

«УТВЕРЖДЕН»

Общим собранием собственников
помещений в МКД,
членов ТСЖ «На Можайке 45, корпус 1
при совместном участии,
Протокол № 1 от « 08 » августа 2021 г.
Председатель Правления ТСЖ

Иванов С.А.

ОТЧЁТ

*Ревизионной комиссии о результатах проверки
финансово-хозяйственной деятельности в
многоквартирном доме
ТСЖ «На Можайке 45, корпус 1» за период
с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.*



ОТЧЁТ

ревизионной комиссии о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва ТСЖ «На Можайке 45, корпус 1» за период с 01.01.2020г. по 31.12.2020 г.

В рамках подготовки к проведению ежегодного, отчётного общего собрания членов ТСЖ «На Можайке 45, корпус 1», и собственников жилых и нежилых помещений в МКД, при совместном участии, Ревизионная комиссия Товарищества в составе: председателя ревизионной комиссии ТСЖ - Соболевой И.Е., и члена ревизионной комиссии ТСЖ – Кусковой Н.А., провела проверку финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу. Москва, Можайское ш., д. 45, корп. 1, за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.

Главной целью своей деятельности Правление ТСЖ считает: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержания общего имущества, выполнение работ по обеспечению надёжного функционирования инженерных систем и строительных конструкций дома в целом, санитарному содержанию дома и придомовой территории, а также предоставление коммунальных услуг. Правление ТСЖ организовывало работу с обслуживающими организациями, проводящими работы по обслуживанию лифтового хозяйства, пожарной сигнализации, СЭС, домофонов, оказывающими услуги по вывозу ТБО и КГМ, а также с исполнителями коммунальных услуг - ресурс снабжающими организациями г. Москвы.

В связи с указом президента и мэра Москвы в период пандемии дополнительно работники Товарищества выполняют работы по дезинфекции мест общего пользования в МКД и подземной автостоянке. Эти работы стали дополнительной нагрузкой по оплатам работ и покупке средств для этих целей с графы «содержание и текущий ремонт ОИ МКД» Эта статья в г. Москве давно стала резиновой, но жизнь собственников жилья в МКД дороже всего. Поэтому занимались дезинфекцией и будем заниматься в дальнейшем пока не справимся с корон вирусом.

ТСЖ является некоммерческой организацией. Все работы по эксплуатации и обслуживанию дома проводятся за счет собственных средств собственников помещений и жильцов.

Правление ТСЖ благодарит всех членов Товарищества за оказанное доверие и в полной мере осознает значимость первоочередных задач ТСЖ, в числе которых:

- повышение качества оказанных поставщиками услуг;
- минимизация долгов неплательщиков перед ТСЖ;
- финансовая деятельность Товарищества;
- повышение качества услуг по реагированию на заявки жильцов дома.

По результатам проверки сообщаем:

Правление ТСЖ своевременно контролировало выполнение работ по договорам с организациями по обслуживанию и содержанию многоквартирного дома, а именно:

1. Договор на техническое обслуживание и ремонт системы ДУ и ППА с ООО «АСБ-ЭКСПЕРТ» № ТО01-06/17-2 от 01.06.2017 г., дополнительное соглашение №1 от 01.06.2018 г., пролонгирован на следующий год.

2. Договор на техническое обслуживание запирающих устройств и домофонов с ООО «МД системы безопасности» № 10/15-0003 от 09.10.2015 г., пролонгирован на следующий год.

3. Договор об оказании услуг с ПАО МОЭК (теплоснабжение) № 08.700625-ТЭ от 01.07.2009 г. по нормативу, пролонгирован на следующий год.

4. Договор о страховании общего имущества МКД и лифтового хозяйства №ИЮ-20/0115 от 18.11.2020 г. с АО «Страховая Компания «ПОЛИС-ГАРАНТ», пролонгирован на следующий год.

5. Сублицензионный договор № ПРКТ-13085 от 21.12.2016 г. на сопровождение и обновление программы 1С 8.3 бухгалтерия, пролонгирован на следующий год.

6. Договор на сопровождение программ по бухгалтерии ТСЖ с ООО «Ю-Софт Консалт Плюс» № ДПР-1803-300827 от 01.03.2018 г. на продление лицензии на сдачу электронной отчетности, с ИП Горбачев А.М. на сопровождение программ договор № 45/13 от 30.12.2012 г., пролонгирован на следующий год.

7. Договор на энергоснабжение с ПАО «Мосэнергосбыт» № 95073166 от 10.09.2009 г. пролонгирован на следующий год.

8. Договор на техническое обслуживание и ремонт 16 лифтов с ООО «В.И.П.- ЛИФТ» № ТО-М45/1 от 01.01.2016 г., пролонгирован на следующий год, договор № 7Р-М45/1 от 28.01.2020 г. на ремонтные работы, договор № 8Р-М45/1 от 19.03.2020 г. на ремонтные работы, договор № 9Р-М45/1 от 06.10.2020 г. на ремонтные работы.

9. Договор с ГКУ «ГЦЖС» о возмещении доходов и предоставлении гражданам льгот по оплате жилищных и коммунальных услуг (субсидии) № 0803060 от 28.02.2020 г., № 0803076 от 14.02.2020 г., пролонгирован на следующий год.

10. Договор по установке и обслуживанию кнопки тревожной сигнализации с выводом в ОВО заключен с ФГУП «Охрана» МВД России №077.07.02.П.2.01201 от 01.12.2010 г., пролонгирован на следующий год.

11. Договор на оказании услуг по вывозу ТБО и КГМ из МКД, ООО «МКМ-Логистика», договор № ЗАО/КД-/485/20/А от 01.01.2020 г по разделению и складированию отходов РСО был расторгнут за не надлежащие исполнение условий договора.

12. Договор на оказании услуг по вывозу ТБО и КГМ из МКД, ООО «Чистый город» № 100/500-ВМ-1892 от 01.09.2020г.

13. Договор по обслуживанию ИТП МКД с ООО «ТеплоЭнергоСервис» № 01/09/19-ОБ от 01.09.2019 г., пролонгирован на следующий год.

14. Договор с СЭС на оказание услуг по дератизации № 1/02920 от 19.09.2019 г., пролонгирован на следующий год.

15. Договор с АО «Мосводоканал» на поставку холодной воды в МКД Договор № 222172 от 24.08.2009г., пролонгирован на следующий год.

16. Договор об услугах по уходу за предоставленными вестибюльными коврами № 42643 от 11.11.2010 г. с ООО «Линдстрем», пролонгирован на следующий год.

17. Договор № 136 от 26.04.2012 г. с ООО «Актуальные Системы» на информационное обслуживание Интернет-сайта, пролонгирован на следующий год.

18. Публичная оферта на регулярное размещение информации на портале «ГИС ЖКХ» в сети интернете от 01.05.2016г. – ООО «Интернет-служба для УО», пролонгирован на следующий год.

19. Договор на оказание услуг связи с ОАО МГТС от 01.06.2011г. № 680103943-1/2011г., пролонгирован на следующий год.

В отчетном периоде, принятая предыдущим общим собранием ТСЖ смета доходов и расходов была реализована следующим образом:

- Техническое обслуживание и ремонт лифтов ТСЖ ООО «В.И.П.- ЛИФТ»: - **1 229 287,36 р.**
- Техническое обслуживание системы ДУ и ППА в МКД ООО «АСБ-Эксперт»: - **935 357,52 р.**
- Электроэнергия мест общего пользования МКД ПАО «Мосэнергосбыт» – **622 546,61 р.**
- Программное обеспечение бухгалтерии ТСЖ: – **27 980,00 р.**
- Подготовка многоквартирного дома ТСЖ к зимнему периоду 2020-2021гг. – **215 880,00 р**
- Заработная плата с начислением налогов НДФЛ, ПФР, ФСС – **7 820 077,68 р.**
- Прочие расходы и материалы для обслуживания ОИ МКД: (покупка краски, приобретение канцелярских принадлежностей, покраска ограждающих устройств, кисточки, валики, и т.д., расходы на хоз. нужды (ведра, тряпки, химия, мешки для мусора, лакокрасочная продукция) – **386 403,06р**
- Прочистка вентиляционных каналов в МКД – **18 305,08 р.**
- Обслуживание ковриков в 8 подъездах МКД – **246 937,31 р.**
- Обучение сотрудников по правилам технической эксплуатации тепловых электроустановок, охрана труда, пожарная безопасность – **54 000,00р.**
- Закупка электроматериалов (электролампы, провода, светильники, патроны, аккумулятор, автоматы, микровыключатели и т.д.) – **175 583,40 р.**
- Покупка электросчетчиков и трансформаторов для ОИ МКД – **13 946,76 р.**
- Электроизмерительные работы в МКД (отчет о проведении испытаний электроустановок) – **62 800,00 р.**
- Покупка сантехнических материалов (трубы, отводы, шаровые краны, задвижки, флянец обратные клапаны, фильтр, муфта, тройник, заглушка, лен, кранбуксы и т.д.) – **195 627,00 р.**
- Вывоз мусора ООО «МКМ-Логистика» с 01.01.2020г. по 31.08.2020г. – **794 620,00 р.**
- Вывоз мусора ООО «Чистый город» с 01.09.2020 г. – **219 600,00 р.**
- Гидроизоляция отмостки МКД – **44 000,00 р.**
- Покупка спец. одежды сотрудникам ТСЖ – **21 650,00 р.**
- Покупка комплекта высокого давления для промывки водостоков и труб – **16 616,00 р.**
- Обслуживание сайта ТСЖ и порталов ГИС ЖКХ – **28 500,00 р.**
- Покупка и замена керамической плитки на переходных балконах МКД, локально – **24 320,00 р.**
- Электронная сдача отчетности ТСЖ – **8 000 р.**
- Услуги связи ПАО «МГТС» – **9 866,26 р.**
- Почтовые расходы (пересылка)- **26 910,64р.**
- Работы по дератизации помещений ОИ МКД (подвал, чердак) – **17 459,60 р.**

ИТОГО по этой статье: 13 216 274,28 р.

По смете доходов и расходов ТСЖ запланированы денежные средства на 2020 год по статье «Содержание и текущий ремонт ОИ МКД» в сумме – **12 763 170,00 р.**

Поступления от организаций по договорам в ТСЖ на расчетный счет за пользование ОИ МКД		Оплата собственников жилья в МКД и поступления из бюджета г. Москвы по статье содержание и ремонт МКД	
ООО «Велнет» (Договор № 02/0709 от 01.07.2009 г.)	60 000,00 р.	Оплачено собственниками жилья МКД	11 756 556,65 р.
ПАО «Ростелеком» (Агентский договор №5974879-09-15/А от 17.09.2015 г., Договор №08-08- 050 ДАО от 01.01.2011 г. оплата за пользование ОИ МКД – кабель канал)	162 600,05 р.	Возмещено из бюджета г. Москвы за льготную категорию граждан в ТСЖ	861 184,56 р.
Итого:	222 600,05 р.	Итого:	12 617 741,21 р.
ИТОГО: Оплата собственников жилья в МКД, возмещение из бюджета этих расходов, и по договорам пользования ОИ МКД составила сумму – 12 840 341,26 р.			

Разница между собранными средствами на техобслуживание МКД от собственников помещений и поступлениями по договорам за пользование ОИ в МКД, и затратами по этой статье составила – **375 933,02 р.**

Коммунальные услуги в МКД:

Организация	Предъявлено к оплате в ТСЖ	Оплачено жителями	Недобор (-) Перебор (+)
АО «Мосводоканал» (холодная вода и водоотведение)	4 650 892,39 р.	Жителями 4 545 179,04 р.	
		Гор. бюджет за льготников 352 208 р.	
		ИТОГО: 4 897 387,04 р.	+ 246 494,65 р.
ПАО «МОЭК» (отопление мест общего пользования МКД и подогрев воды)	10 789 699,50 р.	11 272 981,13 р.	
Обслуживание ИТП	696 000,00 р.	Гор.бюджет за льготников:741 340,00	
		ИТОГО: 12 014 321,13 р.	+ 528 621,63 р. за отопление мест общего МКД согласно решению ОСС в М
Антенна	712 705,00 р.	712 705,00 р.	
Домофон ПЗУ	269 556,00 р.	259 334,00 р.	- 10 222,00 р.
			ИТОГО +764 894,28

Разница между оплаченными собственниками жилья в МКД денежными средствами коммунальные услуги и затратами Товарищества составила 764 894,28 р. – 375 933,02 = **эконом 388 961,26 руб.**

В соответствии со ст. 167 и 168 ЖК РФ и частью 2 ст. Закона г. Москвы от 27 января 2010 г. №2 «Основы жилищной политики г. Москвы» Постановлениями Правительства Москвы, №83-ППЮ №832 – ПП от 29.12. 2014 года, ст. 156 п.8.1 ЖК РФ, и Постановлением Правительства Москвы от 13 декабря 2016г. № 851-ПП «О внесении изменения в постановление Правительства Москвы от декабря 2014г № 833-ПП», Постановления Правительства Москвы от 03.12.2019г. № 1597-ПП, отдельной квитанции оплата взноса в фонд капитального ремонта, на специальный счет ТСЖ «Можайке 45, корпус 1», утвержденный Протоколом №2 от 07 апреля 2015 года общего собрания собственников помещений и членов ТСЖ «На Можайке 45, корпус 1», при совместном участии.

С 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. на специальный счет ТСЖ «На Можайке 45 корпус 1» в фонд взноса капитального ремонта МКД поступили денежные средства в размере **7 374 520,13 руб.** в том, что было начислено **7 641 694,80 руб.** Проводятся работы по взысканию денежных средств должников в судебном порядке.

Из них израсходовано на капитальные работы ОИ МКД за период с 01.01.2020г по 31.12.2020 **7 891 200,00 р.**, Договор № 005/20 от 25.02.2020г. на капитальный ремонт по замене и модернизации лифтовых кабин в МКД на сумму 7 891 200,00 руб. и согласно решения общего собрания протокол № 1 от 08.02.2020г.

Согласно Протокола № 1 ОСС МКД от 08.02.2020г. было принято решение разместить свободные денежные средства со специального счета по взносу капитального ремонта на депозитный счет, в соответствии с условиями договора банковского вклада в ПАО «Сбербанк России». ТСЖ «Можайке 45 корпус 1» на основании вышеуказанного протокола внесло сумму 10 000 000,00 руб. сроком на 12 месяцев с процентной вставкой 5,07 %. Депозитный счет открыт с 18.03.2020 г. 18.03.2021 г. За период нахождения денежных средств на депозите с 18.03.2020 г по 31.12.2020 начислено процентов в сумме 356 008,20 руб. После истечения срока действия депозита в ПАО «Сбербанке России» все размещенные и начисленные денежные средства размещены на специальный расчетный счет ТСЖ.

До настоящего времени жильцы следующих квартир имеют задолженность по капитальному ремонту: 61, 78, 191, 245, 413, 445, 454, 473. Хотя платежи это их прямая обязанность.

Затраты из резервного фонда:

- Санитарно-противоэпидемические мероприятия по обработке дезинфицирующим средством «Сепотосан-Т» помещений подъездов с 1-8, подвалов с 1-8, чердаков с 1-8 в связи

с пандемией коронавируса Covid-19., и расходные материалы по обработке (дезинфицирующее средство, перчатки, маски, костюмы, очки, сапоги) – **125 444,62 р.**

- Покупка защитных экранов на столы и кронштейн к ним – **15 400,00 р.**

- Оплата тревожной кнопки ОВО, ФГУП «Охрана» установленной в МКД – **17 520,00 р.**

- Охранная сигнализация офиса ТСЖ – **60 000,00 р.**

- Автоматическое информирование жителей о задолженности – **24 000,00р.**

- Юридические услуги – **423 793,00 р.**

- Обслуживание 1С версия 8.3 - **21 000,00 р.**

- Покупка антивируса на год – **2 850,00 р.**

- Покупка усиленной квалифицированной подписи для юридических лиц, покупка лицензии на ПО Крипто Про office, Крипто Арм – **4 000,00р.**

- Покупка и модернизация компьютеров в офисе (модуль памяти, накопитель, роутер) – **65 628,00р.**

- Поиск сотрудников на вакансии через подачу объявлений в интернете – **25 450,00 р.**

- Покупка дренажного, фекального насоса – **14 580,00 р.**

- Покупка видеокамеры, жесткого диска, радиоуправление – **14 520,00р.**

- Изготовление и сварочные работы в лифтовой шахте под. № 3 – **98 600,00 р.**

- Покупка оцинкованного листа, сетка ПВХ, панели, вагонка – **74 830,24 р.**

- Покупка цветов для клумб и вазонов на придомовую территорию – **87 500,00 р.**

- Страхование общего имущества МКД (страховая премия 66 500 млн. руб.) – **93 100,00**

- Замена покрытия техно николем на полу фальш балконов и герметизация швов (6 шт.) – **88 000,00 р.**

- Изготовление и установка капитальной металлической лестницы в подвалах п.7, 8 – **36 340,00 р.**

- Устройство дополнительных стыков с герметизацией балконов кровли с материалами (рубероид, мастика - 8 шт.) – **102 000,00 р.**

- Ремонтные работы ОИ МКД по договорам от 27.02.2020г, и от 03.06.2020г. – **773 800,00 р.**

- Покупка резинового покрытия порожков в лифтовые кабины с 1 по 8 п. – **7 500,00 р.**

- Покупка навесных и цилиндрических замков – **46 624,00 р.**

- Покупка домовых знаков и табличек, крепления – **15 024,01 р.**

- Замена выхода канализационных труб в подвалах 2,3 – **45 650,00 р.**

ИТОГО: 2 283 153,87 р.

По статье «Резервный фонд ТСЖ» оплачено собственниками жилья в МКД: **1 967 250,00р.**

Таким образом, разница между собранными средствами по Резервному фонду собственниками жилья в МКД, и затратами по этой статье составила **перерасход – 315 903,87 р.,**

В 2020 году проводилась работа с неплательщиками: в частности – уведомления, переговоры, предупреждения, предписания, исковые требования в суды, судебные приказы.

Задолженность по коммунальным платежам и взносам капитального ремонта в указанных квартирах № кв. 182, 250, **408, 413,** 419, 435, **444,** 454, 459 была взыскана в пользу ТСЖ решениями Кунцевского районного суда г. Москвы, Можайского мирового участка № 196 на сумму **359 423 р.** Квартиры, с которыми приходится судиться по несколько раз, поскольку они хотят жить и оплачивать свои услуги за счет всех собственников жилья, подчеркнуты и выделены жирным шрифтом.

Рекомендации Правлению ТСЖ:

- активизировать работу по взысканию задолженности за жилые и нежилые помещения, в фонд капитального ремонта МКД через суд. Регулярно вывешивать списки должников на информационных досках МКД. Вводить предусмотренные законом ограничительные меры в отношении должников.

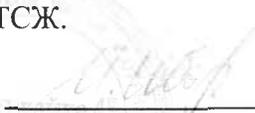
Выводы:

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

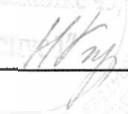
Управляя многоквартирным домом, ТСЖ вело финансово-хозяйственную деятельность строго в рамках утвержденного на 2020 г. бюджета.

Настоящий отчет составлен и подписан в трех экземплярах (на 7 семи листах), один из которых передан в Правление ТСЖ, а один находится в деле ревизионной комиссии и третий экземпляр вывешен на информационную доску Правления ТСЖ.

Председатель ревизионной комиссии ТСЖ :


_____ / **Соболева И.Е./**

Член ревизионной комиссии ТСЖ:


_____ / **Кускова Н.А./**

Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью
4 (Четыре листа)
Председатель Правления
ТСЖ «На Можайке 45, корпус 1»
Снижко С.А.

