлагбаума - антивандальный. Источник финансирования – статья «Содержание и ремонт».

8. Принятие решения о переходе на прямые договора по отоплению в отопительном сезоне 2019-2020 года, между собственниками МКД и ООО «Котельная Павшино» с 15 июля 2019 г. Платеж ОДН по теплу будет включен в ежемесячную квитанцию и будет равен сумме, выставленной ООО «Котельная Павшино» по потреблению тепла в местах общедомового пользования (подвал, техэтаж, холлы, лестницы и пр.) пропорционально распределенной исходя из площади помещений.

9. Принятие об обязательном установлении индивидуальных приборов учета потребляемого тепла до 1 августа 2019 года (каждое помещение МКД Павшинский бульвар, 17 жилое и нежилое). Рекомендуемая модель: счетчик тепла "СТЭ31" Ду-15 с импульсным выходом. Ссылка на завод-производитель: <https://www.i-bs.ru/prices/>

10. Принятие решения об установке индивидуальных приборов учета тепловой энергии в помещениях, не оборудованных такими счетчиками, в нарушении Федерального закона от 23.11.2009 № 216-ФЗ. Оборудование ИПУ произвести за счет средств ТСЖ и силами технической службы ТСЖ. При этом, включить стоимость приборов учета тепловой энергии и услуг по установке в размере 8 900 руб., в т.ч. 6 000 руб. - установка счетчика тепла «СТЭ31» Ду-15 с импульсным выходом (включая счетчик тепла, все работы, опломбирование и составление акта ввода в эксплуатацию) и 2 900 руб. - материалы для монтажа (фильтр, муфта, ниппель, КМЧ, кран под термодатчик, гильза и т.п.) в квитанцию по оплате. Завершить 100% установку ИПУ по отоплению до 1 сентября 2019 года.

11. Введение целевого взноса на установку системы автоматизированной передачи показаний с квартирных счетчиков тепла и программный продукт для автоматического считывания и передачи в ГИС ЖКХ: 4 424,71 руб. с каждого помещения, в т.ч. 56 счетчиков импульсов «Домовой-4 РМД» (подключение до 4-х счетчиков тепла, встроенная



		<p>функция ретранслятора) - 1 015,71 руб. ; 11 УСПД-МОСТик (устройство передачи РМД-GSM/GPRS) - 244,97 руб.; 9 Блоков питания (12В, 2А) - 61,99 руб.; Установка автоматизированной системы передачи показаний (включая монтажные, электромонтажные и пуско-наладочные работы; монтажные материалы) - 2 704,08 руб. а также: Программный продукт ЕИС ЖКХ для управляющих компаний - 272,96 руб.; Пусконаладочные работы (в т.ч. работы по настройке программы – создание объектов, точек учета, заведение первичных приборов учета, приборов для передачи показаний и т.п.) - 125 руб. (см коммерческое предложение ООО "СаяныЭнергоМонтаж" Филиал №9 "Столичный" от 29.05.19 г.)</p> <p>12. Утверждение организации добавочного парковочного пространства на 3 автомобиля у шлагбаума №2 внутри придомовой территории у 1-го подъезда.</p> <p>13. Утверждение организации добавочного парковочного пространства на 3 автомобиля напротив входа в 4-й подъезд.</p> <p>14. Утверждение установки 4-х лежачих полицейских: в районе 3-го и в районе 7-го подъездов с двух сторон дома. Оплату осуществить из статьи «Содержание и ремонт».</p> <p>15. Утверждение организации одностороннего движения автомобилей внутри придомовой территории МКД Павшинский бульвар, 17, когда въезд будет через шлагбаумы №№2 и 3, а выезд из №1 и №3 (см. схему парковок и организации движения).</p> <p>16. Утверждение организации парковки автомобилей со стороны набережной под углом 45% от стены (ориентировочно и сокращение ширины газона со стороны набережной на 1 м.</p> <p>17. Принятие решения о передвижении всех парковочных мест к подпорной стене.</p> <p>18. Принятие решения о нанесении разметки для облегчения парковки по обеим сторонам дома.</p> <p>19. Принятие решения о запрете парковки грузового транспорта и прицепов, независимо от грузоподъемности, более чем на 1 час (погрузка-разгрузка).</p> <p>20. Принятие решения о размещении свободных средств, собранных на капитальный ремонт дома на депозитный вклад банка, в котором у ТСЖ открыт счет (Сбербанк) под проценты по ставке, действующей в СБ РФ на дату размещения средств. Уполномочить Председателя ТСЖ "Дом на набережной" Маррей М.Ю. произвести все необходимые для этого процедуры.</p>
--	--	---

11	Участие в Акции «Посади дерево»	Получили от Администрации 10 сосен и 10 лип
12	Состояние «Живописной» набережной	Встреча с зам. главы администрации по развитию территории Миначенковым А.И. по вопросу комплексного благоустройства набережной, ремонта отвалившейся плитки, ограждения территории полуострова и ответственного содержание территории собственником – компании РФСК.
13	Создание тротуара и асфальтирование дыр	Выполнено за счет Администрации Красногорского округа по требованию Правления ТСЖ и многократных личных встреч с Е.С. Владимирским.
14	Организация новых парковочных мест	За счет администрации произведены новые парковочные места: 37 штук. Ориентировочный бюджет асфальтирования составил порядка 2 млн. руб. За счет ТСЖ создана парковочная площадка у 3-го подъезда
15	Перевод средств капремонта на депозит	Получили за 2019 год 52 486 руб. в качестве %. Продолжили практику в 2020 г.
16	Покупка трактора в лизинг	Трактор «Беларус» за 450 тыс. рублей с первоначальным взносом 200 000 рублей с правом досрочного погашения и последующим выкупом техники. Срок лизинга – 13 месяцев.
17	Победа в голосовании Добродел	Наш дом занял 1-е место в голосовании на замену детской площадки и программу благоустройства придомовой территории, которые были запланированы на 2020 г., но перенеслись на 2021 г.
18		Встреча с представителями Администрации Красногорска и их рабочей группой по программе благоустройства территории, обсудили все параметры, включенные в бюджет 2020 года, а именно: 1. Парковочные места у 5 и 4 подъезда, всего 7 мест. 2. Ремонт повреждений асфальта и плитки со стороны набережной на придомовой территории. 4. Организация беспрепятственного движения по территории (удобные асфальтированные съезды из арок и с тротуаров). 5. Озеленение территории, посадка зеленой изгороди. 6. Построение современной детской площадки со стороны набережной. Финальный проект, подготовленный Администрацией и включенный в бюджет округа размещен на сайте ТСЖ в разделе «Отчетность».
19	Судебные процессы	6 положительных судебных приказов по квартирам: 38, 102, 108, 154, 171 на общую сумму: 810 тыс. руб.

Ежеквартально на сайте ТСЖ размещается информация о доходах и расходах ТСЖ и отчет о проделанной Правлением работе.



**Финал года:** просроченных долгов ни перед одной организацией у ТСЖ нет. Полностью закрыты вопросы с «Котельная - Павшино». ТСЖ «Дом на набережной» является финансово – стабильной, эффективной организацией. Осталось два открытых вопроса по квартирам, 115 и 158, по остальным квартирам с задолженностями выиграны споры и получены или согласованы оплаты многолетних долгов.

1. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

2. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.

3. Все хозяйственные операции проводились на основании решений Правления ТСЖ.

3. Ревизионная комиссия считает, что выше представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета ТСЖ, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности товарищества в 2019 г. и его финансовое положение на 31.12.2019 г.

4. Начисления коммунальных платежей осуществлялось по установленным законодательствам тарифам на предоставление КУ собственникам и пользователям помещений ТСЖ.

5. Размещается актуальная информация в ГИС ЖКХ.

6. Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на наличие замечаний и рекомендаций Правлению ТСЖ по результатам ревизии, изложенных в отчете и доступных для ознакомления со стороны собственников без ограничений.

7. Работу ТСЖ по взысканию задолженностей комиссия считает успешной. Вместе с тем, в случае необходимости рекомендуется применять более жесткие меры в отношении злостных неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

8. Отчетность предоставляется в ИФНС и социальные фонды в полном объеме и в сроки, оговоренные законодательством РФ.

9. Ревизионная комиссия рекомендует учесть постатейные несоответствия 2019 г. и составить смету на 2020 г. с минимальными погрешностями (либо в периоде проводить пересмотр сметы расходов).

**10. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2019 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.**

11. Настоящий отчет составлен в трех подлинных экземплярах на 38 (Тридцати восьми) листах каждый, включая приложения, два из которых предназначены для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления и хранения в материалах Правления ТСЖ), а третий остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:  /А.Платов/

Член ревизионной комиссии:  /О.Мельникова/

**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ в 2019 г.**

<b>Остаток денежных средств на 01 января 2019 года по банку, В Т.Ч.</b>	<b><u>3 625 310</u></b>
Текущий расчетный счет в СБ РФ	211 073
<b>Приход денежных средств за 2019 года</b>	<b><u>24 480 991</u></b>
От собственников жилых и нежилых помещений	22 552 743
По договорам аренды и платным услугам юр лицам	121 240
Возврат средств от диспетчеризация	40 000
Возврат средств на дератизацию	54 000
Пени по иску против собственника	63 588
Платные услуги	37 118
Капитальный ремонт	1 537 238
Комиссионное вознаграждение	22 578
Проценты банка по депозитному вкладу	52 486
<b>Расход денежных средств за 2019 г.</b>	<b><u>23 101 909</u></b>
Ресурсоснабжающие организации	6 904 005
Оплата труда	1 114 875
Выдано под отчет	1 087 899
Налоги, пени	593 475
Услуги банка	57 559
Ремонт подъездов	353 145
Обороты между счетами (с р/с ТСЖ на счет кап.ремона)	1 386 816
Прочие поставщики	11 604 135

<b>Остаток денежных средств на 01 января 2020 года</b>	
СБ РФ текущий	432
Спецсчет для средств на кап. ремонт	5 003 961
<b>ИТОГО</b>	<b><u>5 004 393</u></b>

<b>Остаток денежных средств на 01 января 2019 года в подотчете</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Получено под отчет</b>	<b><u>1 087 899</u></b>
из банка	<u>1 087 899</u>
<b>Расход денежных средств по авнсовым отчетам</b>	<b><u>1 091 065</u></b>
ГСМ	800
Посадочный материал/садовник/удобр	226 640
Закупка ТМЦ	863 625
<b>Остаток денежных средств на 01 января 2020 года в подотчете/(-) долг подотчетнику</b>	<b><u>-3 166</u></b>



**Экономия и убытки***(по счетам организаций и начислениям собственникам)*

<i>Услуга</i>	<i>Счета организаций за 2019 г.</i>	<i>Начисления собственникам</i>	<i>Эконом +/-убытки -</i>
Котельная Павшино отопление, ГВС	5 231 380	5 231 668	288
Водоканал - ХВС, водоотведение	1 435 747	1 334 692	-101 055
Энергосбыт - эл. Энергия	396 256	595 639	199 383
СпецМонтаж-К - охранная сигн-я	172 800	172 800	0
Домофон	75 600	86 400	10 800
Служба консьержей	2 259 552	2 328 759	69 207
Содержание и ремонт МКД	8 293 461	7 615 250	-678 211
Вывоз мусора	456 265	450 279	-5 986
Капитальный ремонт		1 879 593	0
<b>ИТОГО</b>	<b>18 321 061</b>	<b>19 695 080</b>	<b>-505 574</b>
<b>ИТОГО УБЫТКИ:</b>			
<b>ИТОГО ЭКОНОМИЯ:</b>			

<b>Начисления по договорам аренды</b>			
Использование общего имущества	X	X	<b>101 720</b>
в т.ч			
ИП Алтухова			69 600
ООО "Цель"			8 000
ООО "Тривон Нетворкс"			15 120
ООО "МГТС"			9 000
<b>Прочие начисления</b>			<b>143 284</b>
Комиссионное вознаграждение			22 578
Платные услуги			57 118
Пени по судебному иску против собственника			63 588
<b>Экономия/Убыток ТСЖ</b>			<b>-260 570</b>

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

Проценты по депозиту			52 486
----------------------	--	--	--------

**Задолженность/переплата перед организациями по постоянно действующим договорам**

Организация	Остаток (задолженность "+"/переплата "-") на 01.01.19	Начислено	Оплачено	Остаток (задолженно сть "+"/перепла та "-") на 01.01.20
Котельная Павшино отопление, ГВС	1 171 745	3 855 857	5 027 602	0
Водоканал - ХВС, водоотведение	75 807	1 435 747	1 395 431	116 123
Энергосбыт - эл. Энергия	49 112	431 860	480 972	0
Обслуживание лифтов	45 094	541 126	541 126	45 094
СпецМонтаж-К - охранная сигн-я	14 400	172 800	172 800	14 400
Обслуживание домофона	0	75 600	69 300	6 300
ИП Климов - Технический персонал	169 887	897 163	1 067 050	0
ИП Климов - Строительная бригада	117 993	463 866	581 859	0
ИП Климов - Услуги консьержей	191 137	955 685	1 146 822	0
Промас - вывоз мусора	0	306 520	282 270	24 250
РРО - вывоз мусора	0	149 746	110 909	38 837
Леруа Мерлен - материалы	-10 285	413 647	421 567	-18 205
Размещение информации об МКД	-22 000	24 000	24 000	-22 000
ИП Ерицян - материалы	10 900	56 635	67 535	0
ВДГБ - консультации		25 912	50 768	-24 856
Кадастрирование	0		25 000	-25 000
Консультации	-4 090	17 046	12 956	0
Прочее	-215	2 598	4 600	-2 217
<b>ИТОГО</b>	<b><u>1 809 485</u></b>	<b><u>9 825 808</u></b>	<b><u>11 482 567</u></b>	<b><u>245 004</u></b>
<b>В т.ч. Авансы выданные</b>	<b><u>-36 590</u></b>			<b><u>-92 278</u></b>

Исправлено за 2018 г. - остаток на начало 84 716 р.

**Задолженность организаций перед ТСЖ по действующим договорам (аренда и пр.)**

Организация	Остаток (задолженность "+"/переплата "-") на 01.01.19	Начислено	Оплачено	Остаток (задолженно сть "+"/перепла та "-") на 01.01.20
Головтева И.С. - аренда рекламного места	0	8 000		8 000
А Профит - размещение рекламы на фасаде	0	8 000		8 000
Алтухова Ю.В. - аренда рекламного места	0	69 600	69 600	0
Грабовенко В.И. - аренда рекламного места	0	8 000	6 000	2 000
ПАО МГТС - размещение оборудования	0	9 000		9 000
Тривон Нетворкс - размещение оборудования	10 080	15 120	17 640	7 560
ТСН "Красногорье Делюкс" - установка диспетчеризации	0	69 350	40 000	29 350
Лифтек - платные услуги	0	20 000	20 000	0
ООО "Цельсиум" - аренда рекламного места	0	8 000	8 000	0
<b>ИТОГО</b>	<b><u>10 080</u></b>	<b><u>215 070</u></b>	<b><u>161 240</u></b>	<b><u>63 910</u></b>



**Задолженность собственников перед ТСЖ**

Услуга	Остаток задолженности на 01.01.19	Начислено собственникам	Получено	Остаток на 01.01.20	Просроченный долг
Горячее водоснабжение		1 260 756	1 499 595		
Теплоснабжение		3 970 912	5 018 783		
Водоотведение		818 899	697 874		
Холодное водоснабжение		515 793	463 713		
Энергосбыт - эл. Энергия		595 639	582 777		
СпецМонтаж-К - охранная сигн-я		172 800	166 196		
Домофон		86 400	83 080		
Служба консьержей		2 328 759	2 248 367		
Содержание и ремонт дома		7 615 250	7 498 965		
Комиссионное вознаграждение		23 520	22 578		
Капитальный ремонт дома		1 879 593	1 537 238		
Установка теплосчетчиков		2 602 743	2 468 171		
Вывоз мусора		450 279	416 810		
Пени по судам		63 588	63 588		
Платные услуги		37 118	37 118		
Прочее			21 596		
<b>ИТОГО</b>	<b>3 159 968</b>	<b>22 422 050</b>	<b>22 826 449</b>	<b>3 050 805</b>	<b>1 486 604</b>
<b>Авансы полученные</b>	<b>456 723</b>			<b>751 960</b>	

**СУДЕБНОЕ ПРОИЗВОДСТВО 2019 г.**

№ кв.	Сумма Иска	ТСЖ истец/ответчик	Решение
38	124 320,09	истец	положительное - долг оплачен
47	86 140,15	истец	На рассмотрении в с/у № 319
80	62 205,83	истец	На рассмотрении в с/у № 320
98	47 819,08	истец	На рассмотрении в с/у № 321
102	99 724,07	истец	направлено в СБ РФ на взыскание
108	160 634,50	истец	положительное - направлено в СБ РФ на взыскание
154	227 245,00	истец	положительное - долг оплачен
158	95 031,31	истец	Находится у юриста
171	122 043,22	истец	положительное - долг оплачен
180	281 329,43	истец	Направлен для взыскания в ССП Красногорского района

**СВОДНАЯ ТАБЛИЦА РАСХОДОВ за 2019 год**

№ п/п	Название организации	Вид ресурса/услуги/работы	Стоимость (руб.)
<b>1</b>	<b>Ресурсоснабжающие организации</b>		
	ВОДОКАНАЛ	Водоснабжение, водоотведение	1 395 431
	КОТЕЛЬНАЯ ПАВШИНО	Тепловая энергия	5 027 602
	МОСЭНЕРГОСБЫТ - ОДН ЭЭ	Электроэнергия	480 972
	<b>Итого по разделу</b>		<b>6 904 005</b>
<b>2</b>	<b>Работы по техническому обслуживанию</b>		
	ЛИФТЕК	Техническое обслуживание лифтов	541 126
	Русь ЭО	Освидетельствование лифтов	37 692
	Русский РОО/Промас/Галкин В.А.	Вывоз мусора	393 179
	ИП Галкин В.А.	Услуги контейнеровоза	101 000
	СпецМонтаж-К	Система охранной сигнализации	172 800
	Метаком-Сервис	Домофон	69 300
	<b>Итого по разделу</b>		<b>1 315 097</b>
<b>3</b>	<b>Работы по текущему ремонту, содержанию, благоустройству дома</b>		
	ИП Климов А.А./ИП Жовнер В.Л.	Технический персонал	2 936 377
		Строительная бригада	581 859
	ИП Климов А.А./ИП Жовнер В.Л.	Служба консьержей	2 450 689
	Саурес	Теплосчетчики, установка, отладка	2 214 000
	Авансовый отчет - Маррей		2 820
	ИП Самборко Д.Н.	Дератизация	7 800
		Ремонт подъездов - 1, 3, 6 подъезды	124 931
	<b>Итого по разделу</b>		<b>8 318 476</b>
<b>4</b>	<b>Работы по содержанию ТСЖ</b>		
	Интернет-служба для УО	Размещение информации об МКД	24 000
	Тензор	Носитель ключевой информации	7 550
	РСИЦ/Хостинг-Центр	Хостинг	4 600
	ВДГБ	Поддержка ПО. Консультирование	63 724
	Комус	Канцелярские товары	59 478
	Астрал-М	Кассовый аппарат	18 500
	МЦФЭР	Подписка - Управление МКД	12 195
	Мегафон	Услуги связи	3 000
		Картриджи	3 600
	Авансовые отчеты	Почта	1 570
	<b>Итого по разделу</b>		<b>198 217</b>
<b>5</b>	<b>Услуги по обучению/переаттестации персонала</b>		
	ДПО ГУИЦ	Обучение	3 500
	<b>Итого по разделу</b>		<b>3 500</b>
<b>6</b>	<b>Оплата труда (включая налоги)</b>		
	Оплата штатным сотрудникам	Инженер	80 000
		Председатель правления ТСЖ	300 003
		Главный бухгалтер	410 872
		Управляющий инженер	240 000
		Паспортист	84 000
	Оплата физ. Лицам по разовым договорам	Крыжановский Д.В. - услуги адвоката	25 622
	Оплата труда	Налоги	561 629
	<b>Итого по разделу</b>		<b>1 702 126</b>
<b>7</b>	<b>Материальные расходы</b>		
	Аура Света	Светодиодные светильники	66 200
	ИП Талмазин О.В.	Сантехника	15 671



	ИП Ерицян А.Н.	Строительные материалы, расходные материалы	67 535
	ИП Гуляев П.М.	Отлив гладкий	5 550
	Леруа	Строительные, хозяйственные, расходные материалы	412 767
	ИП Фокин А.В.	Краска, эмаль	13 750
	Оптим-Сервис	Эмаль белая	26 136
	Охта	Переходники и фитинги: переподключение отопления к коллекторным группам с заменой фитингов в связи с аварийным состоянием по всему дому	82 655
	Все инструменты.ру	Мобил Щетка ЩМ-0,9 "МКМ-3" для мотоблока	28 782
	Ленстрой	Карьерный песок	15 000
		Радиаторы	94 910
	Авансовые отчеты - Пацюк	Прочие	412 604
		Радиаторы	41 065
	Авансовые отчеты - Маррей	Прочие	112 148
	<b>Итого по разделу</b>		<b>1 394 773</b>
<b>8</b>	<b>Благоустройство территории</b>		
	ИП Андриенко В.Ю.	Таблички	20 650
	ИП Бабченко А.Ю.	Обслуживание, ремонт шлагбаума	201 053
	ИП Черников А.Ю.	Шлагбаум/содержание, ремонт	82 090
	ИП Сапегин В.В.	Асфальтирование	167 960
	НПС-АВТОМАТИКА	Столбики для ограждения	60 000
	ИП Демкина В.В.	Посадочный материал	235 480
	Авансовый отчет - Маррей	Посадочный материал/садовник/удобр	193 840
	Авансовые отчеты - Пацюк	Асфальтирование парковки	58 000
	<b>Итого по разделу</b>		<b>1 019 073</b>
<b>9</b>	<b>Прочие расходы</b>		
	Деловые линии/авансовый отчет	Доставка	13 006
	Элит	Юридические услуги	25 925
	УСН, пени, штрафы	Налоги	23 612
		Госпошлины за судебные иски	8 234
	Сбербанк	Услуги кредитных организаций	57 559
	ПРОФИКА	Спецодежда/консьержи	41 352
	ИП Пацюк С.А.	Грузоперевозки	29 000
	РУМБ-ГС	Кадастрирование	25 000
	<b>Итого по разделу</b>		<b>223 688</b>
<b>10</b>	<b>Имущество ТСЖ</b>		
	<i>Трактор для уборки территории</i>		
	МСХиП МО	Госпошлина за регистрацию	2 350
	Соллерс-Партнер	Полис к договору лизинга	5 000
	Соллерс-Финанс	Лизинговые платежи	271 468
	Ресо-Гараня	Страхование договора лизинга	4 175
	<b>Итого по разделу</b>		<b>282 993</b>
<b>11</b>	<b>Ремонт подъездов</b>		
	<b>2 подъезд</b>		
	Санлайт Технолоджи	Изделия из ПВХ - двери	177 400
		Кухетка "Леон"	8 999
	<b>8 подъезд</b>		
	Времена Года	Изделия из ПВХ - двери	66 446

Леруа Мерлен	Плитка alma rialto	61 500
Компенсация - своя закупка	Установка дверей, мебель...	30 000
Времена Года	Наливной пол	8 800
<b>Итого по разделу</b>		<b>353 145</b>
<b><i>ИТОГО расходов</i></b>		<b><i>21 715 093</i></b>
<b><i>В том числе по банку</i></b>		<b><i>20 624 027</i></b>
<b><i>по авансовым отчетам</i></b>		<b><i>1 091 066</i></b>


### СВОД РАСХОДОВ

Наименование статьи	Сумма расхода	Процент от общей суммы расхода
Ресурсоснабжающие организации	6 904 005	32
Работы по техническому обслуживанию	1 315 097	6
Работы по текущему ремонту, благоустройству дома	8 318 476	38
Работы по содержанию офиса ТСЖ	198 217	1
Услуги по обучению/переатестации персонала	3 500	0
Оплата труда (включая налоги)	1 702 126	8
Материальные расходы	1 394 773	6
Благоустройство территории	1 019 073	5
Прочие расходы	223 688	1
Имущество ТСЖ	282 993	1
Ремонт подъездов	353 145	2
<b><i>ИТОГО РАСХОДЫ</i></b>	<b><i>21 715 093</i></b>	<b><i>100,0</i></b>

### Диаграмма расходов







Работы по  
техническому  
обслуживанию;  
6%

## СВОДНАЯ ТАБЛИЦА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТМЦ

Хозяйственные нужды, уборка подъездов	Средства для уборки, швабры, грабли, насадки, ведра, мешки, пакеты, системы хранения, перчатки...	124 443
Благоустройство территории	Камень плиточный, плитка тротуарная, таблички, почвогрунт, шланги, ограждения...	118 806
ТМЦ	Чайники эл-е 3 368 р.	104 320
	Электроплитка 1 600 р.	
	Стремянки, ПК, паяльник, отвертки, триммеры, мотоблоки, перфоратор, пилы, шлифовальные машины...	
Содержание с/х объектов	Трансмиссии, трубки цифровые, пульты, ...	221 392
Канцелярские принадлежности		25 268
ГСМ	Масло для триммера, смазки разные, растворители	9 627
ОЗЕЛЕНЕНИЕ	Удобрение/средства от болезней	321 158,00
	Барбарис зеленый	
	Барбарис красный	
	Брунера	
	Гейхера	
	Гортензия	
	Ель Vabbig	
	Ель Nidis	
	Ель мар	
	Ель Пендула	
	Камнеломка	
	Кизильник блестящий	
	Клен дланевидный	
	Клен красный	
	Кора	
	Крокус весенний (Жанна д Арк)	
	Крокус весенний (Пиквик)	
	Крокус весенний (Флауэр Рекорд)	
	Крокус крупноцветковый (Yellow Mammoth)	
	Крокус крупноцветковый (Вангвард)	
	Крокус крупноцветковый (Ремембр)	
	Лаванда узколистная	
	Можжевельник Blue Sakp	
	Можжевельник Blue Ak	
	Можжевельник Golden Sp	
	Примула	
	Пузыреплодник Diabolo	
	Пузыреплодник Laby Red	
	Пузыреплодник Red	
	Пузыреплодник Жел	
	Роза почвопокровная	
	Роза флориб	
Розы Мао		
Розы почвоп		
Синюха		



	Сосна	
	Спирея Golden	
	Туя Самаракад	
	Флокс шиловидный	
	Эрика дарленская (Дарлей Дэйл)	
	Эрика дарленская(крамерс Роут)	
	Яблоня Roalty	
	Яблоня Rudolf	
	Почвогрунт	
САНТЕХНИКА	Вантуз сантехнический бытовой	63 653,00
	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. M10-18 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, хомуты кабельные...	168 316
Материалы и инвентарь для ремонта	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...	509 972
Благоустройство подъездов	Радиаторы 135 975 р. доводчики 8 640 р.	135 616
Материалы для трактора		14 159
Теплосчетчики		1 404 000
Диспетчерезация		248 000
	1 подъезд - потолок "Грильято", краска, пескобетон... (ТСЖ)	32 580
	2 подъезд - изделия из ПВХ (ссуда), кушетка	186 399
	2 подъезд - подоконники, сантехника (ТСЖ)	20 845
	3 подъезд - дверное полотно, плинтуса, жалюзи (ТСЖ)	34 442
	8 подъезд - двери ПВХ, плитка половая, наливной пол (ссуда), мебель	166 746
<b>Итого ТМЦ</b>		<b>3 909 742</b>

**ОПЛАТА ТРУДА 2019 г.**

ФИО	Должность	Остаток	Фактически кв начислено (вкл. НДФЛ)	ФОТ/месяц	ФОТ/месяц по штатному расписанию/про токолу	в т.ч. отпуска	НДФЛ	К выплате	План к выплате	Фактически и выплачено	Остаток на конец
<b>ВСЕГО</b>			<b>1 287 928</b>	<b>143 187</b>	<b>117 242</b>	<b>90 022</b>	<b>167 431</b>	<b>1 140 497</b>	<b>1 257 470</b>	<b>1 140 497</b>	<b>0</b>
Маррей М.Ю	Председатель правления	0	344 831	28 736	28 736	27 461	44 828	300 003		300 003	0
Сурков П.С.	Инженер	0	91 954	45 977	28 736		11 954	80 000		80 000	0
Пашок П.Н.	Управляющий инженер	0	275 862	22 989	22 988	22 175	35 862	240 000		240 000	0
Пономарева С.	Главный бухгалтер	20 000	449 278	37 440	28 736	32 697	58 406	410 872		410 872	0
Синюкова Н.С.	Паспорист	0	96 552	8 046	8 046	7 689	12 552	84 000		84 000	0
Бувина Н.И.	Договор подряда	0	29 451				3 829	25 622		25 622	0

**Расчет налогов с ФОТ 2019 г.**

Наименование	Остаток на 01.01.2019 г. "+/-" дол./"-"/переплата	Ставка налога от начисленно й зарплаты	Сумма начислено	Фактически перчислено	Остаток на 01.01.2020 г.	Остаток по бух. Счетам
<b>ВСЕГО</b>	<b>-3 735</b>		<b>388 153</b>	<b>391 321</b>	<b>-9 892</b>	<b>-9 892</b>
НДФЛ	2 989	13%	167 431	170 420	0	0
ПФР	4 598	22%	283 344	287 942	0	0
ФСС Несчастные случаи	46	0,20%	2 517	2 563	0	0
ФСС	-4 206	2,90%	36 496	36 496	-4 206	-4 206
ФФОМС	-7 162	5,10%	65 684	64 208	-5 686	-5 686
Штраф по НДФЛ					0	0
Пени ПФР			112	112	0	0



ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	16 772,40
ПЛОЩАДЬ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	2 168,30
ТАРИФ	33,51
Доход статьи содержание и расчетный	7 616 434,28

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 Румянцев	2 200 000			2 936 377	
ИО инженера					
Комплексный рабочий/дворник 1					
Комплексный рабочий/дворник 2					
Комплексный рабочий/электрик	X			X	
Строительная бригада	955 000			581 859	
Программно-техническое обеспечение/обслуживание	100 000			86 918	
Зарплата управляющего/инженера				275 862	
Зарплата инженера				91 954	
Зарплата бухгалтера				469 278	
Зарплата паспортиста				96 552	
Вознаграждение председателя правления				344 831	
Итого овлата труда, вкл. НДС/ФЛ	1 257 470			1 278 477	
Материалы для выполнения работ по содержанию и ремонту МКД и придомовой территории	1 705 194			1 431 672	
Содержание лифтов + ТО лифтов	651 500			578 818	
Комиссия банка	60 000			57 559	
Налоги, пошлины	389 770			449 873	
Консультационные расходы/участие в конференции				12 956	
Хозяйственные и канцелярские товары	65 000			63 078	
Юридические услуги	40 000			51 547	
Установка шлагбаума	67 500			201 053	
Обслуживание шлагбаумов	100 000			82 090	
Обучение, курсы, подписки	15 000			15 695	
ГСМ, почта	10 000			1 570	
<b>ИТОГО содержание и ремонт</b>	<b>7 616 434</b>	<b>7 498 965</b>	<b>117 469</b>	<b>7 829 542</b>	<b>-330 577</b>
<b>Обслуживание подъездов</b>					
Служба консервной	2 294 000			2 450 689	
Домофон	84 000			69 300	
Охрана	172 800			172 800	
Вывоз мусора	442 818			494 179	
<b>ИТОГО обслуживание подъездов</b>	<b>2 993 618</b>	<b>2 914 454</b>	<b>79 164</b>	<b>3 186 968</b>	<b>-272 514</b>
<b>Ресурсоснабжающие организации</b>					
Водоотведение, холодная вода (Водоканал)	1 300 000			1 395 431	
ОДН электрика (Мосэнергосбыт)	678 000			480 972	
Отопление, подогрев (Гостельная Павшино)	5 950 000			5 027 602	
<b>ИТОГО РСО</b>	<b>7 928 000</b>	<b>8 262 741</b>	<b>-334 741</b>	<b>6 904 005</b>	<b>1 358 736</b>
<b>Дополнительные работы, предусмотренные сметой</b>					
Ремонт подъездов	540 000			353 145	
Дополнительные услуги - посадочный материал, услуги по доставке растений, удобрения, Садовник.	400 000			429 320	
Грунт и таблички	70 000			20 650	
<b>ИТОГО доп. расходы, предусмотренные сметой</b>	<b>1 010 000</b>	<b>0</b>	<b>1 010 000</b>	<b>449 970</b>	<b>-449 970</b>
<b>ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ (факт прихода минус факт расхода)</b>	<b>19 548 052</b>	<b>18 676 160</b>	<b>871 892</b>	<b>18 370 485</b>	<b>305 675</b>
<b>ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ (план минус расход)</b>					<b>1 177 567</b>
<b>Дополнительные работы, проведенные в счет поступлений средств по судебным актам и прочим поступлениям</b>					
грузоперевозки				29 000	-29 000
трактор				282 993	-282 993
дератизация				7 800	-7 800
доставка				13 006	-13 006
кадастрирование				25 000	-25 000
услуги связи				3 000	-3 000
асфальтирование				225 960	-225 960
спецодежда				41 352	-41 352
Ав отчет Маррей - ремонт подъездов				95 700	-95 700
Аренда рекламных мест		101 240			
Платные услуги		57 118			
Возврат средств по диспетчеризации		40 000			
Комиссионное вознаграждение от собственников		22 578			
Полученные пени		63 588			
<b>ИТОГО:</b>	<b>0</b>	<b>284 524</b>	<b>0</b>	<b>723 811</b>	<b>-439 287</b>
<b>Итого с учетом дополнительных доходов и расходов</b>	<b>19 548 052</b>	<b>18 960 684</b>	<b>871 892</b>	<b>19 094 296</b>	<b>-133 612</b>
<b>Дополнительные работы, не предусмотренные сметой, проведенные в счет целевых сборов</b>					
Теплосчетчики, установка, отладка	2 602 743	2 468 171	134 572	2 216 820	251 351