

**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ**  
**о финансово - хозяйственной деятельности**  
**ТСЖ «Измайловский-54»**  
**за период с 01.01.2020г по 31.12.2020г.**

г. Москва

«16» февраля 2021 г.

Дата начала ревизии: 01 февраля 2021 года

Дата окончания ревизии: 15 февраля 2021 года

**1. ОСНОВАНИЯ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ПРОВЕДЕНИЯ РЕВИЗИИ.**

Ревизионная комиссия в составе Председатель ревизионной комиссии Федотов А.С., член ревизионной комиссии Коротков А.А., руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСЖ и положением «О ревизионной комиссии» провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г. (далее - отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСЖ, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2020 г. и размерах обязательных платежей.

**Используемые материалы**

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы, представленные Правлением ТСЖ и главным бухгалтером ТСЖ:

- учредительные документы;
- штатное расписание, должностные инструкции;
- договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2020г.;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей за 2020 г.;
- первичная бухгалтерская документация за 2020г.;
- авансовые отчеты;
- протоколы собраний членов ТСЖ и протоколы собраний членов правления ТСЖ;
- отчетность в ПФР, ФСС, ИФНС.

**2. РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ**

ТСЖ "Измайловский-54" создано 09.01.2014г.

Располагается по адресу: Россия, 105077, г. Москва, Измайловский бульвар, дом 54

С 01.01.2020 г по 02.11.2020 г. Правление ТСЖ «Измайловский-54» было сформировано по решению общего собрания членов ТСЖ от 09.04.2018 г. и имело состав:

1. Бородавкина Е.В.
2. Седлецкий С.А.
3. Сапронов А.В.
4. Дьякова С.В.
5. Ильницкая Н.Г.
6. Толстик М.Ю.

С 02.11.2020 г по 31.12.2020 г Правление ТСЖ «Измайловский-54» было сформировано по решению общего собрания членов ТСЖ от 02.11.2020 г. и имело состав:

1. Седлецкий С.А.
2. Сапронов А.В.
3. Толстик М.Ю.
4. Ермаков А.А.
5. Павлова Л.М.
6. Лынская И.А.

Председателем Правления ТСЖ «Измайловский-54» с 01.01.2020г по 02.11.2020г являлась Ильницкая Н.Г., с 02.11.2020г. по 31.12.2020г – Сапронов А.В.

### Анализ расходов ТСЖ «Измайловский-54» и их соответствия смете расходов за 2020 год

| №п/п | Наименование расходов                            | План по смете       | Факт                | Отклонение, + экономия, - перерасход | % выполнения плана | Примечание |
|------|--|---------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------|------------|
| 1    | <b>Расходы по управлению</b>                     |                     |                     |                                      |                    |            |
| 1.1. | ФОТ с начислениями                               | 5 489 697,00        | 5 432 282,80        | 57 414,20                            | 98,95              |            |
| 1.2. | Хозрасходы, банковские расходы, содержание офиса | 224 000,00          | 265 232,46          | - 41 232,46                          | 118,41             |            |
| 1.3. | Юридические услуги                               | 144 000,00          | 35 200,00           | 108 800,00                           | 24,44              |            |
| 2    | <b>Эксплуатационные расходы</b>                  |                     |                     |                                      |                    |            |
| 2.1. | ТО инженерных систем                             | 2 160 000,00        | 2 160 000,00        | 0,00                                 | 100,00             |            |
| 2.2. | ТО лифтов + освидетельствование                  | 473 308,00          | 473 308,00          | 0,00                                 | 100,00             |            |
| 2.3. | ТО систем пожаротушения                          | 240 000,00          | 240 000,00          | 0,00                                 | 100,00             |            |
| 2.4. | Вывоз ТБО  | 255 000,00          | 255 000,00          | 0,00                                 | 100,00             |            |
| 2.5. | Текущий ремонт и благоустройство                 | 307 465,00          | 381 146,08          | - 73 681,08                          | 123,96             |            |
|      | <b>ИТОГО</b>                                     | <b>9 293 470,00</b> | <b>9 242 169,34</b> | <b>51 300,66</b>                     | <b>99,44</b>       |            |

Ревизионной комиссией установлено, что собственникам жилья, офисных помещений и подземных парковок предоставлялись следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

Указанные услуги осуществлялись на основе договорных отношений ТСЖ с:

- ОАО «Мосэнергосбыт» (Договор 97620669 от 01.03.2014, Договор 95741869 от 01.03.2014 на поставку электроэнергии);
- ОАО «Мосводоканал» (Договор 408270 от 01.02.2014 на отпуск холодной питьевой воды и прием сточных вод в городскую канализацию);
- ПАО «МОЭК» (Договор 0604006 от 01.03.2014 на поставку тепловой энергии, соглашение о передаче договора от 01.08.2017г).

Все расчеты коммунальных услуг построены так, что ТСЖ служит посредником в расчетах собственников жилых и нежилых помещений с ресурсоснабжающими организациями.

В связи с этим, при начислении платы за коммунальные услуги задачей ТСЖ являлось возмещение собственниками помещений денежных сумм, уплаченных товариществом в адрес вышеуказанных организаций.

Все ежемесячные счета указанных выше организаций оформлялись на основании показаний приборов учета, установленных в ТСЖ «Измайловский-54» и оплачивались ТСЖ на основании соответствующих Актов.

Затраты ТСЖ в адрес ресурсоснабжающих организаций в 2020 году составили 5 192 797 руб. 42 коп., в том числе:

- ОАО «Мосэнергосбыт» - 547 393 руб. 70 коп.
- ОАО «Мосводоканал» - 1 097 083 руб. 01 коп.
- ПАО «МОЭК» - 3 536 658 руб. 24 коп;

Техническое обслуживание дома осуществлялось на основе договора № 04-2014 от 01.02.2014 между ТСЖ и ООО «МЖК Измайлово». Суммарные затраты ТСЖ (включая дополнительные единовременные работы) по этим расходам за отчетный период составили 2 160 000 руб. 00 коп.

Также, в 2020 году действовали договоры:

- № 83/17-г/л от 26.12.2016г на техническое обслуживание лифтов ООО «СИОН» стоимость услуг (включая затраты на ремонтные работы) – 456 408 руб. 00 коп.
- № ТО/11-15 от 24.12.2015 на обслуживание систем пожаротушения и пожарной сигнализации с ООО «Секьюрити фо ю», стоимость услуг 240 000 руб. 00 коп.
- № 05/16-ТБО от 01.01.2016г на вывоз мусора с ООО «Измайлово Восток 2», стоимость услуг 255 500 руб. 00 коп.

В течение 2020 г. были предоставлены следующие услуги и в доме произведены следующие работы:

- ООО «Арм привод сервис» - техническое освидетельствование и электроизмерительные работы на лифтах на сумму 15 400 руб. 00 коп.
- ИП Браташов М.Н. - уборка паркинга на сумму 528 000 руб. Расходы осуществлялись за счет статьи ФОТ.
- ИП Матвеева Т.А. – оказание бухгалтерских услуг, на сумму 420 000 руб. Расходы за счет статьи ФОТ.
- ИП Шевцов С.Л. – оказание услуг по управлению МКД, на сумму 936 000 руб. Расходы за счет статьи ФОТ
- ИП Шевцов С.Л. – работы по герметизации кровли МКД, на сумму 30 000 руб.
- ИП Шевцов С.Л. – оказание юридических услуг, на сумму 32 000 руб.
- ООО «ФИСЭ» - строительно-техническая экспертиза кровли МКД, на сумму 47 500 руб.

В 2020г со счета средств капитального ремонта (спецсчет ТСЖ) были произведены следующие расходы :

- 1 173 797,50 руб – ИП Шевцов, окончательный расчет 70% за ремонтные работы в холлах МКД

#### Анализ денежных средств

|                 | Остаток на<br>31.12.2019, руб. | Поступления<br>за 2020г., руб. | Расход за<br>2020г., руб. | Остаток на<br>31.12.2020, руб. |
|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Расчетные счета |                                |                                |                           |                                |

|                           |                     |                      |                      |                     |
|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| ОТП банк                  | 2 093 961,25        | 13 658 613,25        | 14 474 821,62        | 1 277 752,88        |
| спецсчет в ПАО "Сбербанк" | 6 982 122,91        | 1 947 314,83         | 1 173 797,50         | 7 755 640,24        |
| Депозиты                  |                     |                      |                      |                     |
| Касса                     |                     |                      |                      |                     |
| <b>ИТОГО</b>              | <b>9 076 084,16</b> | <b>15 605 928,08</b> | <b>15 648 619,12</b> | <b>9 033 393,12</b> |

#### Доходы ТСЖ «Измайловский-54»

| Наименование     | Договор                           | Сумма, руб.      | Примечание   |
|------------------|-----------------------------------|------------------|--|
| ПАО «РОСТЕЛЕКОМ» | № 5799096-04-14/А от 01.04.2014г. | 21 709,71        | агентское вознаграждение за оказанные услуги связи |
| <b>ИТОГО</b>     |                                   | <b>21 709,71</b> |  |

#### Налог, уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения (6%)

Налог за 2020г. начислен в сумме 1 302 руб. 58 коп.

#### Анализ взаиморасчетов с контрагентами

Для проверки представлены банковские выписки, счета, счета-фактуры, акты выполненных работ, регистры учета банковских операций.

Анализ вышеуказанных документов позволил определить состояние взаиморасчетов с контрагентами за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 по состоянию на 31.12.2020.

Далее приводятся данные о контрагентах, по которым имеется ненулевое сальдо по состоянию на 31.12.2020.

| № п/п | Наименование контрагента | Дебиторская задолженность, руб. | Кредиторская задолженность, руб. | Примечание                      |
|-------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1     | ООО "МЖК "Измайлово"     |                                 | 180 000,00                       | обслуживание дома               |
| 2     | ОАО Мосводоканал         |                                 | 133 956,00                       | отпуск воды и прием сточных вод |
| 3     | ПАО МОЭК                 |                                 | 553 018,35                       | тепловая энергия                |
| 4     | ОАО Мосэнергосбыт        |                                 | 49 535,07                        | электроэнергия                  |
| 5     | МТС ПАО                  |                                 | 2 528,33                         | связь                           |
| 6     | ООО "Измайлово Восток 2" |                                 | 21 000,00                        | вывоз мусора                    |
| 7     | ООО «Секьюрити фо ю»     |                                 | 20 000,00                        | обсл. Пожарной сигнализ.        |
| 8     | ООО "СИОН"               |                                 | 38 034,00                        | обслуж. лифтов                  |
|       | <b>ИТОГО</b>             |                                 | <b>998 071,75</b>                |                                 |

#### Задолженность собственников жилых и нежилых помещений

|                               | на 31.12.2019г.     | Начислено в 2020г., руб. | Оплачено в 2020г., руб. | на 31.12.2020г.     |
|-------------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| <b>Собственники помещений</b> | <b>2 431 617,44</b> | <b>15 599 111,90</b>     | <b>15 510 287,23</b>    | <b>2 520 442,11</b> |
| в т.ч. просрочено             | 461 206,45          |                          |                         | 445 128,76          |
| <b>ИТОГО</b>                  | <b>2 431 617,44</b> | <b>15 599 111,90</b>     | <b>15 510 287,23</b>    | <b>2 520 442,11</b> |

Ревизионная комиссия в результате анализа дебиторской и кредиторской задолженности установила, что просроченной задолженности ТСЖ по оплате услуг нет.

### Выводы

Комиссия обращает внимание Правления ТСЖ на невыполнение или частичное невыполнение ряда запланированных мероприятий.

- Не выполнена рекомендованная Комиссией в предыдущем отчете проверка Устава на соответствие законодательству, а также деятельности ТСЖ.

Комиссия обращает внимание администрации ТСЖ на факт выполнения работ по капитальному ремонту входных и лифтовых холлов МКД в качестве подрядчика ИП «Шевцов» на общую сумму порядка 1 676 000 рублей. Указанное ИП «Шевцов» одновременно является подрядной организацией ТСЖ по управлению МКД, что является конфликтом интересов.

В результате проведенного ревизионной комиссией анализа установлено, что фактические затраты соответствуют статьям расходов утвержденной членами ТСЖ на 2020 год сметы. По некоторым статьям произошло превышение, по некоторым образовалась экономия.

Резюмируя все выше изложенное, ревизионная комиссия установила, что нецелевого использования денежных средств в отчетный период не происходило. Все операции подтверждены документами, отчетность в соответствующие органы сдается в полном объеме и в срок.

Таким образом, с учетом всех фактов, изложенных в настоящем отчете, ревизионная комиссия делает обоснованный вывод о том, что финансово-хозяйственную деятельность правления ТСЖ за проверяемый период можно признать удовлетворительной.

Комиссия считает необходимым обратиться к администрации ТСЖ с целью организации и выполнения следующих мероприятий:

- В связи с участвовавшими случаями прорыва трубопроводов домовых стояков ГВС и ХВС организовать экспертизу в соответствующей организации и получить в ней заключение о пригодности к дальнейшей эксплуатации указанных стояков. В случае необходимости замены трубопроводов стояков провести тендер среди подрядных организаций и представить несколько предложений на рассмотрение Общего собрания жильцов для утверждения его результатов и согласования финансирования работ.
- Рассмотреть вопрос и принять решение о производстве ремонта частично разрушенного декоративного керамического покрытия фасада дома на 1 и 2 этажах со стороны улицы.
- При проведении любых видов строительных или ремонтных работ общей стоимостью свыше 100 000 рублей при выборе поставщика/подрядчика проводить в обязательном порядке тендерные мероприятия с получением нескольких альтернативных коммерческих предложений и выбора из них наиболее выгодного.

Настоящий отчет составлен и подписан в двух подлинных экземплярах на пяти листах каждый.

Председатель ревизионной комиссии

Федотов А.С.

Член ревизионной комиссии

Коротков А.А.