

Акт ревизионной комиссии
о проверке организационной, хозяйственной и финансовой деятельности
ТСЖ «Благо» за 2021
год.

г. Хабаровск

« 3 » 11 2022 г.

Комиссия в составе: Ревизор Ларионова Ирина Григорьевна, главный бухгалтер ТСЖ «Благо» Захарова Марина Евгеньевна и председатель Правления ТСЖ «Благо» Сичкарь Виталий Анатольевич, провела проверку организационной, хозяйственной, финансовой и социальной культурной деятельности Товарищества за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г.

В соответствии со ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья ТСЖ «Благо» осуществляется правлением товарищества, которое принимает решение по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в ТСЖ.

В данный период руководство деятельностью осуществлялось Председателем правления Сичкарь Виталием Анатольевичем.

Ревизионная комиссия информирует:

1. В данный период управление комплексом многоквартирных домов №11 и №13 по ул. Калараша осуществлялось самостоятельно ТСЖ «Благо».

Действовали следующие договоры с поставщиками услуг:

- вывоз твердых бытовых отходов с ООО «Полигон» г. №66/20 от 30.12.2019г

Договор на вывоз крупногабаритного мусора необходимо заключать дополнительно, поскольку расходы по его вывозу не учтены, соответственно должны быть внесены в смету расходов-доходов ТСЖ «Благо» на 2022 год.

- холодное водоснабжение и канализация с МУП города Хабаровска «Водоканал» договор №4757 от 01.03.2007 г. (продолгован на новый период). С 01.04.2019г на основании протоколов 1-с от 29.12.2018г ,2-с от 29.12.2018г перешли на прямые договора.

-ПАО «Дальневосточная энергетическая компания» договор №22-17 от 01.07.2021г. на отпуск электрической энергии

- горячая вода ОА «Дальневосточная генерирующая компания» договор №3/1/04314/2310 от 01.11.2019 г. о приобретении коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД №11 и №13 по улице Калараша в г. Хабаровске.

- техническое и аварийное обслуживание газового оборудования ООО «Городские Инженерные сети» договор №54 от 01.01.2019г

Также действовали следующие договоры:

- №172-2008-р/у-Т на предоставление услуг по оформлению документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и месту пребывания от 29.12.2008 года с МУП г. Хабаровска «РКЦ»;

- договор банковского счета в АКБ «Сбербанк РФ» от 02.02.2007 г. (продолгован на новый период);

- договор №2543/0013 от 26.01.2009 г. о предоставлении услуг с использованием системы «Клиент-Сбербанк» при коммутируемом доступе с АК Сберегательный Банк РФ;

- договор №465 от 17.07.2012 г. о приеме платежей физических лиц в валюте РФ от 02.02.2009 г. с ОАО «Сбербанк России»;

-договор с ФГУП «Почта России» №Х/680999/0301/4526-2016 от 01.07.2016г. на комиссионный сбор за прием платежей населения

- договор №2 на использование конструктивных элементов эксплуатации установленного оборудования телевидения и связи от 16.06.2009 г. с ПАО «Вымпел-Коммуникации» - в 8 подъезда. размещено

оборудование связи интернет;

- договор №2 на использование конструктивных элементов эксплуатации установленного оборудования телевидения и связи от 27.05.2009 г. с ОАО «Дальсвязь» - в 8 подъездах размещено оборудование связи интернет;

- договор №1263-11 от 20.05.2011г на использование конструктивных элементов эксплуатации установленного оборудования телевидения и связи АО «Компания ТрансТелеКом» в 8 подъездах в

2012 году закончено размещение оборудования.

- договор №4 от 29.12.2011г на использование конструктивных элементов эксплуатации установленного оборудования телевидения и связи с ООО «Хабаровские домовые сети» размещение оборудования выполнено в 2013 году в 13и 11 доме.

- договор №322 от 21.08.2013г- на использование конструктивных элементов эксплуатации установленного оборудования телевидения и связи с МУП города Хабаровска «Стрела». Решено на основании протоколов 1-с от 29.12.2018г ,2-с от 29.12.2018г перейти на прямые договора с 01.01.2021г

- договор на техническое обслуживание ДТРС с МУП города Хабаровска «Стрела»

-договор на сервисное обслуживание узла некоммерческого учета тепловой энергии и теплоносителя на домах 11 и 13 №5 от 01.08.2017г ИП Аполихин Дмитрий Васильевич

-лицензионный договор №279104995 от 22.01.2016г с ООО «Компания «Тензор» отчетность через интернет

- составлено дополнительное соглашение №1 от 31.10.2019г с Сичкарь Ларисой Геннадьевной к трудовому договору №б/н от 09.11.2012 г. по должности платежный агент.

Расчет за полученную электроэнергию по квартирам осуществляется ОАО «ДЭК» напрямую с гражданами в силу наличия не расторгнутых публичных договоров энергоснабжения.

Составлены договора с ООО «ЭН Сервис» по взысканию дебиторской задолженности с неплательщиками и представление интересов ТСЖ Благо во всех судах РФ.

Предложение: совместно с юристом урегулировать взаимоотношения с ОАО ДЭК в соответствии с законодательством РФ.

2. За истекший 2021 год Правлению ТСЖ «Благо» во главе с Председателем Правления пришлось решать многие вопросы и проблемы различного хозяйственного характера, финансово-экономического, социального, законно правового и организационного характера.

2. 1. Организационная деятельность.

- на сайте ТСЖ «Благо», администрации города Хабаровска, системы ГИС ЖКХ размещалась вся основная информация о деятельности ТСЖ.

- проводилась работа с Администрацией города Хабаровска в отношении жильцов, владеющих квартирами по договору социального найма и являющихся злостными неплательщиками на протяжении нескольких лет.

2. 2. Бухгалтерская документация (Договоры, Акты по их исполнению, Банк, Касса, Отчетность) – ведется постоянно. Установлена программа «Банк – клиент Бизнес Онлайн», появилась возможность производить оплаты коммунальных услуг у собственников через терминал Сбербанка России и через отделение связи «Почта России»

На **31.12.2021** года на расчетном счете денежных средств – **858,62**, на счете платежного агента **8 970,16** руб.

В течение 2021 года **поступило** денежных средств от собственников на сумму **4 178 504,96** руб. выручка от аренды конструктивных элементов **45 360,0** руб.

прочие поступления денежных средств - 418 650,1 руб (денежные средства по судебным искам, а именно пени (в счет оплаты юридических услуг) и возврат госпошлины.

Истрачено в 2021 году денежных средств на сумму **4 632686,28** руб.

В том числе истрачено на поставщиков услуг **1 030 113,92** руб.

На содержание общего имущества – **407 955,98** руб.

Кредиторская задолженность перед поставщиками услуг на 31.12.2021 г составляла **1 802 552,73** рублей

Общая задолженность населения перед ТСЖ на 01.01.2022 года составляет **2 026 268,27** руб.

11 дом - 1 488 782,88 руб.

13 дом - 537 485,39 руб.

Исполнение сметы в 2021 г.:

3. «Смета расходов на обеспечение деятельности товарищества и эксплуатацию» на 2021 год была утверждена в сумме **4 248 808,20** рублей.

Фактическое исполнение сметы составляет **3 862 572,36** рублей.

3.1 Собранные в 2021 году денежные средства по тарифу «содержание и ремонт общего имущества»

Дом 11—Задолженность на начало года 759 696,88 руб.

Начислено: 1 712 885,34 руб.

Собрано: 1 749 721,81 руб.

Задолженность на конец года 722 860,41 руб.

Дом 13 - Задолженность на начало года 320 933,41 руб.

Начислено: 1 712 885,04 руб.

Собрано: 1 874 717,12 руб.

Задолженность на конец года 159 101,33 руб.

Куда израсходованы:

1. На аварийное и тех. обслуживание общего газового оборудование – **55 000 руб.**
2. На обслуживание расчётного счёта в Сбербанке, «Банк - Клиент», комиссия при оплате в почтовом отделении – **136 336,74 руб.**
3. На услуги РКЦ по регистрационному учёту. – **52 600 руб.**
4. На подготовку к сезонной эксплуатации, промывку и опрессовку системы отопления – **0 руб.**
5. Обследование и прочистка вентканалов- **10 995,0 руб.**
6. Сервисное обслуживание узлов учёта тепловой энергии и теплоносителя в домах – **74 000,00 руб.**
7. Вознаграждение председателя – **275 868,00 руб.**
8. Юридические услуги- **315 649,74 руб.**, в том числе возврат начисленных пеней по суду ООО «ЭН СЕРВИС» согласно договора на юридические услуги – **211 649,74 руб.**
9. Дератизация – **0 руб.**
10. На устройство и обеспечение освещения МОП – **13 378,51 руб.**
11. Вывоз ТБО – **260 000 руб.**
12. Расходы по СОИ ГВС и отопление – **0 руб.**
13. Расходы по СОИ ХВС и водоотведения – **0 руб.**
14. Расходы по СОИ электроснабжения – **11349,08 руб.**
15. Диагностика газового оборудования – **0 руб.**
16. На услуги программиста по обслуживанию программы, оплату сайта, антивируса в сумме **31 870 руб.**
17. На канцелярские расходы – **7 037,0 руб.**
18. На зарплату обслуживающего персонала – **1 403 716,95 руб.**
19. На налоги и сборы с зарплаты обслуживающего персонала – **104 900 руб.**,
20. На услуги связи – **19 200,0 руб.**
21. На аренду технического помещения под слесарную мастерскую – **20 000,00 руб.**
22. Транспортные расходы – **0 руб.**
23. На содержание общего имущества (территории, подъездов, рекреационных сооружений, детских и спортивных площадок, малых форм, мусорной площадки, площадки для животных, охранного кунга, помещения под офис, для санитарного обслуживания общего имущества и технического, при покосе травы, уборке снега, листвы) – **407 955,98 руб.**
В том числе ремонт подъезда №1 в доме 13, окна пластиковые 11 дом 2-3 под **277 800,00 руб.**
24. На закупку оборудования, инструмента, расходного материала, – **2 976,0 руб.**
25. Почтовые услуги (уведомления, заказные письма, газета) – **948,49 руб.**
26. На непредвиденные расходы – **384 084,58 руб.** (взыскание судебными приставами пени АО «ДГК», административный штраф)
27. Государственная пошлина при подаче исков на должников – **18 811,00 руб.**

На капитальный ремонт денежных средств использовано – **0 руб.**

Благоустройство 13 дома – **0 руб.**

Благоустройство 11 дома – **0 руб.**

Проведены ремонтные работы силами штата:

В 11 доме выполнено:

- проведены технические осмотры по факту исправности инженерных сетей, утечки холодной воды.
- производился по графику покос травы.
- производилась регулярная уборка лестничных маршей подъездов, влажная уборка, генеральная.
- производилась регулярная уборка территории, уборка листвы.
- производилась регулярная уборка снега на тротуарах, парковочных площадках, бельевой площадке, перед подъездами, на от мостков, на красной линии.
- производилась регулярная очистка от снега кровли дома, козырьков балконов квартир 5-ых этажей, от наледи отверстий вентиляционных каналов и труб канализации.
- производилась регулярная погрузка и вывоз крупногабаритного мусора с контейнерной площадки.
- ревизия ВУ электричества дома.
- ревизия этажных электрических щитков дома
- производилась уборка подвального помещения от мусора.

В 13 доме силами штата выполнено:

- производился по графику покос травы.
- проведены технические осмотры по факту исправности инженерных сетей, утечки холодной воды.
- производилась регулярная уборка лестничных маршей подъездов, влажная уборка, генеральная.
- производилась регулярная уборка территории, уборка листвы.
- производилась регулярная уборка снега на тротуарах, парковочных площадках, бельевой площадке, хоккейной коробке, перед подъездами, на отмостках, на красной линии.
- производилась регулярно погрузка и вывоз крупногабаритного мусора с контейнерной площадки.
- производилась регулярная очистка от снега кровли дома, козырьков балконов квартир 5-ых этажей, от наледи отверстий вентиляционных каналов и труб канализации.
- ревизия ВУ электричества дома.
- ревизия этажных электрических щитков дома
- производилась уборка подвального помещения от мусора.

3.2. Собраны средства по тарифу «содержание животных»

Задолженность на начало года 2616,52 руб.

Начислено: 2360,00 руб.

Собрано: 2552,81 руб.

Израсходованы по статье непредвиденные расходы

Задолженность на конец года 2423,71 руб.

3. 3. Собраны средства по тарифам «аренда конструктивных элементов».

Задолженность на начало года 193 580,14 руб.

Начислено: 94 193,04

Собрано: 45 360,0 руб.

Задолженность на конец года 242 413,18 руб.

Израсходованы по статье содержание общего имущества

3. 4. Собраны средства по тарифам «дополнительные расходы по содержанию общего имущества» 11,13 дома.

Задолженность на начало года 22732,65 руб.

Начислено: 29400,00 руб.

Собрано: 30343,01 руб.

Израсходованы по статье непредвиденные расходы

Задолженность на конец года 21789,64 руб.

3.5. На обязательные единовременные взносы - утверждённые протоколом общего собрания №-7 от 28.02.09 г. и №-9 от 25.04.11 г.

11 дом

Задолженность на начало года 1361,71 руб.

Начислено: 0,00 руб.

Собрано: 0 руб.

Задолженность на конец года 1361,71 руб.

13 дом

Задолженность на начало года 1114,71 руб.

Начислено: 0 руб.

Собрано: 0 руб.

Задолженность на конец года 1114,71 руб.

3.7. На средства членских взносов членов ТСЖ «Благо» 11 и 13 домов.

Задолженность на начало года: 82 099,95 руб.

Начислено: 190 714,72 руб.

Собрано: 202 746,08 руб.

Задолженность на конец года: 70 068,59 руб.

3.7.1. Ремесленно-творческий центр - технический бокс – 255 895,29 руб.

3.7.2. Площадка время проведения и общения граждан – 0 руб.

3.7.3. Спортивный комплекс – 0 руб.

3.7.4. Социально – культурная работа, цветоводство, озеленение – 0 рублей.

Уважаемые члены ТСЖ!

Ревизионная комиссия считает, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Благо» в 2021 году велась в соответствии с принятой членами ТСЖ сметой расходов и доходов, утвержденным собранием. Но финансовое состояние ТСЖ очень критичное: задолженность жильцов за коммунальные и жилищные услуги составляет **2 026 268,27 руб.** (в том числе квитанции за декабрь **265 064,75**) За 2021 год в сравнении с 2020 годом задолженность уменьшилась на **843 761,88 руб.** На уменьшение задолженности повлияло заключение договора с ООО «ЭН Сервис» по работе с задолжниками. Также собственникам предлагалось и составлялись соглашения о реструктуризации долга. Ежемесячно 25% жильцов не оплачивают услуги за проживание и содержание жилья – живут за счет добросовестных плательщиков. В результате растет долг перед компаниями поставщиками услуг, что приводит к дополнительным расходам на штрафы за несвоевременную оплату услуг.

На 01.01.2022 долг перед поставщиками составляет **1 802 552,73 руб.**

Учитывая сложившуюся ситуацию правлению ТСЖ необходимо;

1. Пересмотреть бюджет на 2022 год в сторону сокращения расходов и увеличения доходов.
2. Усилить законно правовую работу в отношении должников; лиц, проживающих без регистрации; незаконно сдающих помещения в аренду, не соблюдающих устав ТСЖ «Благо», решения общих собраний собственников ТСЖ «Благо» и правила проживания, пользования общим имуществом.
3. Усилить работы по получению дополнительных доходов, используя общее имущество МКД собственников ТСЖ «Благо».

Ревизор ТСЖ «Благо» Ларионова И.Г.

Главный Бухгалтер ТСЖ «Благо» Захарова М.Е.

Председатель Правления ТСЖ «Благо» Сичкарь В.А.

