

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ревизионной комиссии

по проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Новая слобода» за 2019 год

г. Н. Новгород

30 апреля 2020 г.

Мы, нижеподписавшиеся члены ревизионной комиссии ТСЖ «Новая слобода»

Яковенко С.П., Аляев Н.Н., Никитина Н.М. и в присутствии Председателя Правления ТСЖ Антоновой К.В. и бухгалтера Дивеевой С.В. провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Новая слобода» в период с 2 сентября 2019 по 31 декабря 2019 г. (по отдельным вопросам по 30.04.2020 года) и финансовые нарушения в деятельности ТСЖ за 2018-2019 года.

Краткие сведения

Товарищество создано: 05.09.2001 года

Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ серия 52 №001917471 от 31.12.2002 года.

Присвоен ОГРН 1025202277517

ИНН 5256039398 КПП 525601001

Место нахождения: 603018, г. Н.Новгород, ул. Гайдара, д.26.

Товарищество является некоммерческой организацией, создано и осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, другими законодательными актами правительства РФ, правительства Нижегородской области и с Уставом.

Действующий состав правления и ревизионная комиссия избраны общим собранием членов ТСЖ 2 сентября 2019 г. В этой связи проверяемый период деятельности правления ограничивается с 2 сентября 2019 по 31 декабря 2019 года. В целях выполнения предвыборных обещаний жителям дома, проверка финансовой деятельности охватывает период 2018-2019 года (отражено в Приложении №3) к настоящему акту.

Необходимо отметить, что передача технической, организационной, финансовой, хозяйственной и другой документации от предыдущего правления не осуществлена и актом не оформлена. Более того, часть информации, хранящейся на компьютерах, оказалась уничтоженной. Часть общего имущества похищена предыдущими членами правления, о чем сделано заявление в правоохранительные органы Автозаводского района.

В своей работе правление руководствовалось сметой предыдущего правления и планом работ, предусмотренным для ее реализации.

Для осуществления финансовой деятельности ТСЖ открыты счета:

-40703810242000000194 в Волго-Вятском Сбербанке г. Нижний Новгород;

-40705810039540000004 в ОАО «Россельхозбанк» /кап. ремонт/

Общая информация

Ведение бухгалтерского учета осуществляется бухгалтером с применением компьютерной бухгалтерской программы 1С «Бухгалтерия».

Цель проверки:

- 1.Соответствие учредительных документов и внутренних положений, а также учетной политики законодательству РФ.
- 2.Целевое использование денежных средств товарищества.
- 3.Оценить достоверность бухгалтерской и налоговой отчетности, а также соответствие совершенных финансовых и хозяйственных операций нормативным актам, действующим в Российской Федерации.
- 4.Проверка хозяйственной деятельности товарищества в соответствии с действующим законодательством РФ и нормативным документам.

В ходе проверки были проведены следующие мероприятия:

- проверка расчета оплат коммунальных услуг в соответствии с законодательством (Постановление правительства РФ от 6.05.2011 года №354 и от 23.11.2019 года №491);
- анализ правильности ведения бухгалтерского учета;
- анализ полноты и соответствия учетной политики законодательству (Федеральный закон №129-ФЗ от 21.11.1996 года);
- проверка расчетов по налогообложению;
- установить наличие разрешительной подписи руководителя при оплате ТМЦ, работ, услуг согласно сметы на 2019 год.
- оценка полноты, своевременность и достоверность отражения хозяйственных и финансовых операций в бухгалтерском учете;
- своевременность и достоверность проведения инвентаризации материально- производственных запасов, а также сверки расчетов;
- полнота и качество выполнения решений правления и общих собраний членов ТСЖ
- проверка рабочих мест и обучение работников товарищества по электробезопасности, эксплуатации теплового хозяйства, пожарной безопасности.
- анализ потребления тепловой энергии в период отопительных сезонов 2018-2019 и 2019-2020 годов с октября по апрель.

В ходе проверки были запрошены и изучены следующие документы:

1. Устав ТСЖ.
2. Свидетельства о регистрации и о постановке на налоговый учет.
3. Протоколы общих собраний
4. Протоколы заседаний Правления товарищества.
5. Реестр учета членов товарищества
6. Папка заявлений о вступлении в ТСЖ
7. Папка по переписке с организациями.
8. Договора с поставщиками и подрядчиками.
9. Штатное расписание.
10. Трудовые договоры с работниками
11. Приказы.
12. Нормативные документы по квартплате.
13. Положение об учетной политике.
14. Банковские выписки.
15. Договоры материальной ответственности, учет материальных средств у исполнителя;
16. Ведомости по зарплате
17. Авансовые отчеты.
18. Акты на списание материальных ценностей;
19. Журнал инструктажей по ТБ. Инструкции по ТБ работников ТСЖ;
20. Инвентаризационные ведомости проверки нефинансовых активов.
21. Папка с заявлениями и жалобами жителей дома;
22. Документы по оплате потребленных ресурсов, допуск к эксплуатации общедомовых и индивидуальных приборов учета.
23. Акты осмотра мест общего пользования и планы текущего ремонта на весенне -летний и осенне-зимний период.
24. План благоустройства прилегающей территории.

В ходе изучения представленных документов установлено следующее:

- В своей деятельности ТСЖ «Новая слобода» руководствуется Уставом, принятом на общем собрании в 2013 году, ряд положений которого не соответствует требованиям действующего законодательства РФ. В представленном ревизионной комиссии проекте Устава для утверждения его на очередном собрании членов ТСЖ обнаружены несоответствие его отдельных положений Жилищному Кодексу Российской Федерации. Рекомендации по их устранению выданы председателю правления ТСЖ.

Свидетельство и регистрации юридического лица и постановке на учет в наличии. Ряд учредительных документов существует в виде дубликатов из-за их похищения предыдущим правлением, о чем сделано заявление в правоохранительные органы.

В представленных протоколах заседаний правления за 2019 год не полной мере отражены проблемы и содержание обсуждаемых вопросов, не указаны сроки и ответственные лица за исполнение решений и варианты для принятия решений, краткое обсуждение и мнения выступающих по решению вопросов повестки дня, не подводятся итоги исполнения решений предыдущих заседаний, не заслушиваются ежемесячные отчеты Управляющего ТСЖ о проделанной работе. Общее собрание членов ТСЖ «Новая слобода» от 31.07.2019 года, проведенное в очно-заочной форме соответствует требованиям действующего законодательства. В ходе подготовки и проведения общего собрания обнаружен факт несовпадения общей площади жилого или нежилого помещения в свидетельствах о собственности и зарегистрированной площади в ЕГРН. Это относится к ряду квартир 1-9 подъездов, в которых площадь завышена на 2-6 квадратных метров. К примеру, это квартиры девятого подъезда №386, 387, 389, 390, 393, 397, 401, 402, 405, 406, 409, 414, 417, 418, 421, 422, 425, 426. Такая же картина наблюдается в подъездах 1-8. В результате собственники этих помещений платят ежегодный повышенный налог на недвижимое имущество. Рекомендуем собственникам жилых помещений дома №26 (подъезды 1-9) зайти на сайт ЕГРН «publichnaya-kadastrovay.karta.com») и сравнить указанную там площадь с площадью, записанную в свидетельстве на собственность. К сожалению, правление ТСЖ этим вопросом за указанный период не занималось.

В реестре членов ТСЖ «Новая слобода» на 31.12.2019 года зарегистрировано 513 собственников дома №26, обладающие 19040,06 голосами, что составляет 52% от общей площади дома. На основании статьи 136 ЖК РФ ТСЖ «Новая слобода» имеет право на существование. В общем собрании членов товарищества приняли участие собственники, обладающие 10253,7 голосами, что составляет 52% от общего количества голосов членов ТСЖ, таким образом, собрание правомочно, кворум имеется. В своей будущей работе правлению направить свои усилия на агитацию собственников дома по вступлению в члены товарищества (необходимо добиться написания заявления о вступлении в ТСЖ от каждого собственника, а не одного представителя от жилого или нежилого помещения).

Переписка с организациями ведется в соответствии с установленными требованиями с соблюдением регламентированных сроков. Регистрация входящих и исходящих документов производится. Необходимые договоры с ресурсо-снабжающими и подрядными организациями, обеспечивающими функционирование ТСЖ, заключены. Вызывает сомнение заключение договора по юридическому сопровождению с ООО «Ютэр» предыдущим правлением, так как отсутствуют акты приема указанных услуг с указанием конкретных юридических действий (на данный момент договор расторгнут). Имеются случаи задержки ответа на заявления жителей, несвоевременное реагирование на жалобы и предложения собственников дома (от Махнина В.К., кв.388, от Курбатова Ю.А., кв.348, от Слущкиной Е.А., кв.256 и от Зайцевой В.В., кв.230). Штатное расписание работников ТСЖ утверждено на заседании правления от 2 сентября 2019 года с корректировкой существующих окладов в меньшую сторону. В настоящее время в ТСЖ остается вакантной должность рабочего по обслуживанию дома. Комиссией установлено, что за 2019 год произведено дополнительных выплат работникам ТСЖ на сумму 56862,82 рублей. Вызывает сомнение о необходимости таких выплат за дежурство в выходные и праздничные дни: эта деятельность не определена Уставом ТСЖ и решением правления ТСЖ. Ревизионная комиссия рекомендует правлению пересмотреть Положение об оплате труда и премирования и внести отдельным пунктом оплату работников ТСЖ за дежурство в выходные и праздничные дни.

Материальная ответственность управляющего ТСЖ конкретизируется в трудовом договоре согласно п.5.1. Материальная ответственность на инженера 1 категории закреплена приказом № 1 от 24.09.2019 года. Трудовые договоры персонала оформлены в соответствии с действующими законодательством, кроме срока их действия. Так, трудовой договор управляющего является бессрочным, а Устав предусматривает срок его нахождения на данной должности не более двух лет.

Авансовые отчеты по расходованию финансовых средств на приобретение материальных ценностей составляются своевременно, первичный учет ведется согласно учетной политике. После

первичного учета материальные средства выдаются материально-ответственному лицу. После происходит списание актом те материальные ценности, которые сразу используются на техническое обслуживание, ремонт оборудования, содержание дома. Материальные ценности, у которых имеется свой срок службы, сразу не списываются на расходы ТСЖ, а оформляются документом передача в эксплуатацию и закрепляются за материально ответственным лицом согласно положению по учетной политике ТСЖ.

Акты осмотра мест общего пользования и планы текущего ремонта не предоставлены. Представлены книга учета инструктажей по технике безопасности работников ТСЖ, инструкции по ТБ, пожарной безопасности, соответствующие записи в них отсутствуют. Управляющий ТСЖ прошел обучение по пожарно-техническому минимуму для руководителей и лиц ответственных за пожарную безопасность организации проведения противопожарного инструктажа и по охране труда работников организации. Отсутствует оформленный пожарный уголок и план эвакуации персонала ТСЖ и жителей дома каждого подъезда. Неоднократно на заседаниях правления поднимался вопрос об организации охраны мест общего пользования и прилегающей территории – по дальше слов дело не пошло. Не ведется работа по оформлению прилегающей территории в собственность, а пока этот вопрос не будет решен - не будет решен вопрос по строительству дополнительных парковочных мест и установка плагбаума. Отсутствует план благоустройства придомовой территории.

В результате изучения протоколов заседания правления ТСЖ «Новая слобода» установлено, что не выполнены следующие решения:

- не заменены переходные двери в подъездах 1 и 2;
- не закончен ремонт подъездов 1 и 2 (помещения переходных лестниц);
- не начата работа по восстановлению систем пожарной сигнализации и дымоудаления;
- не произведен ремонт снегоуборщика;
- не полностью проведена инвентаризация материальных средств, оставшихся от предыдущего правления;

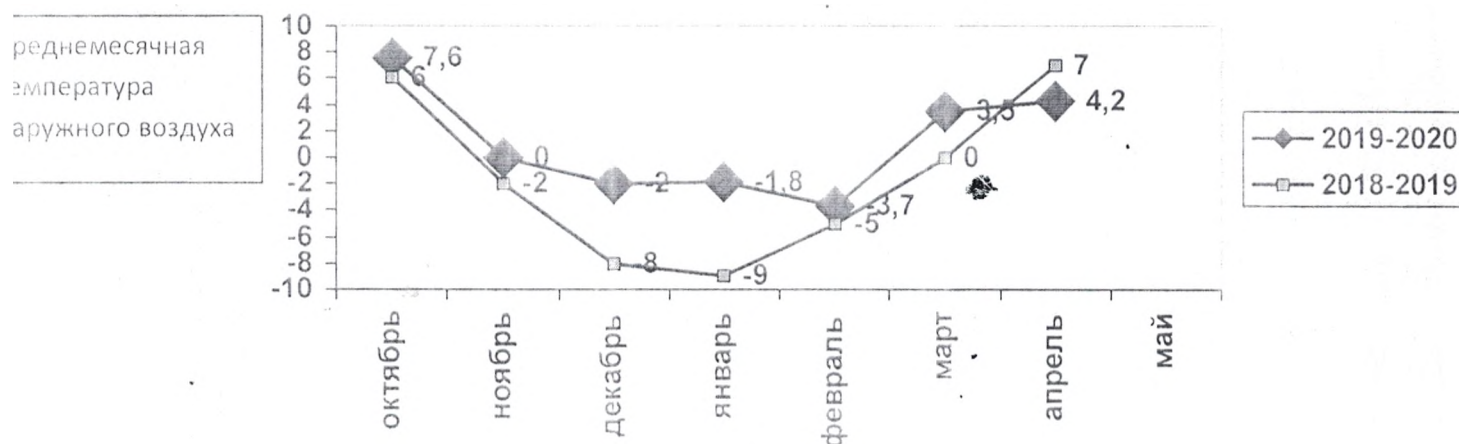
Работа с должниками по оплате коммунальных услуг ведется. На 2 сентября 2019 года общая сумма задолженности собственниками жилых и нежилых помещений составляла 4602916 рублей. Благодаря активным действиям руководства ТСЖ рост долга удалось остановить и 1 января 2020 года задолженность составляла 4738818 рублей, а на 30 апреля 2020 года - 4607177 рублей. Существует ряд жилых и нежилых помещений, взыскание долга которых весьма проблематично (не определен собственник - застройщик (НГОО МЖК ГАЗ) не оформил регистрацию и передачу помещений и прекратил свое существование, на помещения наложены судебные ограничения и т.д.). Особенно это касается коммерческих помещений и эта проблема неоднократно обсуждалась на заседании правления. Вопрос о списании долга таких квартир ревизионная комиссия предлагает вынести на общее собрание и начать судебные действия по приватизации таких помещений в пользу общей собственности собственников многоквартирного дома №26. Средняя сумма задолженности одного неплательщика составляет 135 000 рублей. В настоящее время в судебном производстве находится 14 дел по иску ТСЖ к неплательщикам, с 10 должниками заключен договор по рассрочке погашения задолженности. Ревизионная комиссия рекомендует правлению применение к должникам более жестких мер, определенных постановлением Правительства РФ от 6.05.2011 года №354 (ограничение предоставления коммунальных услуг). Полный список должников на 01.01.2020 года отражен в Приложении №1 к настоящему акту.

Начисление оплаты коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений производится согласно требованиям Постановления правительства РФ от 6.05.2011 года №354 и от 23.11.2019 года №491, кроме оплаты коммунальной услуги отопление и отопление СОИ. В расчетных квитанциях указана общая площадь дома – 34415 кв. метров, а в отапливаемая площадь – 33143 кв. метров. При этом не учитывается тот факт, что на каждую часть дома (подъезды 1-5, 6-9 и 10-11) имеется отдельный узел учета потребленной тепловой энергии, а в КВЦ (расчетный центр) подается общая сумма потребленной тепловой энергии. В результате получается одинаковый тариф с одного квадратного метра для всего дома. Возьмем для примера отопительный сезон 2017-2018 год (октябрь-апрель). Всего потребили тепловой энергии за этот период на сумму 11121038 рублей в ценах 2020

года (5081 Гкалорий). Так как в расчетный центр подана эта общая сумма то в расчете на общую отапливаемую площадь (33413 кв.метр), тариф составил 28,5 рубля с квадратного метра. Посчитать тариф отдельно для 1-5, 6-9 и 10-11 подъездов не представляется возможным, так как в 2017 году узел учета тепловой энергии подъездов 10-11 не работал по причине его неисправности. С 1 января 2020 года введен в эксплуатацию прибор учета тепловой энергии подъездов 10-11. Если взять за отчетный период январь, февраль, март, апрель 2020 года и произвести подсчет потребленной тепловой энергии по отдельным частям дома (1-5, 6-9 и 10-11 подъезды) то получим цифры, отраженные в Приложении №2 к данному акту. Получается, что подъезды 10-11 являются донором по оплате тепловой энергии подъездами 1-5 и 6-9. Для устранения указанного выше несоответствия управлению ТСЖ необходимо подавать в КВЦ данные для начисления оплаты коммунальной услуги не общую сумму потребленной энергии за весь дом, а конкретно за каждую часть дома (1-5,6-9, 10-11). Правлению товарищества рекомендуется рассмотреть вопрос о компенсации оплаты тепловой энергии за указанный период жителям подъездов 10-11 и пересмотреть договор с КВЦ по начислению оплаты за отопление, в том числе затраты по СОИ для каждой части дома. Также необходимо разобраться, каким образом происходит вычет потребленной тепловой энергии коммерческими помещениями у которых договора по отоплению заключены напрямую с ресурсоснабжающей организацией, а получают они тепло через узлы учета подъездов 1-5 и 10-11.

Много зависит от правильно настроенной автоматики тепловых узлов: чем теплее на улице – тем меньше надо подавать тепла в дом, чем холоднее на улице – тем большее количество подается для обогрева жилых и нежилых помещений. За правильной работой автоматики тепловых узлов дома должны следить работники ТСЖ. Для оценки качества профессиональной подготовки работников ТСЖ сравним два отопительных сезона: октябрь 2018 года по май 2019 года и октябрь 2019 года по май 2020 года. Жители многоквартирного дома помнят, что зима 2018-2019 года была холоднее зимы 2019-2020 года. Это подтверждается среднемесячной температурой за указанные периоды:

(данные взяты с архива погоды в Нижнем Новгороде) и представлены на графиках :



Если взять за расчетный период отопительный сезон 2018-2019 Получается, что в более теплый период зимы 2019-2020 года дом потребил на 85 Гкалорий, больше, чем за тот же период холодной зимы 2018-2019 года, – хотя должно быть наоборот. Эти цифры говорят о том, что работники ТСЖ неграмотно эксплуатируют системы отопления многоквартирного дома №26 из-за низкого профессионализма. (настройка автоматики теплоузлов не привязана к температуре наружного воздуха согласно графика, указанного в СНиП 41-01-2003) Обучение по эксплуатации теплоузлов никто из работников не прошел и никто не имеет допуска к эксплуатации теплового хозяйства дома. Отсутствует приказ о назначении ответственного за эксплуатацию теплового хозяйства, электрохозяйства и пожарную безопасность. Ранее привлекалась сторонняя организация для подготовки к отопительному сезону и выделялась для этого порядка 100000 рублей, хотя прежде эти мероприятия осуществляли работники ТСЖ своими силами с максимальными затратами порядка 10-12 тысяч рублей.

Отсутствует приказ о назначении ответственного за эксплуатацию теплового хозяйства, электрохозяйства, систему видеонаблюдения и пожарную безопасность. Должностные инструкции

работников ТСЖ требуют доработки, так как не охватывают в полной мере объем функциональных обязанностей и обеспечение безопасности работ.

В 2019 году операций по поступлению наличных денежных средств в кассу товарищества не установлено. Все денежные средства приходятся на расчетные счета товарищества. финансовые средства по оказанию платных услуг населению вносятся в квитанции по оплате коммунальных услуг. 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.

ФАКТИЧЕСКИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ за 2019 год

№ п\п	Наименование	Планируемый расход на 2019 год, руб	Фактический расход за 2019 год, руб
Доход			
	Содержания жилья 27,78 руб.*34518м.кв.2	11 506 920,48	
	площадь содержания жилья по данным КВЦ :		11 471 592,65
	январь-апрель 2019 г. - 34 408,35 кв.м.2		3 823 455,85
	май-июль 2019 -34 411,55 кв.м.2		2 867 858,58
	август-декабрь 2019 -34 415,25 кв.м.2		4 780 278,23
	Доход от аренды общего имущества	369 000,00	358 638,60
	Всего	11 875 920,48	11 830 231,25
Расход			
1	обслуживание приборов учета	142 800,00	125 880,00
2	поверка общедомовых приборов учета	20 000,00	23 000,00
3	обслуживание сайта	12 000,00	12 000,00
4	обслуживание лифтов	1 680 000,00	1 620 204,69
5	ремонт лифтов	500 000,00	66 669,83
6	страхование и техническое освидетельствование лифтов	22 000,00	161 445,52
7	обслуживание ПК	18 000,00	15 500,00
8	обслуживание программного обеспечения	20 000,00	24 207,72

9	обслуживание ПС	42 000,00	0,00
10	оказание услуг по ведению расчетов с населением(КВЦ)	300 000,00	301 495,01
11	подготовка к отопительному сезону	100 000,00	93 994,34
12	охранная сигнализация помещения ТСЖ	33 600,00	33 600,00
13	дизенфекция, дизенсекция	15 000,00	12 203,52
14	комиссионные сборы банков и почты за перечисление средств за услуги ЖКХ/услуги банка за обслуживание р/с	804 000,00	778 315,93
15	видеонаблюдение	50 000,00	6 951,89
16	обучение, охрана труда	10 000,00	5 500,00
17	представительские расходы	30 000,00	0,00
18	ведение бухгалтерского учета	0,00	100 000,00
19	Занесение информации на портале ГИС ЖКХ	30 000,00	30 500,00
20	юридические и консультационные услуги	140 000,00	177 700,00
21	юридическое сопровождение (ООО ЮТЭР)	84 000,00	63 000,00
22	праздничные мероприятия(новый год, 23 февраля)	50 000,00	37 816,37
23	проведение собрания ТСЖ	35 000,00	0,00
24	заработная плата	3 012 000,00	2 926 878,34
25	налоговые платежи (фсс, пенсион.,фомс,ндфл)	1 088 408,00	1 695 402,06
26	замещение на время отпуска	251 000,00	39 768,71
27	дежурство в выходные и праздничные дни	100 000,00	56 862,82
28	премиальный фонд	130 000,00	37 671,00
29	доплаты в зимнее время РКУ	111 000,00	19 575,00
30	вознаграждение председателю	720 000,00	87 000,00
31	вознаграждение правлению за 2018г.	36 000,00	26 100,00
32	вознаграждение ревизионной комиссии	18 000,00	0,00
33	закупка мусорных контейнеров	70 000,00	66 700,00
34	уборка территории от снега	35 000,00	66 539,00
35	работа по благоустройству двора	40 000,00	0,00
36	сотовая связь	18 000,00	17 742,09
37	интернет	8 400,00	8 715,00
38	услуги телефонной связи	6 600,00	5 915,75

39	ремонт помещений ТСЖ	100 000,00	0,00
40	текущий ремонт по дому (в 1 и 2 подъездах)	400 000,00	525 869,75
41	установка входных дверей в подъездах	47 000,00	44 000,00
42	ГСМ(бензин,для косилки,снегоуборочной машины)	10 000,00	2 349,90
43	ОДН	700 000,00	0,00
44	канцтовары, моющие средства	10 000,00	30 040,00
45	аварийные работы	300 000,00	0,00
46	ремонт коммуникаций (текущий ремонт)	526 112,48	319 800,94
47	заправка катриджа	0,00	7 698,00
48	закупка спецодежды	0,00	53 092,00
49	экспертное исследование 1-5 подъезды	0,00	48 000,00
50	покупка мебели в офис	0,00	28 160,00
51	закупка оргтехники(сот.телефоны, модуль памяти,МФУ лазерный, монитор, процессор)	0,00	80 769,00
52	госпошлины для рассмотрения дел в суде	0,00	38 281,48
53	штрафы по предписаниям	0,00	85 000,00
	Всего	11 875 920,48	10 007 915,66

Сумма неосвоенных финансовых средств рублей составила 1868005 рублей. Эти денежные средства ТСЖ вынуждено было использовать на оплату коммунальных услуг за неплательщиков.

У ревизионной комиссии возник вопрос о целесообразности расходования денежных средств на проведение экспертизы 1-5 подъездов - «является ли часть многоквартирного дома (подъезды 1-5) самостоятельным зданием?» В 2019 году не проведена оплата членам правления и членам ревизионной комиссии за четыре месяца 2019 года, а тем, кто работал в правлении и ревизионной комиссии с января по декабрь – за весь 2019 год. Не освоены финансовые средства на видеонаблюдение: заложено 50000 рублей, освоено 6951 рублей. Видеокамеры на парковке у подъездов 6-9 и во дворе к общему регистратору видео наблюдения не подключены.

За что оплачены штрафы (пункт 53 сметы):

1. По предписанию Главного управления МЧС по Нижегородской области за неисправное состояние пожарной сигнализации и системы дымоудаления в размере 75000 рублей.
2. По предписанию МКУ АТИ по благоустройству за незаконную установку вентиляции в подъезде №10 из коммерческого помещения (пиццерия) в размере 10000 рублей.

ОТЧЕТ ПО СРЕДСТВАМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

за 2019 год

Остаток денежных средств на спецсчете

по состоянию на 01.01.2019г. 1254165 руб.

Поступило за 2019 год 2741764 руб.

Израсходовано в 2019 году 1145687 руб.

В 2019 году средства со спецсчета израсходованы на утепление верхних этажей подъездов 1-9 на сумму 1061984,44 рублей по договору с ООО «ИНТЕЗА». Денежные средства в сумме 65000 рублей заплачены в качестве аванса на проектные работы по восстановлению пожарной сигнализации с МПК «Жилвентсервис» (город Дзержинск) 30.07.2019 года. При проверке ревизионной комиссией выяснилось, что указанная выше организация не имеет лицензии на выполнение данного вида работ и ей предъявлена претензия на возврат незаконно полученных финансовых средств. Так как ответ от МПК «Жилвентсервис» не получен, рекомендуется руководству ТСЖ подать исковое заявление в суд по возврату денежных средств.

Заключение по смете доходов и расходов на 2020 год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

Смета на 2020 год:

№	Статья	сумма	итого
	РАСХОДЫ		11 878 670,40
1	Содержание и эксплуатация общего имущества МКД		2 399 008,00
	Техническое обслуживание общедомового имущества	10 000,00	120 000,00
	ГИС ЖКХ	2 500,00	30 000,00
	Техническое обслуживание и страхование лифтов	143 334,00	1 720 008,00
	Обслуживание Индивидуального теплового пункта и узла учета	15 000,00	180 000,00
	Подготовка системы отопления к началу отопительного сезона	80 000,00	80 000,00
	Дератизация	17 000,00	17 000,00
	Техническое обслуживание систем пожарного водовода и дымоудаления	15 000,00	180 000,00
	Дворничьи инструменты и материалы моющие средства	3 500,00	42 000,00
	Механизированная уборка снега	30 000,00	30 000,00
2	Фонд текущего ремонта и модернизацию общего имущества МКД		2 203 600,00
	Плановый и внеплановый ремонт инженерных систем (разовые работы, материалы и оборудование)	300 000,00	300 000,00
	Ремонт системы пожарного водовода и дымоудаления	1 000 000,00	1 000 000,00
	Ремонт лифтов (оборудование и работы)	200 000,00	200 000,00
	Ремонт и восстановление существующей системы безопасности (оборудование, расходные материалы и доп. работы)	2 800,00	33 600,00

	Замена освещения в общедомовых помещениях дома	30 000,00	30 000,00
	Косметический ремонт подъездов и зданий	600 000,00	600 000,00
	Благоустройство территории МКД	40 000,00	40 000,00
3	Видеонаблюдение и домофон		252 000,00
	Техническое обслуживание видеонаблюдения, домофона	21 000,00	252 000,00
4	Расходы на управление МКД		5 372 662,40
	Зарплата РКУ	83 100,00	997 200,00
	Зарплата электрика	20 000,00	240 000,00
	Зарплата разнорабочего	10 000,00	120 000,00
	Зарплата рабочего по обслуживанию зданий и сооружений	40 000,00	480 000,00
	Зарплата инженера	30 000,00	360 000,00
	Зарплата управляющего	42 000,00	504 000,00
	Зарплата бухгалтера	25 000,00	300 000,00
	Зарплата юриста	15 000,00	180 000,00
	Зарплата делопроизводителя	18 000,00	216 000,00
	Зарплата ПВС	4 500,00	54 000,00
	Вознаграждение председателю	25 000,00	300 000,00
	Премия по итогам года	150 000,00	150 000,00
	Доплата за дополнительный объем работы, совмещение	150 000,00	150 000,00
	Вознаграждение членам правления	70 000,00	70 000,00
	Вознаграждение членам ревизионной комиссии	18 000,00	18 000,00
	Страховые взносы (30,2%)	185 005,20	1 223 462,40
	Обучение административного персонала	7 000,00	7 000,00
	Переаттестация электрика на разряд до 1000В	3 000,00	3 000,00
5	Административно-управленческие расходы		1 541 400,00
	Банковские услуги	4 500,00	54 000,00
	Сбербанк, Россельхозбанк (комиссия с квитанций жителей)	60 000,00	720 000,00
	Телефонная связь, интернет	3 000,00	36 000,00
	Налоги (УСН)	55 000,00	55 000,00
	Юридические и нотариальные услуги	10 000,00	120 000,00
	Программное обеспечение и компьютерная техника	3 000,00	60 000,00
	Канцелярские расходы	1 700,00	20 400,00
	Кустовой-вычислительный центр (КВЦ)	27 000,00	324 000,00
	Почта России (комиссия с квитанций жителей)	11 000,00	132 000,00
	Почтовые расходы	20 000,00	20 000,00
6	Непредвиденные текущие расходы		110 000,00
	Отчисления на непредвиденные расходы (примерно 1, % от сметы)	110 000,00	110 000,00

	ДОХОДЫ (без поступлений коммунальных услуг)		11 996 548,76
1	Плата собственников за содержание и текущий ремонт МКД (обязательные платежи)		11 447 888,76
	Поступление на содержание жилого помещения	953 990,73	11 447 888,76
2	Взыскание по исполнительным платежам, рассрочка платежей	197 000,00	197 000,00
3	Доходы от сдачи общего имущества МКД в аренду		351 660,00
	Поступление от сдачи помещений в аренду	17 000,00	204 000,00
	Поступление от сдачи телекоммуникационного оборудования (Ростелеком, МТС, Эр-телеком)	12 305,00	147 660,00
	Отчисления на капитальный ремонт		2 601 792,90
		216 816,08	2 601 792,90

Заключение по смете доходов и расходов на 2020 год: смета расходов на 2020 год составлена с учетом поступления планируемых доходов в виде оплаты жителями коммунальных услуг по статье «Содержание жилья» и доходов от сдачи в аренду общего имущества. Все полученные финансовые средства согласно смете будут направлены на обеспечение деятельности и функционирование ТСЖ, обеспечение безопасного и комфортного проживания жителей дома, на ремонт и обслуживание общедомового имущества.

Финансово – хозяйственная деятельность ТСЖ за проверяемый период осуществлялась в сфере оказания платных услуг населению по содержанию и обслуживанию имущества, принадлежащего собственникам. Оплата за оказанные услуги осуществлялась через квитанции оплаты коммунальных услуг. Всего с сентября 2019 года по апрель 2020 года ТСЖ «Новая слобода» оказано платных услуг населению в сумме 20202 рублей. Обязательные взносы и платежи членами товарищества не производились, кроме внесения платы за содержание общего имущества дома и взносов на проведение капитального ремонта. Для всех собственников многоквартирного дома №26 действует тариф содержания жилого фонда из расчета 27.78 рублей квадратный метр, принятый общим собранием членов ТСЖ от 28.12.2018 года и взносы на капитальный ремонт в размере 6,30 руб.кв.метр. Доходы от аренды общего имущества собственников дома за 2019 года составили 351660 рублей.

Выводы: Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия пришла к выводу: невозможно дать оценку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Новая слобода» с сентября по декабрь 2019 года, т.к. передача технической, организационной, финансовой, хозяйственной и другой документации от предыдущего правления не осуществлена и актом не оформлена, более того часть информации, хранящейся на компьютерах, оказалась уничтоженной. Выявленные в акте недостатки в работе руководства ТСЖ и допущенные нарушения ревизионная комиссия рекомендует устранить до очередного отчетного собрания членов ТСЖ «Новая слобода», а также распределить начисления по отоплению, разделив потребление Гкл по частям дома: 1-5 подъезды, 6-9 подъезды и 10-11 подъезды. Вопрос компенсации жителям подъездов 10-11 за переплату отопления за период январь-май 2020 года решить на ближайшем заседании правления. В качестве рекомендации комиссия предлагает разделить счет по содержанию и обслуживанию общего имущества по частям дома: подъезды 1-5, подъезды 6-9, подъезды 10-11.

Финансовые нарушения деятельности правления ТСЖ «Новая слобода» в 2018-2019 году отражены в приложении №3 к данному акту.

Председатель ревизионной комиссии

С.П.Яковенко

Члены ревизионной комиссии:

Н.Н.Аляев

Н.М.Пикитина

«30» апреля 2020 года

Председатель Правления ТСЖ «Новая слобода» К.В. Антонова

Бухгалтер ТСЖ «Новая слобода»

С.В. Дивеева

№п/п	Адрес	Долг на 1.01.2020	Принятые меры
1	Офис П14\22	277280,54	Судебный приказ от 20.02.2020 г.
2	Офис П15	62348,26	Готовятся документы для подачи в суд
3	Офис П16	167034,92	Судебный приказ от 11.03.2020 года
4	Офис П17	100113,66	Готовятся документы для подачи в суд
5	ОФИС п4\10\18	78634,15	Собственник неизвестен, договора долевого участия отсутствуют, лицевой счет открыт на застройщика
6	Офис П5	70971,57	
7	Офис П6\19	107879,48	
8	Офис П8\П9	218042	Исполнительный лист от 29.11.19
9	Кв.17	108528,29	Исполнительны лист от 23.05.2019
10	Кв.32	67915,06	Подан иск в суд 18.03.2020 года
11	Кв.51	67392,45	Подан иск в суд 18.03.2020 года
12	Кв.109	84551,87	Подан иск в суд 18.03.2020 года
13	Кв.219	109116,31	Подан иск в суд 18.03.2020 года
14	Кв.241	232249,19	Подано заявление в военную прокуратуру о привлечении НГОПО МЖК ГАЗ к ответственности
15	Кв.285	127258,64	Погашено 10.03.2020 года
16	Кв.312	152397,26	Подан иск в суд 18.03.2020 года
17	Кв.321	189602,98	Закрытый лицевой счет
18	Кв.321	158958,9	НГОПО МЖК ГАЗ
19	Кв.329	216992,47	Исполнительный лист 21.12.2018 года
20	Кв.351	122842,85	Частично оплачено 8.05.2020 в сумме 84580 руб
21	Кв.380	78500,73	Подан иск в суд 18.03.2020 года
22	Кв.383	65806,52	Заключена рассрочка 16.08.2019 года
23	Кв.396	122831,85	Заключена рассрочка 8.05.2020 года
24	Кв.400	166873,08	Заключена рассрочка 6.02.2020 года
25	Кв.411	70539,51	Судебный приказ 30.04.2020 года, оплачено 50000 руб
26	Кв.441	394796,39	Судебный приказ от 20.02.2020 года
27	Кв.442	135886,72	Судебный приказ от 20.02.2020 года
28	Кв.444	177696,11	Закрытый лицевой счет
29	Кв.476	110436,45	Исполнительный лист от 15.07.2019 года
30	Кв.476	181519,61	Собственник не определен
31	Кв.480	175269,83	Закрытый лицевой счет. Не определен собственник, судебные разбирательства.
32	Кв.558	78641,05	
33	Кв.562	162504,96	
34	Кв.311А	97333,74	
Заключенные рассрочки			
1	Кв.31	1963	
2	169	17153	
3	Кв.344	12355,39	
4	Кв.365	9200	
5	Кв.384	9784,49	
6	Кв.389	62241,52	Погашено
7	Кв.455	5754,57	Погашено

Председатель ревизионной комиссии

С.Яковенко

Члены ревизионной комиссии:

Н. Аляев

Н.Никитина

Расчет тарифа оплаты тепловой энергии по частям дома

Тариф оплаты тепловой энергии это цена потребленной тепловой энергии с одного квадратного метра площади помещения за определенный период. В квитанциях оплаты коммунальных услуг он сейчас составляет . При стоимости 1 Гкал 2188.75 рублей и общей отапливаемой площади дома 33143 кв.метров это будет $2188.75 \times 435,3267 : 33143 = 28,75$ руб\кв.метр Цифра 435,3267 - это среднемесячное потребление тепловой энергии всем домом в течение года. Т.е. с нас должны брать плату в течение года из расчета 28,75 руб.кв.метр, а берут согласно коэффициента 0.01561 - 34,2 руб.кв.м. По этой причине за отопительный сезон 2018-2019 годов на счету ТСЖ осталось неиспользованных порядка 900000 рублей для оплаты тепловой энергии. Эта сумма по законодательству должна быть возвращена квартиросъемщикам по результатам перерасчета. Решением правления эта сумма оставлена а счете для оплаты тепловой энергии в следующем отопительном сезоне. Теперь рассчитаем реальный тариф по частям дома (1-5, 6-9, 10-11) с учетом реально потребленной тепловой энергии по показаниям приборов учета за весенний период (пять месяцев).

Подъезды	январь	февраль	март	апрель	май	Итого (Гкал)
1-5	360,8	359,6	284,4	258,0	75,3	1338,1
6-9	306,4	334,2	254,3	200,0	55,8	1150,7
10-11	166,0	173,9	155,9	121,5	32,4	649,7
всего						3138,5

Коэффициент подъездов 1-5: $1338,1 \times 2188,75 : 5 : 14650 = 40,87$ руб\кв.м 14650 - отапливаемая площадь подъездов 1-5.

Коэффициент подъездов 6-9: $1150,7 \times 2188,75 : 5 : 11300 = 44,57$ руб\кв.м 11300 - отапливаемая площадь подъездов 6-9.

Коэффициент подъездов 10-11: $649,7 \times 2188,75 : 5 : 7465 = 38,09$ руб\кв.м. 7465 - отапливаемая площадь подъездов 10-11

Вывод: реально подъезды 10-11 являются донором для подъездов 1-9 при существующей системе распределения оплаты тепловой энергии (отопления).

Председатель ревизионной комиссии

С.Яковенко

Члены ревизионной комиссии:

Н. Аляев

Н.Никитина

Перечень финансовых нарушений, выявленных при проверке финансовой деятельности правления ТСЖ «Новая слобода» в период 2018-2019 годов

1. Всего за 2018 год составлено 42 авансовых отчета по израсходованию подотчетных финансовых средств на общую сумму 82201,06 рублей. В финансовых отчетах на сумму 56498,71 рублей не предоставлено никаких отчетных документов (какие материалы приобретались, товарные чеки, отметки о первичном приеме к бухгалтерскому учету, документы о выдаче и куда израсходовано). В 17 авансовых отчетах на сумму 25702,35 рублей представлены только товарные чеки на приобретение материальных ценностей.

Не представляется возможности утверждать, что приобретенные материальные ценности на сумму 82201,06 использованы на нужды ТСЖ «Новая слобода».

Представленные 23 авансовых отчета за 2019 год на сумму 43398,46 рублей по оформлению соответствуют требованиям учетной политике ТСЖ «Новая слобода». Как недостаток следует отметить форму составления актов списания: акт списания должна подписывать комиссия по списанию, а не бухгалтер.

2. В ноябре 2018 года председателем правления ТСЖ Пословым С.В. без согласования с правлением заключено два договора на оказание юридических услуг с адвокатом на сумму 50000 рублей, с целью проверки достоверности претензий к ТСЖ со стороны инициативной группы и Никитиной Н.М. по нецелевому расходованию правлением ТСЖ «Новая слобода» финансовых средств. Отчетные документы о проделанной работе отсутствуют.

3. После сдачи в эксплуатацию подъездов 10-11 на лицевом счете коммерческих помещений скопилась неоплаченной застройщиком сумма за потребленные коммунальные услуги. Используя свое служебное положение, председатель правления ТСЖ «Новая слобода» Послов С.В. своим письмом Генеральному директору КВЦ исх.от 22.11.2018 списал с лицевого счета должника 1221300 рублей. С правлением не согласовано.

4. Приказом от 28.12.2018 года Послову С.В. выплачено вознаграждение по итогам за 2018 года в размере 15000 рублей в качестве компенсации за оплаченный им штраф. Протокол правления о выплате вознаграждений №32 от 11.12.2018 не подписан.

5. Приказом №1\к от 8.02.18 года принята на работу в качестве РКУ Мошкова Т.О. с окладом 24000 рублей. (должности с таким окладом в штатном расписании на 2018 год нет). Мошкова Т.О. в тот момент находилась за рубежом и на рабочем месте ее никто не видел. Данный инцидент отражен в акте аудиторской проверки от 30.05.2018 года. Кроме оклада ей выплачены надбавки в сумме 8000 рублей. (в Автозаводской прокуратуре материалы проверки в деле №4159ж-2018). Всего за Мошкову Т.О. получено 78730 рублей. (платежное поручение №44 от 2.02.2018, 114 6.03.2018, 172 от 2.04.2018, 231 от 3.05.2018)

6. Приказом №2\к от 18.04.2018 года принята на работу в качестве Управляющей Зайцева В.В. с окладом 42000 рублей. После избрания членом правления (протокол от 28.12.2018) с должности управляющего не уволена. 15.01.2019 избрана председателем правления и Приказом б\и от 15.01.2019 стала исполнять обязанности управляющего на 1\2 ставки (21000 руб.), что является грубым нарушением ЖК РФ (член правления не может совмещать свою деятельность в правлении и заключать трудовой договор с правлением). Первую зарплату получила за январь 2019 года: 25000+21000=46000 руб. и Послов за январь получает 25000 руб как

председатель. В январе 2019 года было два председателя. Всего за 2019 год Зайцева получила 363828 руб, и них незаконно (совмещение должности управляющего) - 183828 рублей.

7. 16.12.2016 года по накладной МРСН-0451 приобретена сосна «рублевская» в ООО «Морозко» в городе Москва на сумму 150995 рублей. В это же время такая же сосна стоила в Нижнем Новгороде порядка 70000 рубле. Протокол правления отсутствует.

8 Протокол правления №30 от 28.11. 2018 предусматривает выделение 19600 рублей на замену контактора в электрощитовой подъезда №9. работы должен выполнить подрядчик Левашов. Из этой суммы 11000 – стоимость контактора, остальное 8600 рублей – работа. Согласно прайса данная работа в Нижегородской области стоит 1800-2000 рублей. Замену можно было произвести силами работника ТСЖ Мурзаева В.Н. бесплатно.

9. Согласно реестров №49 от 31 июля 2019 года и №53 от 12 августа 2019 года Зайцевой В.В. выплачена материальная помощь в размере 25000 рублей в связи со смертью близкого родственника (супруга). Протокол правления отсутствует, с супругом Зайцева разведена более чем 10 лет назад.

10. согласно платежного поручения №582 от 4.10.2018 оплачено ИП Зайцев В.А. сумма 6000 рублей за составление реестра собственников МКД. Этот реестр заведомо сделан неправильно, отдельные квартиры имеют завышение площади на 2-7 квадратных метров.

11. В марте 2018 года в зарплатной ведомости появилась фамилия Власова Е.Г. исполняющая обязанности управляющего на полставки 21000 рублей. Затем эта фамилия появляется в мае 2018 года на должности ревизора с окладом 24000 рублей. В июне, июле, августе она работает по отдельному договору с окладом 12000 рублей. в сентябре, октябре, ноябре декабре трудится в качестве делопроизводителя с окладом 12000 рублей. Решений правления, приказов о приеме на работу Власовой Е.Г. не существует, в штатном расписании ТСЖ таких должностей в 2018 году нет. По итогам 2018 года все работники ТСЖ получают премию в размере должностного оклада, а Власова Е.Г. получает премию 42000 руб. с должностным окладом 12000 руб. Решения правления и приказа на выдачу премий нет.

12. Член правления Федотов Д.Г. получил за 2018 год вознаграждение 6000 рублей дважды. Также им осуществлялось обслуживание сайта ТСЖ по договору от 26 марта 2014 года с оплатой 1000 рублей в месяц, что является грубым нарушением ЖК РФ и Устава ТСЖ. Член правления ТСЖ не может заключать договор с ТСЖ на выполнение работ. Всего Федотовым получено с января 2017 по январь 2019 года 27000 рублей.

13. В зарплатной ведомости отсутствует фамилия Волохова Г.В. (бухгалтер ТСЖ). Причитающиеся ей финансовые средства она для скрытия дохода перечисляла на расчетный счет третьего лица. Заявление на осуществление данной операции и решение правления отсутствует.

14. В 2018 году с санкции Управляющей ТЖ Зайцевой В.В. в наше доме №26 появилась кампания по поверке индивидуальных приборов учета без их демонтажа. Пользуясь незнанием жителей особенностей поверки (поверке без демонтажа подлежат только те счетчики, у которых в паспорте указана методика поверки МИ1459, все остальные приборы, у которых указана другая методика подлежат демонтажу и поверке на стенде).

представители данной фирмы поверяли все счетчики подряд, беря за услуги 200 рублей за счетчик. ТСЖ принимала от жителей свидетельства о поверке приборов и не проверяя их законность ставило на учет. При этом грубо нарушены требования статьи 86 Правил оказания коммунальных услуг населению №354 – не оформлялись акты ввода приборов учета в эксплуатацию. В итоге жители, у которых счетчики должны были поверяться с демонтажом и на стенде оказались обманутыми и платят за потребленные ресурсы или меньше, или больше. Если сейчас произвести законность произведенных поверок счетчиков во всем доме кто возместит собственникам убытки за недействительную поверку?

15. Член правления не может работать по договору в ТСЖ. В 2017 году, во время временного отсутствия штатного бухгалтера и управляющего без согласования с правлением Послов С.В. самовольно решил, что он исполняет обязанности временно отсутствующих лиц. В итоге за 2017 год он заработал в ТСЖ 451979,39 рублей, а должен был с окладом 25000 рублей заработать 280000 рублей. Вывод-161000,39 рублей получена им незаконно.

16. с 2 по 15 мая 2018 года на должность электромонтера принят Левашов М.В. В штатном расписании такой должности нет, протокола правления нет, отчета о выполненной работе отсутствует. По реестру №118 от 1 ноября 2018 года Левашову М.В. выплачено 10005 рублей. Назначение платежа непонятно, так в ТСЖ «Новая слобода» имеется штатный электрик с пятой квалификационной группой.

17. Денежные средства в сумме 65000 рублей заплачены в качестве аванса на проектные работы по восстановлению пожарной сигнализации с МПК «Жилсервис» (город Дзержинск) 30.07.2019 года. При проверке ревизионной комиссией выяснилось, что указанная выше организация не имеет лицензии на выполнение данного вида работ и ей предъявлена претензия на возврат незаконно полученных финансовых средств. Так как ответ от МПК «Жилсервис» не получен, рекомендуется руководству ТСЖ подать исковое заявление в суд по возврату денежных средств.

18. У ревизионной комиссии возник вопрос о целесообразности расходования денежных средств (47000 рублей) на проведение экспертизы 1-5 подъездов - «является ли часть многоквартирного дома (подъезды 1- 5) самостоятельным зданием. Экспертиза проведена в 2019 году.

19. В 2018 году членом правления Федотовым Д.Г. заключен договор с МЖК ГАЗ в лице Послова С.В. на управление жилым помещением №241 (принадлежит Министерству обороны, владелец не объявился). Послов сдал данное помещение в аренду из расчета оплаты 15000 руб. в месяц. Из этой суммы сдатчик должен был оплачивать коммунальные услуги. На 1.04.2020 долг по оплате коммунальных услуг составлял 68996,07 рублей. на эту же дату доход от незаконной сдачи в аренду квартиры №241 составил 409627,8 рублей. Материалы по этой теме были представлены в прокуратуру Автозаводского района в 2018 году (вх.4159ж-2018) и в апреле 2020 года повторно отправлены в Военную прокуратуру Нижегородской области.

Председатель ревизионной комиссии

С. Яковенко

Члены ревизионной комиссии:

Н. Никитина

Н. Аляев

Особое мнение члена ревизионной комиссии Никитиной Н.М. о
разделении расчетного счета на три части с 1-5,6-9,10-11 подъезды.

1. Дополнительно открыть еще 2 расчетных счета, следовательно это приведет к увеличению расходов на банковское обслуживание.
2. Увеличиваются затраты на обслуживание каждой части дома: необходим свой штат работников (слесарей, уборщиков, электриков, бухгалтеров, управляющих).
3. Заключить договора с каждой частью дома (электроэнергия, тепловая энергия, холодного водоснабжения, водоотведения, обслуживание лифтов, вывоза мусора, обслуживание узлов учета и прочие).
4. Затраты на КВЦ по каждой части дома.

ТСЖ является некоммерческой организацией, основной целью и задачей которой является управление, содержание и обслуживание дома, собственных источников поступления денежных средств не имеет.

ТСЖ зарегистрировано в контролирующих органах как одно юридическое лицо с присвоенным адресом местонахождения г.Нижний Новгород ул.Аркадия Гайдара д.26, относится к одному дому и осуществляет свою деятельность как единое целое.

Зул - /Никитина, Н.М./