

## ОТЧЕТ ревизора ТСЖ "ЗОРГЕ 6" за 2020год

Ревизор: Лукашенкова О.П.

Дата: 28 мая 2021 года

г. Москва

Ревизор Товарищества собственников жилья "ЗОРГЕ 6" (далее—ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2020г. по 31 декабря 2020г. (далее — отчетный период), с целью объективной, независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2020 г. и размерах обязательных платежей.

В ходе проверки рассматривались:

- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- выписка банка ВТБ по расчетному счету ТСЖ;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей, договоры подряда на выполнение работ и услуг;
- материалы по судебным искам;
- прочие необходимые документы.

Численность членов ТСЖ на 31.12.2020г. составила 267 чел. согласно реестру. Состав Правления ТСЖ, утвержденный решением общего собрания собственников помещений, протокол от 03.06.2019 г :

Даренская Маргарита Николаевна  
Сироткин Борис Алексеевич  
Смурова Татьяна Александровна  
Тимофеева Ирина Владимировна  
Чернюк Эльза Васильевна - председатель

Решения правления по деятельности ТСЖ оформлялись протоколами.

Бухгалтерский учет ТСЖ ведется специализированной организацией ООО "Центр обслуживания бизнеса" по договору, по упрощенной системе налогообложения и бухгалтерского учета. Начисление платежей собственникам, учет поступлений денежных средств и формирование платежных квитанций ТСЖ осуществляет в сертифицированной программе "Домовладелец". Документы систематизированы, сброшюрованы в папках, хранятся в специальном помещении.

При расчете платежей собственникам за жилищные и коммунальные услуги применялись тарифы и цены Правительства Москвы, в соответствии с Постановлениями №1596-ПП от 03.12.2019 .

Проверка показала, что произведенные расходы по статье «Содержание и текущий ремонт общего имущества» обоснованы и подтверждены первичными документами. Нецелевого использования средств не выявлено.

Работы по техническому обслуживанию дома и ремонту оформлялись как договорами с юридическими лицами и ИП, так и договорами подряда с физическими лицами. Всего 12

человек были оформлены по договорам подряда, из них 3 чел МОП, 5 чел. рабочих. 2 чел. оформлены по трудовым договорам – директор по организационно-правовым вопросам и технический директор.

Налоги на доходы физических лиц уплачены в полном объеме.

Жителям, имеющим право на льготы по ЖКУ, последние предоставлялись в установленном порядке. Соответствующие выпадающие доходы оформлялись в ГЦЖС и затем поступали на расчетный счет ТСЖ.

ТСЖ выявило, что МФЦ не начисляло некоторым жителям причитающиеся им льготы по капитальному ремонту. Бухгалтерией ТСЖ был произведен перерасчет, согласован с «ГЦЖС», и денежные средства были возвращены жителям в общей сумме около 165 тысяч рублей.

Начисления собственникам за холодную и горячую воду и канализацию производились по показаниям индивидуальных приборов учета или по нормативам при их отсутствии. Начисления жителям за отопление рассчитывались исходя из среднемесячного объема тепловой энергии за предыдущий год.

Оплата Мосводоканалу за холодное водоснабжение и водоотведение осуществлялась на основании выставленных счетов и в соответствии с общедомовыми приборами учета.

Платежи за отопление и горячую воду МОЭКу были рассчитаны и перечислены поставщику по данным общедомовых приборов учета тепловой энергии и действующим тарифам и подлежат уточнению по окончании судебных процессов.

Начисления жителям за газ производились в установленном порядке. Оплата поставщику газа произведена в январе 2021г. в полном объеме за 2020 г. согласно начисленным поквартирным суммам по договору оферты, направленному поставщику газа от управляющей организации. Аналогично, договоры оферты были направлены управляющей организацией поставщикам услуг радиовещания и ТВ. Все начисленные суммы этим поставщикам за 2020 г были оплачены в январе 2021.

#### **Движение по расчетному счету ТСЖ за 2020 год (руб.):**

Поступило в оплату за ЖКУ **22 135 636**

в том числе:	
платежи жителей	14 973 582
платежи собственников и арендаторов нежилых помещений	4 187 967
выпадающие доходы (льготы ГЦЖС)	2 384 354
взыскано по суду с юридич.лиц	589 732

Израсходовано **19 321 749**

в том числе:	
а) на оплату поставщикам ресурсов:	<b><u>9 856 731</u></b>
АО Мосводоканал	1 120 412
ПАО МОЭК за отопление	5 292 937
ПАО МОЭК за гор.воду	2 378 926
АО Мосэнергосбыт (за эл.энергию для ОДН)	1 003 265
Домофон	61 191

б) на эксплуатацию и ремонт общего имущества 9 465 018

в т. ч. на экспл. и текущий ремонт 6 596 168

на капитальный ремонт 6 372 607

компенсация расходов со счета КР -3 503 757

Превышение доходов на расходами 2 813 886

Фонд капитального ремонта аккумулируется на спецсчете ТСЖ с 01.07.2015 г. На 31.12.2019 сумма средств для капитального ремонта составила 15 581 046 руб., что подтверждено выпиской с расчетного счета. За 2020 г. поступило в оплату 4 024 643 руб. В 2020 г. началось списание средств со спецсчета на выполнение работ по капитальному ремонту. Израсходовано 12 529 043. На конец года ФКР составил 7 076 647 руб. При начислении собственникам применялась ставка 18,86 руб/кв м, утвержденная Правительством Москвы (постановление №1597-ПП от 03.12.2019). Часть расходов в рамках капитального ремонта, в основном по закупке материалов, оборудования, инструментов, была начата собственными силами в 4 квартале 2019 г за счет текущего ремонта, Эти суммы в 2020 г. были частично компенсированы в размере 3 503 757 руб. за счет средств спецсчета. Контроль за закупками и работами осуществляют сотрудники ТСЖ. В целях экономии часть работ выполняется силами своих квалифицированных сотрудников. Нецелевого расходования средств не выявлено. В свою очередь банк ВТБ осуществляет контроль за расходованием средств на капремонт в установленном порядке.

Задолженность собственников и пользователей жилых помещений в доме составила на конец отчетного периода 2 860 427 руб,  
Наиболее крупные суммы долга представлены в следующей таблице. Судебные дела в 2020 г. о взыскании задолженности с собственников жилых помещений не открывались.

№ пп	№ квартиры	Период образования задолженности	Сумма долга, руб	Принятые меры	Примечания
1	4	С 2017 года	110 898,88	Претензия	Досудебн. процедура
2	38	С 2018 года	215 646,86	Претензия	Досудебн. процедура
3	111	С 2019 года	108 078,84	Претензия	Досудебн. процедура
4	121	С 2018 года	200 102,42	Претензия	Досудебн. процедура
5	138	С 2020 года	42 837,53	Претензия	Досудебн. процедура
6	209	С 2019 года	121 475,36	Претензия	Досудебн. процедура
7	228	С 2018 года	110 019,23	Претензия	Досудебн. процедура
	Общая сумма	<b>909 059</b>			

Судебные производства в 2020 г.:

№ пп	№ Дела	Стороны дела	Стадия процесса	Дата	
1	A40-236714/18-127-1782	Иск ПАО "МОЭК" к ТСЖ, встречный иск к ПАО "МОЭК"	Взысканы судебные издержки	05.08.2020	<b>200 000</b>
2	№ А40-71020/18-23-514	Иск к ДГИ по ОИ	Взысканы судебные издержки	04.03.2020	<b>111 732</b>
3	№ А40-121753/18-79-1457	Иск к Мосжилинспекции	Взысканы судебные издержки	14.02.2020	<b>25 000</b>
4	Дело № А40-139309/19	Иск ПАО "МОЭК" к ТСЖ	Производство по Делу приостановлено	29.09.2020	

5	Дело № А40-63587/20-28-457	Иск к ПАО "МОЭК"	Производство по Делу приостановлено	09.12.2020	
6	№ А40-143751/20-45-1031	Иск ДГИ к ООО "Коминфор", ТСЖ - третье лицо	Дело в процессе рассмотрения	01.11.2020	
7	№ А40-149910/20-117-1025	Иск АО "Мосэнергосбыт" к ТСЖ, встречный иск к МЭС	Дело в процессе рассмотрения	20.08.2020	
8	Дело № А40-185520/20	Иск к ДЖКХ, ГКУ ИС, Префектуре, ДГИ об истребовании ден.средств	Дело в процессе рассмотрения	07.10.2020	
9	№ А40-186167/20 173-1225	Иск к ДЖКХ, ГКУ ИС, Жилищник, ДГИ об истребовании ден.средств	Дело в процессе рассмотрения	02.10.2020	
10	№ А40-238289/20-127-1754	Иск к Управе, Жилищнику, ДГИ об истребовании ден.средств	Дело в процессе рассмотрения	03.12.2020	

### **Выводы.**

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период осуществлялась в рамках решений общего собрания собственников и членов ТСЖ, решений правления и не противоречила законодательству РФ и Уставу ТСЖ. Бухгалтерский и налоговый учет велись в соответствии с законодательством РФ и нормативными актами. Нецелевого расходования средств не выявлено. Следует отметить высококачественное выполнение работ по ремонту общего имущества и эффективное расходование средств. ТСЖ активно и успешно принимало меры к взысканию задолженности с контрагентов в пользу собственников дома.

### **Рекомендации.**

Правлению ТСЖ продолжить взыскание задолженности, в том числе с собственников жилых помещений.

Правлению обеспечить ведение поквартирного реестра платежей по капитальному ремонту с целью выявления и взыскания задолженности по капитальному ремонту.

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, правлению произвести перерасчет платы жителям за отопление и ГВС после завершения судебных дел с МОЭК и уточнения фактических расходов за тепловую энергию.

ревизор Лукашенко О.П.

28 мая 2021 г.

