

ОТЧЕТ
ревизионной комиссии ТСЖ «Удальцова 69,77» за 2022 год
по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности

Ревизионная комиссия ТСЖ «Удальцова 69,77», руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01 января 2022 по 31 декабря 2022.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ в 2021 году руководство деятельностью ТСЖ осуществлялось правлением ТСЖ, избранным решением заочного собрания членов ТСЖ «Удальцова 69,77», оформленного протоколом от 18.12.2020г. и протоколом от 05.08.2022г.

За проверяемый период проведено 11 заседаний правления, на которых решались текущие вопросы деятельности ТСЖ в соответствии с нормами действующего законодательства.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла Томилина Е.Ю. на основании протокола заседания правления от 24.12.2020г. и от 15.08.2022г.

Бухгалтерская и налоговая отчётность.

В соответствии с п. 4 ст. 6 гл. 2 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учёте", ТСЖ в 2022 году применялась упрощённая форма бухгалтерского баланса. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчётность подготовлена по форме КНД 0710099, утверждённой Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н.

Бухгалтерская отчётность и налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощённой системы налогообложения, сданы в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи в соответствии с Приказом ФНС России от 09.06.2011 №ММВ-7-6/362@.

Применяемые ставки по содержанию, текущему ремонту и дополнительным услугам.

Решением заочного собрания членов ТСЖ «Удальцова 69,77», оформленного протоколом №1 от 05.08.2022г. принята "Смета доходов и расходов по содержанию и ремонту помещений в многоквартирных домах на 2022 год". Постановлением Правительства Москвы от 13.12.2016 N 848-ПП (ред. от 07.12.2021) "Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения" утверждена цена за содержание жилых помещений – 35,75 руб / м²., с изм. и доп., вступающими в силу с 01.07.2022 в части тарифов на коммунальные услуги.

Ставки для собственников в 2022 году для собственников в паркинге:

№ п/п	Наименование работ/услуг	Стоимость, руб.
1.	Стоимость услуг по содержанию и текущему ремонту за 1 кв.м.	35,75
2	Стоимость дополнительных услуг по содержанию за 1 кв.м.	13,14
3	Стоимость услуг по уборке машино-мест за 1 кв.м.	13,14
4	Стоимость услуг по обслуживанию запирающего устройства с квартиры	64,00
5	Цена услуги по обеспечению охраны паркинга за 1 кв.м.	43,96

Тарифы на коммунальные ресурсы:

№п/п	Наименование коммунальной услуги и реквизиты документа, принятого ДЭПИР г. Москвы	с 01.07.2022г.	с 01.12.2022г.
1.	Отопление	2 143,67 руб. / 313-ТР от 15.12.2021	2 325,88 руб. / 286-ТР от 17.11.2022
2	ГВС	223,04 руб. / 315-ТР от 15.12.2021	243,16 руб. / 288-ТР от 17.11.2022
3	ХВС	45,88 руб. /	50,93 руб. /

		312-ТР от 15.12.2021	285-ТР от 17.11.2022
4	Водоотведение	35,53 руб. / 312-ТР от 15.12.2021	39,97 руб. / 285-ТР от 17.11.2022
5	Электроэнергия одно ставочный тариф	5,43 руб. / 308-ТР от 10.12.2021	5,66 руб. / 450-ТР от 23.11.2022
6	Электроэнергия () по двум зонам	6,24 / 1,88 руб. / 308-ТР от 10.12.2021	6,91 / 2,62 руб. 450-ТР от 23.11.2022
7	Обращение с твердыми коммунальными отходами	7,27 руб. / 170-ТР от 09.11.2021	7,30 руб. / 186-ТР от 15.11.2022

Расчёты ТСЖ "Удальцова 69,77" с поставщиками коммунальных ресурсов:

1) ПАО МОЭК– текущая задолженность на 31.12.2022, в том числе:

1.1. По договору горячего водоснабжения №08.707203ГВС от 01.12.2014 г.:

остаток		оплачено		начислено		остаток	
куб.м	сумма	куб.м	сумма	куб.м	сумма	куб.м	сумма
1 801,23	381 266,31	16 130,79	3 506 472,61	15 904,31	3 508 123,73	1 574,75	382 917,43

1.2. По договору теплоснабжения №08.707203-ТЭ от 01.12.2014 г. частичная задолженность **687 336,05** рублей (за декабрь), в том числе:

наименование	остаток	Оплачено	начислено	остаток
всего	1 655 005,218	13 478 410,98	12 796 875,57	687 336,05
Жилая часть	1 353 140,70	13 165 795,58	12 495 011,06	682 356,18
Паркинг	301 864,51	312 615,40	301 864,51	4 979,87

6 ПАО Мосэнергосбыт – задолженность **223 886,82** рублей (за декабрь), в том числе:

2.1. По договору Договор с ИКУ №82929566 от 01/12/2014 по э/э в паркинге:

остаток		оплачено		начислено		остаток	
куб.м	сумма	куб.м	сумма	куб.м	сумма	куб.м	сумма
9 920	51 088,00	113 340	596 597,80	114 840	610 147,00	11 420	64 637,20

2.2. По договору Договор с ИКУ №82929566 от 01/12/2014 в жилой части домов:

остаток		оплачено		начислено		остаток	
куб.м	сумма	куб.м	сумма	куб.м	сумма	куб.м	сумма
34 650	172	390 325	1 989	386 397	1 988 937,96	30 722	172
	808,82		374,40				372,38

6 АО «Мосводоканал» задолженность **250 179,75** рублей (за декабрь), в том числе:

наименование	остаток	Оплачено	начислено	остаток
ВСЕГО	261 577,50	2 996 574,58	3 010 667,92	275 670,84
ХВС	119 686,79	1 382 489,84	1 387 726,60	124 923,55
В/О	141 890,71	1 614 084,74	1 622 941,33	150 747,29

Расчёты с собственниками за коммунальные ресурсы.

1. По многоквартирному дому №69

Наименование ресурса	Водоот-ведение	ГВС	Тепло-снабжение	ХВС	Электро-снабжение	69 дом ВСЕГО
Единица измерения	куб.м.	куб.м.	Гкал	куб.м.	КВт	
Общий объем потребления.	28 580,53	10 283,12	3 063,47	18 152,23	294 461,41	
Начислено потребителям	957 248,47	2 345 849,30	8 450 851,29	788 019,03	234 447,55	14 787 388,27

Оплачено потребителями	1 035 302,72	2 562 679,05	8 409 620,48	861 251,91	248 955,01	14 949 252,64
Задолженность потребителей	89 225,86	79 865,92	1 273 950,79	50 874,91	62 280,77	1 735 727,41
Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	969 335,27	2 246 041,81	8 017 021,02	817 675,23	1 562 732,54	13 612 805,87
Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса	968 003,90	2 242 283,61	8 459 902,99	818 502,86	1 563 373,79	14 052 067,15
Задолженность товарищества на конец отчетного периода.	87 323,91	246 748,97	427 508,34	71 803,55	135 573,45	968 958,22

2. По многоквартирному дому №77

Наименование ресурса	Водоот- ведение	ГВС	Тепло- снабжение	ХВС	Электро- снабжение	77 дом ВСЕГО
Единица измерения	куб.м.	куб.м.	Гкал	куб.м.	КВт	
Общий объем потребления.	19 255,48	5 621,19	1 820,27	12 643,39	206 775,59	
Начислено потребителям	659 178,72	1 947 395,81	4 739 363,27	548 801,99	363 707,93	9 462 529,46
Оплачено потребителями	625 322,31	1 939 352,05	4 336 758,28	526 916,83	357 934,99	8 861 856,58
Задолженность потребителей	104 433,25	143 848,25	920 567,57	71 609,14	103 234,59	1 472 202,42
Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	653 606,06	1 262 081,92	4 779 854,55	570 051,37	1 036 352,42	8 301 946,32
Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса	646 080,84	1 264 189,00	5 018 507,99	563 986,98	1 022 598,41	8 515 363,22
Задолженность товарищества на конец отчетного периода.	63 423,41	136 168,46	259 827,71	53 119,99	101 436,13	613 975,70

Следует отметить, что в 2022 году наблюдается снижение потребляемого объема всех коммунальных ресурсов.

1. По многоквартирному дому №69

Наименование ресурса	Водоот- ведение	ГВС	Тепло- снабжение	ХВС	Электро- снабжение
Единица измерения	куб.м.	куб.м.	Гкал	куб.м.	КВт
Общий объем потребления в 2022г.	28 580,53	10 283,12	3 063,47	18 152,23	294 461,41
Общий объем потребления в 2021г.	29 751,21	11 621,70	3 057,40	18 147,21	314 621,00
Экономия по 69 дому	1 170,68	1 338,58	-6,07	-5,02	20 59,59

2. По многоквартирному дому №77

Наименование ресурса	Водоот- ведение	ГВС	Тепло- снабжение	ХВС	Электро- снабжение
Единица измерения	куб.м.	куб.м.	Гкал	куб.м.	КВт
Общий объем потребления в 2022г.	19 255,48	5 621,19	1 820,27	12 643,39	206 775,59
Общий объем потребления в 2021г.	20 448,75	6 292,51	1 923,23	13 712,72	217 419,00
Экономия по 77 дому	1 193,27	671,32	102,96	1 069,33	10 643,41

Поставщики услуг и коммунальных ресурсов.

В 2020 году работы по содержанию и текущему ремонту, охране общего имущества в многоквартирных домах проводились с привлечением подрядных организаций: ГУП ЭКОТЕХПРОМ, АО Мослифт, ООО "Альп Дар", ООО "ОПС Сервис", ООО "ЖС Фасилити Менеджмент", ЧОП "Алекс", ООО "Мастер Компани", ООО "Агрострой", ООО Склад красок, ООО "Азбука уборки", ООО Комус, ООО "Все инструменты ру", ООО "Лунда", Леруа Мерлен, ООО "ТехноЛайт", ООО "Электроконтакт", ООО "Союзспецодежда", ООО "ПрофЭлектро", ООО «СТД Петрович» и другие поставщики.

При составлении годовой бухгалтерской отчетности товарищества проведена сверка расчетов с поставщиками и подписаны акты за 2022 г.

Судебно-претензионная работа ТСЖ "Удальцова 69,77" по взысканию задолженности.

В 2022 году товарищество вело работу с должниками, которым выставлялись требования.

В 2022 году Арбитражный суд г. Москвы взыскал с ГУП г. Москвы "Специальное предприятие при Правительстве Москвы" задолженность за ЖКУ на сумму 1 767 671,76 рублей и пени. Дополнительно выставлена претензия за новый период. Задолженность и пени оплачены в 2022 году полностью.

В 2022 году в отношении неплательщиков подано 6 заявлений о вынесении судебных приказов., из которых три судебных приказа было отменено. В связи с чем в 2023 году в отношении собственников квартир 124 дома 69 (по квартире и по машино-местам) и 56 дома 77 (по машино-месту) поданы иски о взыскании задолженностей. Удовлетворение требований ТСЖ в 2023г.

Договора аренды общей долевой собственности.

Задолженность арендаторов по состоянию на 01.01.2022 года составляет 3 845 565 рублей. В конце года задолженность уменьшилась до 3 779 372 руб.

Ревизионной комиссией проверена документация по заключенным договорам аренды и фактическому использованию общедолевого имущества.

Правлению рекомендуется направить претензии арендаторам, установив срок для оплаты задолженности, начислять пени за просрочку платежей по 1/300 ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки. В случае отсутствия оплаты в установленные сроки, членам правления принять решение о расторжении договора по передаче имущества в аренду и об истребовании имущества.

В отношении собственников кв. 123, 124 в доме 69 по ул. Удальцова, которые используют общедолеговое имущество после самовольного переустройства /перепланировки, в результате которого произошло значительное увеличение площади квартир, поданы иски о взыскании сумм неосновательного обогащения и пеней.

Поскольку собственники переоборудованных квартир не оплачивают потребленные отопление, освещение и водоснабжение (в кв.123, 124) в присоединенных помещениях общей долевой собственности, то ревизионная комиссия рекомендует вынести на общее собрание собственников вопрос об увеличении стоимости аренды общего долевого имущества за счет включения стоимости потребленных коммунальных ресурсов.

Работы, выполненные по решениям правления, которые не включены в ставку Правительства г.Москвы:

Капитальный ремонт лифтов выполнен на сумму 726 647 рублей.

Выполнена частичная гидроизоляция паркинга на сумму 256 935 рублей.

Проведен ремонт КЗР на сумму 122 100 рублей.

Работы по содержанию шлагбаумы службой охраны, карточки доступа и ремонт составили 190 627 рублей.

Компенсация затрат по ремонту шлагбаумов за счет виновных лиц составила 15 950 рублей.

Затраты на проведение анализов ГВС и ХВС составили 54 520 рублей.

На замену и чистка ковриков в подъездах потрачено 135 705 рублей.

Расходы на услуги адвокатов составили 550 000 рублей. При этом все иски поданы в целях защиты прав собственников на общее имущество МКД, о понуждении содержать его в надлежащем порядке. Данные расходы будут возмещены виновной стороной.

Отчёт об исполнении сметы доходов и расходов за 2022 год

В отчёте об исполнении сметы доходов и расходов за 2022 год в полном объёме отражены поступления денежных средств на расчётный счёт товарищества в сумме 46 010 980 руб. и оплаты в сумме 46 230 632 руб. с учетом возврата ошибочно перечисленных средств в сумме 36 368 руб. Остаток денежных средств на 01.01.2022 составил 272 121 руб. на 01.01.2022 – 52 470 руб. В товариществе отсутствует касса. Расчёты наличными денежными средствами не проводятся.

Отмечено, что вопреки пункту 3 решения общего собрания членов ТСЖ от 05.08.2022г. не проводились начисления за обслуживание запирающего устройства в размере 64 рублей / квартира.

Ревизионная комиссия провела проверку по данному факту. Установлено, что Между ТСЖ «Удальцова 69, 77», ГБУ МФЦ города Москвы заключен Договор № 4213-5873/53/229-15 от 26 октября 2015г. об информационном обеспечении расчетов населения за жилищно-коммунальные и связанные с ними услуги на основании Единого платежного документа.

Согласно пунктам 2.1, 2.1.2, 2.1.4 договора ГБУ МФЦ города Москвы обязано организовать осуществление филиалами ГБУ МФЦ города Москвы выполнение функции ежемесячного начисления платежей, подлежащих оплате плательщиками за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, установленном требованиями действующего законодательства, и по тарифам, утвержденным уполномоченным органом в области тарифного регулирования; формирование для Плательщиков в соответствии с данными, предусмотренными в п.2.1.1. настоящего договора, Единых платежных документов на оплату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Товарищество направило в МФЦ района протокол № 1 от 05.08.2022г., которым было принято решение о начислении услуги за обслуживание запирающего устройства в размере 64 рубля и сопроводительные документы о передаче протокола со всеми приложениями в Мосжилинспекцию.

Однако, МФЦ отказывала товариществу во включении в ЕПД данного начисления.

Ранее из-за отсутствия технических возможностей МФЦ оказало включить в ЕПД начисления за коммунальную услугу электроснабжение общего имущества. Решение о таком начислении было принято протоколом №1 от 18.12.2020г.

Исходя из изложенного, в случае подобных отказов МФЦ товариществу рекомендуется проводить начисления в дополнительных квитанциях для исполнения решений общих собраний членов ТСЖ.

Вывод:

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ «Удальцова 69,77», организацию бухгалтерского учета ревизионная комиссия признает деятельность товарищества, правления товарищества в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен и подписан в трех экземплярах.

Члены ревизионной комиссии