

# Акт

## ревизии хозяйственной деятельности ТСЖ «Маршала Жукова 76-2»

за период с 01 января 2019 года по 31 декабря 2019 года включительно

Ответственное за отчетный период лицо: Председатель ТСЖ – Рыжих Д.А.

Ревизоры: ревизор – Бестужев К.П., Председатель ревизионной комиссии – Елтышев А.В.

Представленные документы для проведения ревизии:

№	Наименование документа	№	Наименование документа
1.	Оборотно-сальдовые ведомости по расчетным счетам ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» в ПАО «Абсолют Банк» и ПАО «Сбербанк» за период с 01.01.2019 по 31.12.2019	5.	Протоколы заседаний членов Правления ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за 2019 год
2.	Отчет о судебном взыскании задолженности и ведомость должников ТСЖ (2019)	6.	Кассовые документы за 2019 год
3.	Отчет об исполнении сметы (финансовой деятельности) ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за 2019 год	7.	Утвержденная смета на 2019 год и проект сметы на 2020 год
4.	Скрин-шот системы Интернет-Банк ПАО «Сбербанк», отражающий остатки денежных средств в депозитах по состоянию на 01.01.2020	8.	Договоры и иные первичные документы по расходам ТСЖ за 2019 год

### Денежные средства

За отчетный период денежные средства ТСЖ поступали в виде платежей на расчетные счета ТСЖ, открытые в ПАО «Абсолют банк» и ПАО «Сбербанк». Общая сумма доступных денежных средств ТСЖ по состоянию на 01.01.2020 составила **7 073 536.36** рублей, в том числе:

- денежные средства на расчетном счете ТСЖ № 40703810722000023050 в ПАО «Абсолют Банк» на конец дня 31.12.2019 – **408 437.16** рублей;
- денежные средства на расчетном счете ТСЖ № 40703810238000008715 в ПАО «Сбербанк» на конец дня 31.12.2019 – **2 642 264.63** рублей;
- денежные средства, размещенные в краткосрочные депозиты в ПАО «Сбербанк», – **4 000 000.00** рублей;
- денежные средства на платежной карте, открытой в ПАО «Абсолют Банк», для расчетов на хозяйственные нужды – **22 834.57** рублей.

Поступления и списания по расчетному счету ТСЖ в 2019 году представлены в таблице (в рублях, без учета операций по размещению и возврату депозитов, операций перечисления денежных средств на банковскую карту для осуществления текущих хозяйственных расходов):

Месяц	Сумма списаний	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц
январь	4 136 482.69 р.	4 017 660.68 р.	❖ - 118 822.01 р.
февраль	5 133 506.65 р.	4 766 227.79 р.	❖ - 367 278.86 р.
март	4 818 712.09 р.	4 132 715.32 р.	❖ - 685 996.77 р.
апрель	4 458 673.67 р.	4 663 735.40 р.	♣ 205 061.73 р.
май	4 939 931.43 р.	3 466 801.75 р.	❖ - 1 473 129.68 р.
июнь	4 284 387.44 р.	4 065 603.26 р.	❖ - 218 784.18 р.
ИТОГО:			

Месяц	Сумма списаний	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц/год
июль	4 073 049.94 р.	3 768 392.65 р.	❖ - 304 657.29 р.
август	3 380 343.59 р.	3 935 799.75 р.	♣ 555 456.16 р.
сентябрь	4 604 975.21 р.	3 885 040.77 р.	❖ - 719 934.44 р.
октябрь	3 638 245.93 р.	4 532 829.70 р.	♣ 894 583.77 р.
ноябрь	3 481 627.88 р.	4 607 246.85 р.	♣ 1 125 618.97 р.
декабрь	7 343 753.68 р.	4 452 044.39 р.	❖ - 2 891 709.29 р.
	<b>54 293 690.20 р.</b>	<b>50 294 098.31 р.</b>	❖ - <b>3 999 591.89 р.</b>

Поступление и расходование денежной наличности в кассу/из кассы ТСЖ в 2019 году представлены в таблице (в рублях):

Месяц	Сумма расходов	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц
январь	0.00 р.	15 477.39 р.	♣ 15 477.39 р.
февраль	18 451.70 р.	0.00 р.	❖ - 18 451.70 р.
март	3 365.00 р.	0.00 р.	❖ - 3 365.00 р.
апрель	3 982.00 р.	0.00 р.	❖ - 3 982.00 р.
май	8 318.00 р.	0.00 р.	❖ - 8 318.00 р.
июнь	3 207.00 р.	29 329.70 р.	♣ 26 122.70 р.
ИТОГО:			

Месяц	Сумма расходов	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц/год
июль	1 902.00 р.	0.00 р.	❖ - 1 902.00 р.
август	1 380.00 р.	0.00 р.	❖ - 1 380.00 р.
сентябрь	11 083.00 р.	0.00 р.	❖ - 11 083.00 р.
октябрь	1 814.00 р.	0.00 р.	❖ - 1 814.00 р.
ноябрь	250.00 р.	0.00 р.	❖ - 250.00 р.
декабрь	0.00 р.	24 423.00 р.	♣ 24 423.00 р.
	<b>53 752.70 р.</b>	<b>69 230.00 р.</b>	♣ <b>15 477.39 р.</b>

Общая сумма доступных денежных средств ТСЖ после вычета расходов по счетам, относящимся к 2019 году, но фактически оплаченным в 2020 году (см. раздел «Кредиторская задолженность»), составляет на 01.01.2020 сумму в размере **2 981 926.34** рублей. При этом необходимо отметить, что платежи жителей в возмещение расходов по таким счетам также поступят только в 2020 году.

### Поступления на расчетный счет ТСЖ

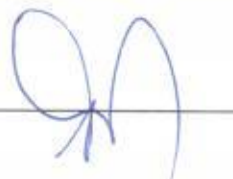
Поступления складываются из платежей жителей/нанимателей и собственников нежилых помещений за ЖКУ, невыясненных сумм, полученных возмещений, а также дополнительных доходов ТСЖ от реализации услуг (платежи от провайдеров, платежи за размещение вывесок и рекламы на фасаде дома, арендные платежи и т.д.) и внереализационных доходов (проценты по размещенным депозитам, уплаченные пени). Общие суммы поступлений на расчетный счет ТСЖ представлены в разделе «Денежные средства».

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П.



Елтышев А.В.





Дополнительные доходы ТСЖ в связи с реализацией указанных в настоящем разделе услуг, а также дополнительные внереализационные доходы за 2018-2019 годы и планируемые доходы на 2020 год представлены в таблице (в рублях):

№	Вид дополнительных доходов	Сумма доходов				
		Факт за 2018 год	Факт за 2019 год	Изменение к 2018 году	План на 2020 год*	Изменение к факту за 2019 год
1	Доходы от реализации услуг	5 893 297 р.	3 941 592 р.	▼ - 33,12 %		
2	Внереализационные доходы – проценты	1 124 632 р.	499 739 р.	▼ - 55,56 %		
3	Внереализационные доходы – пени	665 672 р.	438 969 р.	▼ - 34,10 %		
<b>ИТОГО:</b>		<b>7 683 601 р.</b>	<b>4 880 300 р.</b>	<b>▼ - 36,45 %</b>	<b>4 292 635 р.</b>	<b>▼ - 12,04 %</b>

\* - разделение прогнозных объемов дополнительных доходов по видам (от реализации/внереализационные) Правлением не осуществляется

## Расходование средств ТСЖ

Состав и структура фактических расходов ТСЖ за 2018-2019 годы, а также планируемые расходы на 2020 год представлены в таблице (в рублях)<sup>1</sup>:

№	Направление расходования средств	Сумма расходов				
		Факт за 2018 год	Факт за 2019 год	Изменение к 2018 году	План на 2020 год	Изменение к факту за 2019 год
1	Плата за техническое обслуживание дома	10 522 569 р.	10 729 758 р.	▲ 1.97 %	11 319 464 р.	▲ 5.50 %
2	Охрана	9 972 000 р.	10 242 000 р.	▲ 2.71 %	11 880 000 р.	▲ 15.99 %
3	Коммунальные услуги – тепловая энергия	13 724 123 р.	12 573 547 р.	▼ - 8.38 %	Не планируется	
4	Коммунальные услуги – электроэнергия	4 614 976 р.	3 796 441 р.	▼ - 17.74 %	4 000 000 р.	▲ 5.36 %
5	Коммунальные услуги – водопользование	4 558 035 р.	4 647 007 р.	▲ 1.95 %	Не планируется	
6	Обслуживание и ремонт лифтов	2 937 554 р.	2 800 855 р.	▼ - 4.65 %	2 752 000 р.	▼ -1.74 %
7	Зарплата + платежи в фонды и налоги	1 645 121 р.	1 769 147 р.	▲ 7.54 %	2 146 760 р.	▲ 21.34 %
8	Вывоз мусора	1 353 004 р.	1 691 690 р.	▲ 25.03 %	1 728 000 р.	▲ 2.15 %
9	Расходы на содержание и обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики	1 116 950 р.	1 025 450 р.	▼ - 8.19 %	1 020 000 р.	▼ -0.53 %
10	Система контроля и управления доступом в подъезды/на паркинг, видеонаблюдение, домофоны	1 120 430 р.	985 191 р.	▼ - 12.07 %	522 240 р.	▼ -44.79 %
11	Ведение бухгалтерского учета	1 044 647 р.	1 093 603 р.	▲ 4.69 %	1 054 648 р.	▼ -3.56 %
12	Судебные расходы – услуги адвокатов и госпошлины	170 000 р.	135 000 р.	▼ - 20.59 %	360 000 р.	▲ 166.67 %
13	Обслуживание и ремонт ворот	167 478 р.	88 565 р.	▼ - 47.12 %	180 000 р.	▲ 103.24 %
14	Озеленение двора	7 462 р.	0 р.		60 000 р.	
15	Коллективная антенна	180 784 р.	192 971 р.	▲ 6.74 %	Не планируется	
16	Комиссии	34 173 р.	41 964 р.	▲ 22.80 %	Не планируется	
17	<b>Прочие разовые расходы, всего</b>	<b>3 928 679 р.</b>	<b>730 756 р.</b>	<b>▼ - 81.40 %</b>	<b>612 698 р.</b>	
	<i>в том числе:</i>					
	Ремонт лестниц, потолков, стен, полов в подъездах и на паркинге (включая работы и материалы)	2 262 605 р.	0 р.			
	Ремонт крыши	230 888 р.	265 000 р.	▲ 14.77 %		
	Ремонт крыльца	285 238 р.	90 300 р.	▼ - 68.34 %		
<b>ИТОГО:</b>		<b>57 097 986 р.</b>	<b>52 543 944 р.</b>	<b>▼ - 7.98 %</b>		

По отдельным статьям сметы установлено превышение расходов, относящихся к 2019 году, над утвержденной сметой, в частности:

1. Расходы на содержание и обслуживание дома (превышение на **178 309** рублей, **причина:** внеплановая замена трубопроводной арматуры);
2. Расходы на охрану (превышение на **270 000** рублей, **причина:** смена охрannого предприятия, оказывающего услуги охраны, с незначительным (на 30 тыс. рублей в месяц) увеличением платы за услуги);
3. Обслуживание и ремонт лифтов (превышение на **48 855** рублей, **причина:** проведение внеплановых работ по ремонту лифтов в подъездах и на паркинге, закупка комплектующих для проведения ремонтных работ);
4. Расходы на содержание и обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики (превышение на **5 450** рублей, **причина:** проведение внеплановых работ по установке/замене дымовых датчиков и контактора);
5. Расходы на содержание и обслуживание системы контроля и управления доступом в подъезды/на паркинг, системы видеонаблюдения, домофонов (превышение на **462 951** рублей, **причина:** внеплановая закупка и монтаж камер видеонаблюдения, ИБП, АКБ, стабилизаторов, IP-телефонов для охраны и т.п.);
6. Расходы на ведение бухгалтерского учета (превышение на **38 955** рублей, **причина:** оказание внеплановых услуг).

При этом по отдельным статьям сметы (электроэнергия, налоги, вывоз мусора, судебные издержки, обслуживание и ремонт ворот, озеленение двора, прочие расходы) наблюдается экономия в общей сумме **928 435** рублей. Превышение внеплановых расходов над экономией расходов, предусмотренных

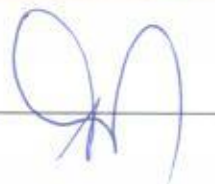
<sup>1</sup> Фактические расходы/суммы превышений и экономии в настоящем разделе Акта указаны по периодам, к которым они относятся, вне зависимости от даты оплаты (для обеспечения сопоставимости данных)

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П.



Елтышев А.В.



Страница 2



плановой сметой, составило 76 085 рублей (0,22 % от плановой сметы на 2019 год). Анализ сверхплановых расходов 2019 года показал, что все они одобрены соответствующими решениями Правления ТСЖ и являются экономически оправданными и/или возникшими в связи с внеплановыми/внештатными ситуациями.

### Расходование средств из кассы

Общие суммы поступлений денежной наличности в кассу ТСЖ и расходования денежной наличности из кассы ТСЖ представлены в разделе «Денежные средства». Проверка расходования наличных средств из кассы ТСЖ показала, что денежная наличность расходовалась по следующим статьям:

1. Оплата текущих расходов на приобретение услуг, включая почтовые, услуги мобильной связи – 18 205 рублей;
2. Оплата текущих расходов на приобретение расходных материалов и материальных ценностей для ремонта помещений, занимаемых службами ТСЖ, материалов для ремонта прочих общедомовых помещений, а также прочие мелкие хозяйственные расходы – 35 548 рублей.

Нарушений в расчетах наличными денежными средствами в 2019 году не установлено.

### Дебиторская задолженность

Состав и структура задолженности представлены в таблице (в рублях):

	на 01.01.2019	на 01.01.2020	Изменение к 01.01.2019
<b>Задолженность перед ТСЖ, ВСЕГО:</b>	<b>12 918 938 р.</b>	<b>14 734 255 р.</b>	<b>▲ 14,05 %</b>
<i>в том числе:</i>			
• дебиторы по квартплате на конец периода	10 669 373 р.	10 738 210 р.	▲ 0,65 %
• дебиторы по оплате за паркинг, кладовые, офисы на конец периода	2 249 565 р.	3 996 045 р.	▲ 77,64 %

Общий размер задолженности перед ТСЖ на конец 2019 года по сравнению с ее размером на конец 2018 года **вырос на 14 %**. Рост произошел в основном за счет увеличения объема задолженности по офисным помещениям: ООО «Мон-Трейд», ООО «Сити Файненс». Для сокращения задолженности Правлению необходимо продолжать активную работу по судебному взысканию задолженности с должников.

### Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность ТСЖ на конец дня 31.12.2019 составляет **250 877,09** рублей и представляет собой суммы переплат, внесенных за ЖКУ жильцами/нанимателями и собственниками нежилых помещений дома, включая невыясненные суммы. При этом Ревизионная комиссия отмечает, что отдельные счета, относящиеся к 2019 году, выставлены в 1 квартале 2020 года, а соответствующие расходы проведены в качестве расходов ТСЖ 2020 года. Общая сумма таких расходов составила **4 091 610** рублей. Основная доля указанных (перенесенных) расходов подлежит возмещению в рамках счетов за ЖКУ жильцами/нанимателями и собственниками нежилых помещений дома, возмещение данных расходов также будет произведено в 2020 году.

### Выводы и рекомендации

1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в 2019 году осуществлялась в целом в соответствии с утвержденной сметой. Установлены отдельные случаи обоснованного превышения сметы по текущим расходам в связи с внеплановыми/внештатными ситуациями, а также по целевым расходам, описанным в пункте 2 ниже.
2. По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2019 году Ревизионная комиссия рекомендует Правлению:
  - 2.1. учитывая значительный рост расходов на охрану дома, а также наличие инфраструктуры в помещениях дома и на входах в подъезды и в нежилые помещения, позволяющей осуществлять дистанционный контроль, рассмотреть возможность организации дистанционного контроля входа/выхода в подъезды и помещения дома с сокращением числа охранников, при необходимости – вынести данный вопрос на рассмотрение общего собрания членов ТСЖ;
  - 2.2. продолжить изыскание дополнительных источников снижения расходов ТСЖ и повышения доходов ТСЖ;
  - 2.3. продолжить проведение мероприятий, направленных на улучшение содержания и обслуживание дома, а также на повышение комфорта жителей, включая, но не ограничиваясь:
    - обеспечение возможности подключения жителей к услугам различных (по своему выбору) провайдеров Интернет услуг (в тех случаях, когда такие провайдеры готовы осуществить прокладку к дому и в подъездах (по внешним стенам дома) необходимых линий связи за свой счет);
    - замена дверей на паркинг с пластиковых на металлические;
    - дальнейшее озеленение и благоустройство придомовой территории;
  - 2.4. продолжить работу по судебному взысканию задолженности с неплательщиков, включая пени.

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П.

Елтышев А.В.

Страница 3