

Акт

реvisions хозяйственной деятельности ТСЖ «Маршала Жукова 76-2»

за период с 01 января 2020 года по 31 декабря 2020 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 01.01.2020 по 31.12.2020	5.	Протоколы заседаний членов Правления ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за 2020 год
2.	Отчет о судебном взыскании задолженности и ведомость должников ТСЖ (2020)	6.	Кассовые документы за 2020 год
3.	Отчет об исполнении сметы (финансовой деятельности) ТСЖ «Маршала Жукова 76-2» за 2020 год	7.	Утвержденная смета на 2020 год и проект сметы на 2021 год
4.	Скрин-шот системы Интернет-Банк ПАО «Сбербанк», отражающий остатки денежных средств в депозитах по состоянию на 01.01.2021	8.	Договоры и иные первичные документы по расходам ТСЖ за 2020 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 01.01.2021 составила **7 656 931.59** рублей, в том числе:

- денежные средства на расчетном счете ТСЖ № 40703810722000023050 в ПАО «Абсолют Банк» на конец дня 31.12.2020 – **176 405.27** рублей;
- денежные средства на расчетном счете ТСЖ № 40703810238000008715 в ПАО «Сбербанк» на конец дня 31.12.2020 – **3 457 691.75** 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 2020 году представлены в таблице (в рублях, без учета операций по размещению и возврату депозитов, операций перечисления денежных средств со счета на счет, а также в подотчет для осуществления текущих хозяйственных расходов):

Месяц	Сумма списаний	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц
январь	5 228 194,60 р.	3 603 612,42 р.	➔ - 1 624 582,18 р.
февраль	4 006 001,62 р.	4 308 184,56 р.	⬆ 302 182,94 р.
март	4 881 326,48 р.	3 565 447,31 р.	➔ - 1 315 879,17 р.
апрель	4 861 245,09 р.	3 775 688,59 р.	➔ - 1 085 556,50 р.
май	4 940 711,91 р.	4 250 708,95 р.	➔ - 690 002,96 р.
июнь	5 161 344,91 р.	4 300 579,48 р.	➔ - 860 765,43 р.
ИТОГО:			

Месяц	Сумма списаний	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц/год
июль	4 493 433,99 р.	5 203 790,34 р.	⬆ 710 356,35 р.
август	3 313 350,99 р.	5 215 301,88 р.	⬆ 1 901 950,89 р.
сентябрь	3 680 204,53 р.	4 945 368,16 р.	⬆ 1 265 163,63 р.
октябрь	3 907 729,89 р.	5 761 757,94 р.	⬆ 1 854 028,05 р.
ноябрь	4 949 133,53 р.	4 746 659,76 р.	➔ - 202 473,77 р.
декабрь	5 280 707,05 р.	5 655 353,75 р.	⬆ 374 646,70 р.
	54 703 384,59 р.	55 332 453,14 р.	⬆ 629 068,55 р.

Поступление и расходование денежной наличности в кассу/из кассы ТСЖ в 2020 году представлены в таблице (в рублях):

Месяц	Сумма расходов	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц
январь	9 370.00 р.	0.00 р.	➔ - 9 370.00 р.
февраль	530.00 р.	0.00 р.	➔ - 530.00 р.
март	510.92 р.	0.00 р.	➔ - 510.92 р.
апрель	2 449.00 р.	0.00 р.	➔ - 2 449.00 р.
май	1 957.00 р.	0.00 р.	➔ - 1 957.00 р.
июнь	11 421.00 р.	0.00 р.	➔ - 11 421.00 р.
ИТОГО:			

Месяц	Сумма расходов	Сумма поступлений	Сальдо оборотов за месяц/год
июль	6 360.00 р.	0.00 р.	➔ - 6 360.00 р.
август	2 275.00 р.	33 654.92 р.	⬆ 31 379.92 р.
сентябрь	35.00 р.	0.00 р.	➔ -35.00 р.
октябрь	0.00 р.	0.00 р.	■ 0.00 р.
ноябрь	0.00 р.	0.00 р.	■ 0.00 р.
декабрь	10 765.40 р.	12 018.40 р.	⬆ 1 253.00 р.
	45 673.32 р.	45 673.32 р.	■ 0.00 р.

Общая сумма доступных денежных средств ТСЖ после вычета расходов по счетам, относящимся к 2020 году, но фактически оплаченным в 2021 году (см. раздел «Кредиторская задолженность»), составляет на 01.01.2021 сумму в размере **2 995 347.71** рублей. При этом необходимо отметить, что платежи жителей в возмещение расходов по таким счетам также поступят только в 2021 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 внебюджетных доходов (проценты по размещенным депозитам). Общие суммы поступлений на расчетный счет ТСЖ представлены в разделе «Денежные средства».

Дополнительные доходы ТСЖ в связи с реализацией указанных в настоящем разделе услуг, а также дополнительные внебюджетные доходы за 2019-2020 годы и планируемые доходы на 2021 год представлены в таблице (в рублях):

Подписи членов Ревизионной комиссии:

Бестужев К.П.

Елтышев А.В.

Страница 1

№	Вид дополнительных доходов	Сумма доходов			
		Факт за 2019 год	Факт за 2020 год	Изменение к 2019 году	План на 2021 год*
1	Доходы от реализации услуг	3 941 592 р.	4 601 966 р.	▲ 16,75 %	
2	Внерезидентские доходы – проценты	499 739 р.	122 944 р.	▼ - 75,40 %	
3	Внерезидентские доходы – пени	438 969 р.	-		
ИТОГО:		4 880 300 р.	4 724 910 р.	▼ - 3,18 %	4 292 636 р.
					▼ - 9,15 %

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

Расходование средств ТСЖ

Состав и структура фактических расходов ТСЖ за 2019-2020 годы, а также планируемые расходы на 2021 год представлены в таблице (в рублях)¹:

№	Направление расходования средств	Сумма расходов			
		Факт за 2019 год	Факт за 2020 год	Изменение к 2019 году	План на 2021 год
1	Плата за техническое обслуживание дома	10 729 758 р.	11 208 474 р.	▲ 4,46 %	12 208 416 р.
2	Охрана	10 242 000 р.	11 622 000 р.	▲ 13,47 %	11 880 000 р.
3	Коммунальные услуги – тепловая энергия	12 573 547 р.	13 524 185 р.	▲ 7,56 %	Не планируется
4	Коммунальные услуги – электроэнергия	3 796 441 р.	3 296 781 р.	▼ - 13,16 %	4 000 000 р.
5	Коммунальные услуги – водопользование	4 647 007 р.	4 570 977 р.	▼ - 1,64 %	Не планируется
6	Обслуживание и ремонт лифтов	2 800 855 р.	3 124 279 р.	▲ 11,55 %	2 794 240 р.
7	Зарплата + платежи в фонды и налоги	1 769 147 р.	2 046 641 р.	▲ 15,69 %	2 518 680 р.
8	Вывоз мусора	1 691 690 р.	1 690 920 р.	▼ - 0,05 %	1 728 000 р.
9	Расходы на содержание и обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики	1 025 450 р.	1 342 250 р.	▲ 30,89 %	1 020 000 р.
10	Система контроля и управления доступом в подъезды/на паркинг, видеонаблюдение, домофоны	985 191 р.	704 183 р.	▼ - 28,52 %	642 240 р.
11	Ведение бухгалтерского учета	1 093 603 р.	1 129 348 р.	▲ 3,27 %	1 054 648 р.
12	Судебные расходы – услуги адвокатов и госпошлины	135 000 р.	35 839 р.	▼ - 73,45 %	360 000 р.
13	Обслуживание и ремонт ворот	88 565 р.	206 644 р.	▲ 133,32 %	180 000 р.
14	Озеленение двора	0 р.	0 р.		60 000 р.
15	Коллективная антенна	192 971 р.	153 980 р.	▼ - 20,21 %	Не планируется
16	Комиссии	41 964 р.	41 832 р.	▼ - 0,31 %	Не планируется
17	Прочие разовые расходы, всего	730 756 р.	620 699 р.	▼ - 15,06 %	620 464 р.
	в том числе:				
	Ремонт крыши	265 000 р.	268 720 р.	▲ 1,40 %	
	Ремонт крыльца	90 300 р.	0 р.		
	Прочие разовые расходы	375 456 р.	351 979 р.	▼ - 6,25 %	620 464 р.
ИТОГО:		52 543 945 р.	55 319 032 р.	▲ 5,28 %	

По отдельным статьям сметы установлено превышение расходов, относящихся к 2020 году, над утвержденной сметой, в частности:

1. Обслуживание и ремонт лифтов (превышение на **372 279** рублей, **причина:** проведение внеплановых работ по ремонту лифтов, закупка комплектующих для проведения ремонтных работ);
2. Расходы на содержание и обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики (превышение на **322 250** рублей, **причина:** проведение внеплановых работ по установке/замене дымовых датчиков, приводов управления пожарными воротами, установке фотоэлементов на ворота);
3. Расходы на содержание и обслуживание системы контроля и управления доступом в подъезды/на паркинг, системы видеонаблюдения, домофонов (превышение на **181 943** рубля, **причина:** внеплановая закупка и монтаж камер видеонаблюдения, магнитов, жестких дисков и т.п.);
4. Расходы на ведение бухгалтерского учета (превышение на **74 701** рубль, **причина:** оказание внеплановых услуг);
5. Расходы на обслуживание и ремонт ворот (превышение на **26 644** рубля, **причина:** проведение внеплановых работ по замене ворот на паркинге).

При этом по отдельным статьям сметы (техобслуживание дома, охрана, электроэнергия, налоги, вывоз мусора, судебные издержки, озеленение двора, прочие расходы) наблюдается экономия в общей сумме **1 854 288** рублей, которая почти в 2 раза превосходит общую сумму превышения сметы (**977 817** рублей). Анализ сверхплановых расходов 2020 года показал, что все они одобрены соответствующими решениями Правления ТСЖ и являются экономически оправданными и/или возникшими в связи с внеплановыми/внебюджетными 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 – **18 291,92** рубля;

¹ 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

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 – **27 381.40** рубля.

Нарушений в расчетах наличными денежными средствами в 2020 году не установлено.

Дебиторская задолженность

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

	на 01.01.2020	на 01.01.2021	Изменение к 01.01.2020
Задолженность перед ТСЖ, ВСЕГО:	14 734 255 р.	13 804 144 р.	↘ - 6,31 %
<i>в том числе:</i>			
• дебиторы по квартплате на конец периода	10 738 210 р.	10 082 820 р.	↘ - 6,10 %
• дебиторы по оплате за паркинг, кладовые, офисы на конец периода	3 996 045 р.	3 721 324 р.	↘ - 6,88 %

Общий размер задолженности перед ТСЖ на конец 2020 года по сравнению с ее размером на конец 2019 года **снизился** более чем на **6 %**. Снижение наблюдалось по всем категориям: квартиры, машиноместа, кладовки и офисы. В условиях пандемии такие показатели являются очень позитивными. Тем не менее, общий объем дебиторской задолженности продолжает оставаться внушительным, и в целях дальнейшего сокращения задолженности Правлению необходимо продолжать активную работу по судебному взысканию задолженности с должников.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность ТСЖ на конец дня 31.12.2020 составляет **166 167,91** рублей и представляет собой суммы переплат, внесенных за ЖКУ жителями/нанимателями и собственниками нежилых помещений дома, включая невыясненные суммы. При этом Ревизионная комиссия отмечает, что отдельные счета, относящиеся к 2020 году, выставлены в I квартале 2021 года, а соответствующие расходы проведены в качестве расходов ТСЖ 2021 года. Общая сумма таких расходов составила **4 661 584** рубля. Основная доля указанных (перенесенных) расходов подлежит возмещению в рамках счетов за ЖКУ жителями/нанимателями и собственниками нежилых помещений дома, возмещение данных расходов также будет произведено в 2021 году.

Выводы и рекомендации

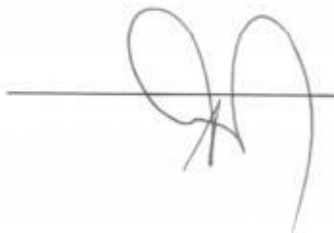
1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в 2020 году осуществлялась в целом в соответствии с утвержденной сметой. Установлены отдельные случаи обоснованного превышения сметы по текущим расходам в связи с внеплановыми/внештатными ситуациями, одобренные Правлением ТСЖ.
2. По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2020 году Ревизионная комиссия рекомендует Правлению:
 - 2.1. учитывая 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 (**повторная рекомендация**);
 - 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: между капитальной стеной и вентилируемым фасадом, в подъездах – скрыть за подвесными потолками) необходимых линий связи за свой счет) (**повторная рекомендация**);
 - замена дверей на паркинг с пластиковых на металлические или ремонт имеющихся магнитных замков (двери тяжело открываются, приходится прикладывать значительные усилия, от чего пластиковые двери сильно изношены и не обеспечивают должную защиту) (**повторная рекомендация**);
 - 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