

Утверждено  
Протокол № 5/м от 26.04.2023

Заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и хозяйственной деятельности ТСЖ «Дом на Юго-Западе».

Адрес: город Москва, проспект Вернадского, дом 105, корпус 4.

Период проверки: с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.

г. Москва 2022г.

**Заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «Дом на Юго-Западе»**

Ревизионной комиссии ТСЖ «Дом на Юго-Западе» (г.Москва, проспект Вернадского, дом 105,корп.4) о финансовой и иной деятельности товарищества за период с 01.01.2022г по 31.12.2022г

Дата проведения проверки: март 2023г

Место проведения :г.Москва, пр-кт Вернадского, дом 105,корп.4.

члены ревизионной комиссии Соцкая Н.Н., Якубовская Е.В., Пашлова И.И. были избраны решением общего собрания членов ТСЖ «Дом на Юго-Западе» (Протокол собрания ТСЖ «Дом на Юго-Западе» № 1 от 16.11.2023г. )

В соответствии со ст.150 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021, с изм. от 28.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) ревизионная комиссия обязана :

1) проводить не реже чем один раз в год ревизию финансовой деятельности товарищества;

1.1) представлять общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

2) представлять общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитываться перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Проверка, проводимая ревизионной комиссией в марте 2023г. предполагала изучение финансово-хозяйственной деятельности и другой документации ТСЖ на соответствие законодательству, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ. Проверкой охвачен был период с 01.01 2022г по 31.12.2022г

Проверка проводилась в соответствии с разработанным планом :

- выполнение решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ, в том числе исполнение сметы по содержанию и эксплуатации жилищного фонда ТСЖ «Дом на Юго-Западе», целевого использования (ремонтного и др.), обязательных платежей собственников, иных поступлений;

-законность совершенных Председателем Правления ТСЖ сделок и заключенных договоров;

-состояние имущества ТСЖ.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением ТСЖ следующих документов :

- Протоколов общего собрания членов ТСЖ «Дом на Юго-Западе» за 2022 год;

-Протоколов заседания Правления ТСЖ «Дом на Юго-Западе» ( всего за 2022год было проведено 25 заседаний Правления ТСЖ);

-Договоров с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенными в 2022г;

-Первичной бухгалтерской документации ;



- Актów выполненных работ, накладных, счетов-фактур;
  - Банковской выписки по расчетному счету ТСЖ и справки об оборотах по расчетному счету ТСЖ;
  - Авансовых отчетов;
  - Справок о задолженности по оплате коммунальных услуг;
  - Справки о задолженности по оплатам за содержание и ремонт ОИ.
  - Наличие сметы доходов и расходов денежных средств на 2022 год и сопоставление этих сведений с анализом движения денежных средств на расчетном счете.
- Запрошенная оборотно-сальдовая ведомость Председателем ТСЖ членам ревизионной комиссии не представлена, получен отказ.  
В ходе проверки Ревизионная комиссия установила :

В проверяемом периоде отсутствует Учетная политика ТСЖ., которая отражает особенности и принципы ведения учета. Бухгалтерский учет в ТСЖ должен соответствовать требованиям закона «О БУХУЧЕТЕ» №402-ФЗ от 06.12.2011.. По запросу Ревизионной комиссии НЕ БЫЛА предоставлена «Оборотно-сальдовая ведомость» по счетам за 2022 год. Отсутствие Оборотно-сальдовой ведомости не дает возможности проверить соответствие банковской выписки данным бухгалтерского учета и подтвердить достоверность отражения доходов и расходов по счетам и учета по видам деятельности.

Расчетный счет № 40703810038000018112 по выписке ПАО Сбербанк составляет :

ОСТАТОК на 01.01.2022	5.827.527,33
ПОСТУПИЛО ОТ СОБСТВЕННИКОВ	86.638.636,01
В том числе АРЕНДА	310.864,18
ИТОГО ПОСТУПИЛО	86.949.500,19
ОПЛАЧЕНО РАСХОДОВ	90.178.431,94
ОСТАТОК на 31.12.2022	2.598.595,58

Денежные средства в сумме 86.949.500,19 рублей, полученные от собственников жилых и нежилых помещений включают целевой взнос на формирование бюджета восстановительного ремонта инженерных систем и общего имущества в размере 16 рублей за 1 кв.м. .Документы по учету целевого взноса не предоставлены. Проверить начисления и поступления и использование целевого взноса не представляется возможным.

На 31.12.2022 года просроченная задолженность собственников составляет:

Просроченная задолженность жилых помещений	6.305.638,00
Просроченная задолженность нежилых помещений	994.862,00
Просроченная задолженность паркинг	717.612,00
ИТОГО ПРОСРОЧЕННАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	8.018.112,00

*И.И.И.*

*И.И.И.*

Главным финансовым документом, который определяет обязательства собственника является смета доходов и расходов. Для ТСЖ ведение сметы доходов и расходов является обязательным условием (п.2ч.1 ст.137 ЖК РФ). Любые отступления от сметы при финансировании не предусмотренных работ являются не целевыми.

## Содержание систем инженерно-технического обеспечения

### 1. Расходы на техническое обслуживание и ремонт лифтов.

ТСЖ «Дом на Юго-Западе» и ООО «Вертикаль -Комфорт» заключили Договор ВКО-1264 от 08.12.2021г. на техническое обслуживание лифтов.

По данному договору выплачена денежная сумма в размере **4 246 074,52** руб.

По договору ВКО-1279 от 04.02.2022г.(диспетчеризация) была выплачена денежная сумма в размере **86 527, 20** руб.

По договору ВКО-1284 от 01.03.2022г.(обслуживание АСУД) была выплачена денежная сумма в размере **91 568,90** руб.

Кроме того, были отремонтированы лифты в паркинг подъезда 3 и подъезда 4. (29416,80 руб. и 48180,00 руб соответственно). Общая сумма составила **77 596,80** руб.

Итого расходы на техническое обслуживание и ремонт лифтов составили **4 501 767,42** руб.

На общем собрании членов ТСЖ было принято решение (Протокол N1 от 17.06.2022г.) об утверждении целевого взноса на **формировании бюджета** восстановительного ремонта инженерных систем и общего имущества (включая лифтовое оборудование).

Размер данного целевого взноса составил **16,00** руб /м кв. площади, находящейся в собственности. При этом никакие расчеты, материалы, объясняющие размер данного взноса, собственникам представлены не были.

В январе 2022года (до окончания общего собрания членов ТСЖ) уже начались ремонты лифтов, невзирая на то, что решение вынесено только по формированию бюджета. Платежи начали начислять с 01.06.2022 г., при том, что собрание закончилось 15.06.2022 г..

Учет поступивших целевых взносов не ведется, что косвенно подтверждается Протоколом №29..

Оборотно-сальдовая ведомость членам РК не предоставлена. Все выводы и расчеты сделаны на основании выписки по расчетному счету и имеющихся договоров.

На общее собрание собственников или общее собрание членов ТСЖ вопрос ремонта лифтов, вопросы выбора подрядной организации, объемов и плана работ, не выносились, а так же сметы на ремонт не утверждались.

Между ТСЖ «Дом на Юго-Западе» и ООО «Вертикаль -Комфорт» были заключены следующие договора:

- ВКР-1285 от 10.02.2022г. (оплачено 202016,50 руб.) - ремонт лифта С под.1.
- ВКР-1287 от 25.02 2022г. ( оплачено 180599,00 руб) – ремонт лифта В под.3.
- ВКР-1289 от 22.03.2022г. (оплачено 381178,04 руб) – ремонт лифта С под.1.
- ВКР-1296 от 19.05.2022г. (оплачено 125845,00 руб) - ремонт лифта С под.1.
- ВКР-1297 от 19.05.2022г. (оплачено 887204,00 руб.) – лифта D под. 2
- ВКР-1309 от 07.09.2022г. ( оплачено 1504634,52 руб (работы и материалы))-ремонт лифта под.3.



-ВКР-1317 от 07.12.2022г.( оплачено 1240610,08- материалы) – ремонт лифта D под.4.

На материалы было израсходовано **1 018 567,31** руб.

На различные экспертизы было израсходовано **265 000,00** руб.

Итого на ремонт лифтов было израсходовано **5 805 654,45** руб.

## **2. Расходы на обеспечение пожарной безопасности:**

Оплата по Договору № 07/04//21-ТО от 26.04.2021 года за 2022 год составила **1 080 000,00** руб.

Стоимость приобретенных материалов составила **151.900,00** руб.

По договору от 06.05.2022г. ООО «Мегалодон», согласно выписке по расчетному счету, было выплачено **27 500,00** руб. за восстановление системы противодымной вентиляции.

По Договору подряда N 23/06?22-01 от 23.06.2022г. за восстановление системы противодымной вентиляции ООО «Инженерно-внедренческая фирма «ПЕТРОТЕХНИКА» были выплачены денежные средства в размере **40 000,00** руб.

Итого расходы на противопожарную безопасность составили **1.299.400,00** руб.

## **3. Расходы по содержанию ОИ МКД**

На обслуживание ОИ МКД в 2022 году было израсходовано **16 106 084,35** руб., из которых **1 745 265,23** руб были перечислены ООО «Жилсервис» за услуги и работы в период с 12.2021г. по 02.02.2022г., а денежная сумма в размере **14 360 819,12** руб .перечислена на счет ООО «ОДС МСК» согласно договору от 03.02.2022г.

Комментарий: статья 3.2.сметы предполагает содержание придомовой территории. Придомовая территория в состав общего имущества не входит, а находится на обслуживании ГБУ «Жилищник». Следовательно, **1,28** руб.с кв.метра начислены собственникам необоснованно. Сумма в размере **1.127.664,00** рублей подлежит перерасчету в пользу собственников, так же подлежит перерасчету в пользу собственников сумма перерасхода по данной статье, а именно. **719 136,00** руб. Итоговая сумма к перерасчету **1 846 800,00** руб. .

Статья сметы «обеспечение устранения аварий» превышена на **1 650 794,00** руб. Замечания по Договору от 03.02.2022г. были сделаны членами РК в феврале 2022 года, но данные замечания не были учтены при заключении договора.

По иным договорам с ИП, направленным на содержание и ремонт ОИ, затрачено **260 000,00** руб.

## **4. Расход на работы и услуги по дезинсекции и дератизации**

На работы и услуги по дезинсекции и дератизации в 2022 году израсходовано **61 775,00** руб.

По смете на данные работы и услуги установлен размер в **515 700,00** руб.

Отклонение от сметы в пользу собственников составило **453 925,00** руб.

## **5. Оплата коммунальных услуг и ресурсов, используемых в целях содержания ОИ МКД.**

АО «Мосводоканал» в 2022 году выставил счетов на сумму **5 926 763,81** руб.

Оплачено с расчетного счета ТСЖ «Дом на Юго-Западе» **6 549 441,83** руб., из которых денежная сумма в размере **1 178 363,14** выплачена за 2021 год.

На 31.12.2022г. задолженность ТСЖ «Дом на Юго-Западе» перед АО «Мосводоканал» составляет **555 685,12** руб. ( декабрь 2022г.)

- Расходы на ХВС, водоотведение (ОДН) – **271 044,92** руб.



Согласно смете расходы на данные коммунальные ресурсы предусмотрены в размере **4 360 031,60** руб.

Отклонение от сметы в пользу собственников составило **4 088 986,68** руб.

За 2022 год ТСЖ «Дом на Юго-Западе» перевел на расчетный счет Мосэнергосбыта денежную сумму в размере **6 238 553,09** руб., из которых **5 075 913,12** – оплата за 2022 год и **1 162 639,97** руб. – оплата за 2021 год.

- Расходы на электроэнергию (ОДН) - **5 197 573,42** руб.

Согласно смете расходы на данные коммунальные ресурсы предусмотрены в размере **7 856 160,00** руб.

Отклонение от сметы в пользу собственников составило **2 658 587,58** руб.

ПАО «МОЭК» за ГВС выставил ТСЖ «Дом на Юго-Западе» счет на сумму **9 948 002,78** руб.

ТСЖ оплатило **8 045 644,62** руб., из которых **3 568 306,99** руб. долг за 2021 год

Согласно АКТУ СВЕРКИ по Договору № 08.188300ГВС от 18.03.2022г. общий долг ТСЖ за ГВС по состоянию на 31.12.2022г. составляет **1 902 357,87** руб

За потребленную тепловую энергию ТСЖ «дом на Юго-Западе» был выставлен счет на сумму **24 071 012,84** руб. С р/с ТСЖ на р/с ПАО «МОЭК» переведена денежная сумма в размере **17 443 650,76** руб, из которых **5 431 693,01** руб. – долг за 2021 год, а **12 011 957,75** руб – оплата за 2022 год, кроме того по Соглашению о реструктуризации долга была выплачена денежная сумма в размере **961643,84** руб.

Согласно АКТУ СВЕРКИ по Договору № 08.188.300-ТЭ от 18.03.2022г. общий долг ТСЖ за потребленную тепловую энергию по состоянию на 31.12.2022 года составляет **5 421 799,19** руб.

## 6. Расходы на охрану МКД:

Расходы по договорам в годовом исчислении составили **11 326 808,00** руб.

Кроме оплат по договорам, заключенным между ТСЖ и ЧОП, для обеспечения бесперебойной работы охраны были проведены следующие работы и приобретено следующее имущество:

Итого за год содержание охраны составило **11 435 826,50** руб

В смете на данный вид расходов заложена сумма **11 460 000,00** руб.

Отклонение от сметы в пользу собственников составило **133 192,00** руб.

## 7. Расходы ФГУП «Охрана» Росгвардия (тревожная кнопка)

Расходы на установку и обслуживание тревожной кнопки в 2022 году составили **49 594,62** руб.

По смете- **28 650,00** руб.

Превышение расходов -**20 944,62** руб.

## 8. Расходы на управление МКД

### 8.1. Оплата персонала

ИП Терехова П.А.- **1 179 000,00** руб.

Мурадов А.Ю. (самозанятый) – Договор № 16-02/2022 от 16.02..2022г. , расторгнут в мае 2022г. ( дата в Соглашении о расторжении не указана)

Выплачено **359 210,00** руб.

Прокофьева З.С. (самозанятая) .

Выплачено **628 554,86** руб

Коськов В.В. (самозанятый) Договор от 01.08.2022г.

Выплачено **397 500,00** руб.

Малик С.С. - выплачено **69 874,00** руб.

Без указания назначения платежа по итогам года Тереховой П.А. выплачено **30 000,00** руб., Прокофьевой З.С. - **15 000,00** руб.

Итого на оплату персонала израсходовано **2 634 138,86** руб.

Согласно смете на данные расходы выделено **3 094 200,00** руб.

Отклонение от сметы в пользу собственников составило **460 061,14** руб.

**Замечание:**

Организации вправе заключать с самозанятыми договоры гражданско-правового характера (ГПХ).

В данном случае в договоре закреплена трудовая функция, годичный период, ежемесячная оплата труда. Эти условия договора противоречат законодательству.

**Расходы на юридическое обслуживание (ИП Ночной П.А.).**

В смете расходов ТСЖ «Дом на Юго-Западе» для собственников жилых и нежилых помещений в МКД на 2022 год на юридическое сопровождение заложены денежные средства в размере **33 425,00** руб в месяц (401100,00 руб в год)

Однако уже в январе 2022 года оплата данной услуги составила **35 000,00** руб. в месяц, а в марте Правление ТСЖ самовольно установило оплату данной услуги в размере **50 000,00** руб в месяц (Протокол № 18 от 22.03.2022г.).

Итого стоимость юридического обслуживания в годовом исчислении составила **.571 935,00** руб.

Превышение сметных расходов в годовом исчислении составило **170 835,00** руб

Перечень выполненных работ, подтверждающий факт оказания оплаченных юридических услуг, отсутствует.

**9. Расходы на банковское обслуживание**

Согласно выписке по расчетному счету, расходы на банковское обслуживание составили **32 579,37** руб. в год. В смете заложены расходы в размере **48 132,00** руб. Отклонение от сметы в пользу собственников МКД составило **15 552,63** руб.

**10. Расходы на канцтовары и расходные материалы**

Смета – **137 520,00** руб.

По факту за 2022г. приобретено канцтоваров на сумму **67 183,55** руб.

Отклонение от сметы в пользу собственников МКД **70 336,45** руб.

**11. Расходы на услуги связи**

На услуги связи в 2022 году было израсходовано **100 295,00** руб.

Согласно смете расход на данные услуги составляет **68 760,00** руб

Перерасход денежных средств составил **31 535,00** руб.

**12. Расходы на ведение ГИС ЖКХ**

Расходы на ведение ГИС ЖКХ отсутствуют.

По смете - **34 380,00** руб.

Отклонение от сметы в пользу собственников составило **34 380,00** руб.

**13. Расходы по обращению с ТКО**

Оплата по Договору N 8-111471 от 01.01.2022г. составила **2 336 416,32** руб.

Собственникам жилых помещений за вывоз мусора была начислена сумма в размере **5 802 355,40**руб.



Размер излишне начисленных денежных средств составил **3 465 939,08** руб, что составляет **4,34** руб/м.кв. Указанные денежные средства подлежат перерасчету в пользу собственников. В 2022 году были оплачены услуги по вывозу ТКО за .2021г. в размере **107 500,00** руб,

#### 16. Расходы вне сметы (накладные расходы)

- возмещение ущерба при сходе льда – **252 488,92** руб.
  - приобретение оргтехники, мебели и пр. – **320 317,14** руб.
  - по авансовым отчетам – **102 000,00** руб.
  - блокировка водоотведения – **266 353,33** руб.
  - штрафы – **60 000,00** руб.
  - бункер для строительных отходов – **7 500,00** руб.
  - контейнеры для мусора и площадка для их хранения – **163 980,00** руб
  - госпошлины **53 289,58** руб
  - ИП Ковбасюк( инф.стенды)- **50 000,00** руб.
  - ремонт комнаты охраны **9 2018,50** руб.
  - холодильник -**17 000,00** руб.
  - прочее – **59 261, 04** руб.
- Итого: **1 444 208,51** руб.

Правление ТСЖ признало вину в причинении материального ущерба и приняло решение о возмещении ущерба на сумму **252 483,92** рублей, что составило 50% от суммы ущерба автовладельцев от схода льда 11.02.20022г.

#### ВОЗМЕЩЕНИЕ УЩЕРБА И ШТРАФЫ

Целикина Э.А. возмещение ущерба по согласованию сторон	167.433,92
Куренкова Н.А. добровольное возмещение ущерба	85.050,00
УФК штраф дело 05-0124/188/2022	10.000,00
УФК штраф Постановление 3-11/22 от 05.04.2022	50.000,00
<b>ИТОГО</b>	<b>312.483,92</b>

#### 17. Расходы на обслуживание слаботочных систем, шлагбаума, содержание несущих конструкций, диспетчерское обслуживание (договора, заключенные с ИП Кунгуров)

В 2022 году на счет ИП Кунгуров было перечислены денежные средства в размере **3 881 159,35** руб., из которых **1 040 567,00** руб. оплачены за материалы и детали, а **2 840 892,35** руб. оплачено за работы и услуги.

01.03.2022г. между ТСЖ «Дом на Юго-Западе» и ИП Кунгуров, который является главным инженером ООО «ОДС МСК» и его учредителем, был заключен Договор на содержание и текущий ремонт слаботочных систем и диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. Согласно п.1.1. договора ИП Кунгуров обязуется за плату обеспечить содержание и текущий ремонт слаботочных систем и диспетчерское обслуживание МКД. Согласно п.1.2. работы по обслуживанию слаботочных систем осуществляются Исполнителем в соответствии с утвержденным Заказчиком перечнем работ, указанных в Приложении №1 Договора.

Однако в Приложении № 1 к договору от 01.03.2022г. перечень и стоимость работ отсутствует, Приложение №1 – это перечень устройств и слаботочных систем.



Указанные в данном перечне ворота (въездные и выездные) в паркинг, компьютеры в количестве 4 шт. к слаботочным устройствам не относятся.

Кроме того, диспетчеризация МКД возложена на ООО «ОДС МСК». (договор от 03.02.2022г. так и называется «Договор на содержание и текущий ремонт и аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома»).

При заключении договора с ИП Кунгуров были расторгнуты договора с ИП Бевз и ИП Степкин, хотя претензий к их работе не возникало, что следует из Актов приемки-сдачи работ, а сама стоимость работ была ниже.

Всего по Договору на содержание и текущий ремонт слаботочных систем и диспетчерское обслуживание многоквартирного дома от 01.03.2022 года ИП Кунгуров было выплачено **1 668 017,00** руб.

01.07.2022г. между ТСЖ «Дом на Юго-Западе» (Заказчик) и ИП Кунгуров был заключен Договор подряда № 28/22. Стоимость договора составила **851 051,35** руб. Считаем этот договор неправомерным по следующим причинам:

1. Договор заключен между ТСЖ «Дом на Юго-Западе» в лице Председателя ТСЖ Зюбина П.Б. и ИП Кунгуров. Председатель ТСЖ Зюбин П.Б. превысил свои полномочия при подписании договора, т.к. члены Правления ТСЖ не давали своего согласия на заключение. В Протоколе № 25 от 28.06.2022г. записано следующее:  
- Согласовать смету ООО «ОДС МСК» на устройство направленного водостока многоэтажного гаража в размере **851 051,35** руб.

Таким образом договор должен быть заключен между ООО «ОДС МСК» и ТСЖ.

2. Стилбат – несущая конструкция МКД. Работы выполнялись без согласованного проекта, без строительной документации и без сметы, составленной согласно этой документации.

01.03.2022г. ИП Кунгуров выплачена денежная сумма в размере **126 564,00** руб. за уборку снега в феврале 2022г. Однако данные работы обязано выполнять ООО «ОДС МСК».

14.12.2022г. и 28.12.2022г. на счет ИП Кунгуров поступили денежные средства в размере **140 000,00** руб., по **70 000,00** руб. соответственно. Деньги переведены неправомерно. По договору от 03.02.2022г. снег убирает ООО «ОДС МСК». Стоимость работ определена. В Протоколе № 31 от 25.10.2022г. записано: - с 01.11.22г. увеличить оплату ООО «ОДС МСК» на сумму оклада водителя 70000 руб, и проводить оплату расходов на ГСМ по факту.

Основания для перевода ИП Кунгуров денежных средств отсутствуют.

#### 18. Расходы, связанные с обслуживанием паркинга.

В 2022 году сметой установлен платеж на обслуживание паркинга в размере **119,00** руб/ кв.м.

По смете обслуживание паркинга должно составить **4 931 883, 60** руб. Фактические затраты на обслуживание паркинга составили 766.867,54 рублей или 18,50 руб/кв.м. Отклонение в пользу собственников составило **4.165.016,06** рублей. Считаем, что неправомерно относить целиком оплату за ремонт системы водоотведения в размере **851 051,35** руб., т.к. система водоотведения относится к ОИ и данные работы относятся ко всему МКД (а выше описывается неправомерность самого договора на выполнение данных работ). В результате проведенных работ протечки в паркинге устранены частично. Данная сумма должна быть рассчитана для собственников согласно их доли собственности в ОИ МКД.. Это же относится и к обслуживанию слаботочных систем, ворот, шлагбаума и диспетчерскому обслуживанию – неправомерно вычислять стоимость обслуживания ОИ МКД в зависимости от процента площади паркинга от площади МКД, применяя при этом разную стоимость обслуживания 1 м. кв. для одних и тех же договоров.



**Выводы:**

1. При проверке хозяйственной и финансовой деятельности ТСЖ «Дом на Юго-Западе» за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. были выявлены нарушения - в части хозяйственной деятельности были выявлены следующие нарушения:

а) проведение работ без одобрения собственников МКД, без представления планов, смет и графиков работ.

б) превышение полномочий Председателя Правления ТСЖ «Дом на Юго-Западе» при заключении договоров подряда, обслуживания и ремонта.

в) заключение договоров с самозанятыми без учета действия рекомендаций и требований ФНС;

г) приобретенные материальные ценности не стоят должным образом на учете, отсутствует ответственное лицо, в обязанности которого входит учет и сохранность этих материальных ценностей;

д) ежегодная инвентаризация имущества ТСЖ не проводится.

- в части финансовой деятельности были выявлены следующие нарушения:

а) отсутствует аналитический учет по движению денежных средств, что ведет к отсутствию прозрачности доходов и расходов.

б) по ряду статей сметы выявлены отклонения (перерасход), а именно:

- Расходы на надлежащее содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения жилых и нежилых помещений превышена на **3 139 166,70 руб.**

- Расходы на устранение аварий – на **1 650 794,00 руб**

- Расходы на тревожный вызов ФГУП «Охрана» Росгвардии – на **20 944,62 руб.**

- Расходы на юридическое сопровождение - на **170 835,00 руб.**

- Расходы на услуги связи – на **31 535,00 руб**

- Расходы на уборку придомовой территории – на **719 136,00 руб**

Общая сумма перерасхода составила **5 732 411,32 руб**

в) по ряду статей выявлены существенные отклонения от сметы в пользу собственников, а именно:

- Расходы на обслуживание слаботочных систем – на **200 824,30 руб.**

- Расходы на организацию диспетчерской службы – на **625 716,00 руб**

- Расходы на дезинсекцию и дератизацию – на **453 925,00 руб.**

- Расходы на ХВС (ОДН), водоотведение на **4 088 986,68 руб.**

- Расходы на электроэнергию (ОДН) – на **2 658 586,58 руб.**

- Расходы на обслуживание шлагбаума – на **24 268,00 руб.**

- Расходы на охрану МКД – на **133 192,00 руб.**

- Расходы на оплату персонала – на **460 061,14 руб.**

- Расходы на банковское обслуживание - на **15 552,63 руб.**

- Расходы на канцтовары – на **70 336,45 руб.**

- Расходы на ГИС ЖКХ – на **34 380,00 руб**

Общая сумма отклонения в пользу собственников составила **8.765.828,78** рублей.

Считаем, что расходы по смете на уборку придомовой территории необоснованно начислены (см. выше). Придомовая территория не входит в общее имущество МКД и обслуживается ГБУ «Жилищник». Неправомерны выплаты на счет ИП Кунгуров в размере **140 000, руб** за уборку снега

Таким образом, считаем, что смета доходов и расходов ТСЖ «Дом на Юго-Западе» для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на 2022 год исполнена (выполнены все виды работ и услуг), но с нарушениями ведения финансовой и хозяйственной деятельности. Согласно сметы содержание МКД



составляет 46 485 615,00 рублей, а фактически израсходовано 40 632 895,65 рублей. Учитывая размер фактически потребленных ресурсов, а также согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (ред. От 12.04.2023г.), считаем необходимым произвести перерасчет по коммунальным услугам (ХВС, водоотведение, электроэнергия) в размере **6747573,26** руб. Исполнение сметы расходов и доходов ТСЖ «Дом на Юго-Западе» для собственников жилых и нежилых помещений в 2022 году приведено в Приложении 1.

2. Собственникам начислялись платежи за вывоз ТКО без учета заключенного договора между Региональным оператором и ТСЖ. Общая денежная сумма, подлежащая перерасчету в пользу собственников составила **3 465 939,08** руб, что составляет **4,34** руб/м.кв

3. Придомовая территория не входит в состав общего имущества и платежи начисляемые собственникам в размере 1,28 руб./кв.м или в сумме **1.127.664,00** рублей подлежат перерасчету в пользу собственников.

4. Считаем необоснованным заключение Договора подряда № 28/22 от 01.07.2022г, заключенного на сумму **851 651,35** руб, и Договора на содержание и текущий ремонт слаботочных систем и диспетчерское обслуживание многоквартирного дома от 01.03.2021г., заключенного на сумму **2 165 023,90** руб в год, по указанным выше причинам.

5. По результатам проверки сметы доходов и расходов (машиномест) установлено, то из 24 статей сметы не выполнены 19.

Признать смету доходов и расходов ТСЖ «Дом на Юго-Западе» для собственников машиномест в многоквартирном доме на 2022 год не исполненной и произвести перерасчет в пользу собственников в размере **4 165 016,06** рублей,

По ряду статей выявлены значительные отклонения от сметы в пользу собственников паркинга, а именно:

- Содержание несущих и ненесущих конструкций (работы не выполнялись) – на **99 525,20** руб
- Содержание напольного покрытия (работы не выполнялись) – на **50 478,00**руб.
- Содержание дренажной системы, ворот, дверей, помещений ( работы не выполнялись) – на **306 911,90** руб
- содержание инженерных систем – на **937 946,10** руб.
- Сухая и влажная уборка МОП – на **365 580,60** руб.
- Содержание территории ( работы не проводились) – на **53 136,00** руб.
- Устранение аварий ( не проводилось) – на **158 645,00** руб
- Дезинсекция и дератизация ( не проводилась) – на **24 300,00** руб
- диспетчерская служба – **29 484,00** руб.
- Электроэнергия (ОДН) – на **299 818,12** руб
- ХВС (ОДН), водоотведение – на **957 455,54** руб.
- обслуживание шлагбаума и выезд. ворот- на **132 672,00** руб
- Обслуживание слаботочных систем – **18 200,70**
- Охрана ( отсутствует) – **540 000,00** руб.
- Тревожная кнопка ( отсутствует) – на **1 350,00** руб
- Оплата персонала (отсутствует) – на **145 800,00** руб.
- Юридическое сопровождение – **18 900,00** руб.



- Банковское обслуживание ( отсутствует) – на **2 268,00** руб
- Приобретение канцтоваров (отсутствует) – на- **6 480,00** руб
- Оплата услуг связи ( отсутствует)– на **3 240,00** руб
- Оплата ПО, лиц.софт (отсутствует)- на **6 705,00** руб
- Ведение ГИС ЖКХ (отсутствует) – на **1 620,00** руб
- Накладные расходы (отсутствует) – на **4 500,00** руб

Общая сумма отклонения в пользу собственников составила **4.165.016,06** руб.

6. по результатам проверки произвести перерасчет собственникам машиномест в размере **4.165.016,06** руб., в том числе произвести перерасчет по коммунальным услугам ( ХВС, водоотведение, электроэнергия) в размере **1 257 273,66** руб.

Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ «Дом на Юго-Западе» для собственников машиномест приведено в Приложении2.

7. По мнению членов РК считать нижеприведенные суммы нецелевыми расходами:

- **851 051,35** руб – ИП Кунгуров (Договор подряда от 01.07.2022г.)
- **1 668 017,00** руб – ИП Кунгуров (Договор на содержание и текущий ремонт слаботочных систем и диспетчерское обслуживание многоквартирного дома от 01.03.2022г)
- **140 000,00** руб. -ИП Кунгуров ( уборка снега)
- 126 564,00** руб. – ИП Кунгуров ( уборка снега)

Итого: **2 785 632,35** руб

8. Решением Правления признана вина о причинении материального ущерба и принято решение о возмещении ущерба на сумму **252 483,92** рублей. Все собственники понесли убытки. Согласно п.7ч.2 ст.145 ЖК РФ определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества относится к исключительным полномочиям общего собрания. Таким образом, Правление ТСЖ, принимая решение о выплате ущерба, нарушило п.7ч.2 ст.145 ЖК РФ и превысило свои полномочия.

9. Информация о планируемых объемах работ по текущему ремонту до сведения собственников не доводится.

10. Разработать и утвердить Учетную политику ТСЖ в соответствии с требованиями закона «О Бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011г.

#### Рекомендации:

- Провести аудит договоров с поставщиками услуг и работ на предмет оптимизации расходов по содержанию ТСЖ.
- Правление ТСЖ обязано исключать из рассмотрения в качестве потенциальных поставщиков и подрядчиков фирмы, ИП, аффилированные с жильцами МКД, в том числе с членами Правления а также с организациями , с которыми уже заключены договора поставки или подряда.
- Составлять годовой финансовый план по содержанию и эксплуатации жилищного фонда на основании актов обследования дома и составления плана работ.
- Привести договоры с самозанятыми в полное соответствие законодательству.

Председатель ревизионной комиссии

Н.Соцкая \_\_\_\_\_

Члены ревизионной комиссии

Е.В. Якубовская \_\_\_\_\_ И.И.Пашлова \_\_\_\_\_



## Приложение 1

## Смета доходов и расходов ТСЖ «Дом на Юго-Западе» для собственников жилых и нежилых помещений в 2022 году

Наименование статьи	Стоимость/год	Факт	Отклонение
<b>1 Расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (ПП от 03.04.2013г №290):</b>			
1.1. Фундамент, стены, столбы, перекрытия, лестницы, элементы крыш, несущие конструкции	2.224.499,60	0	
1.2. Оборудование и системы инженерно-технического обеспечения:	8.191.837,90		3.139.166,70--
Обслуживание лифтов		4.501.767,00	
Содержание инженерных систем		5.529.837,60	
Обслуживание системы ДУ, ПД, АПС		1.299.400,00	
1.3. Содержание помещений: сухая и влажная уборка	1.805.520,00	1.720.012,80	85.507,20+
1.4. Содержание придомовой территории	1.127.664,00	1.846.800,00	719.136,00---
1.5. Устранение аварий	3.367.021,60	5.017.815,60	1.650.794,00--
1.6. Организация диспетчерской службы	625.716,00	0	625.716,00+
1.7. Дезинсекция и дератизация	515.700,00	61.775,00	453.925,00+
1.8. Очистка кровли и фасада от снега, льда, альпинистские работы	480.000,00	64.300,00	415.700,00+
<b>2 Дополнительные работы по содержанию общего имущества в МКД:</b>			
2.1. Электроэнергия	7.856.160,00	5.197.573,00	2.658.587,00--
2.2. Холодное водоснабжение и водоотведение	4.360.031,60	271.044,92	4.088.986,68+
2.3. Обслуживание шлагбаума	34.668,00	10.400,00	24.268,00+
2.4. Обслуживание слаботочных систем	386.259,30	185.435,00	200.824,30+
2.5. Охрана	11.460.000,00	11.326.808,00	133.192+
2.6. Тревожный вызов ФГУП "Охрана"	28.650,00	49.594,62	20.944,62---
2.7. Персонал МКД (комендант, бухгалтер, помощник председателя)	3.094.200,00	2.634.138,86	460.061,14+
2.8. Юридическое сопровождение	401.100,00	571.935,00	170.835,00---
2.9. Банковское обслуживание	48.132,00	32.579,37	15.552,63+
2.10. Канцтовары и расходные материалы	137.520,00	67.183,50	70.336,50+
2.11. Услуги связи	68.760,00	100.295,00	31.535,00+
2.11. Лицензии, сопровождение, доработка ПО	142.295,00	77.110,00	65.295,00+
2.12. Ведение ГИС ЖКХ	34.380,00	0	
2.13. Накладные расходы	95.500,00	67.150,00	28.350,00+
<b>ВСЕГО РАСХОДОВ</b>	<b>46.485.615,00</b>	<b>40.632.895,65</b>	

Итого: 46,03 руб/кв.м.

## Приложение 2

Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ «Дом на Юго-Западе» для  
собственников машиномест за 2022 год

	план	факт
содержание несущих и ненесущих конструкций	99 525,20	0,00
содержание напольного покрытия	50 478,20	0,00
содержание дренажной системы, ворот, дверей, помещений	306 911,90	
ремонт помещений		0,00
содерж. Системы водоснабжения, э/оборудования, лифтов, проч.	1 213 542,10	
ремонт системы водоснабжения		0,00
обслуживание лифтов		275 596,80
содержание общего имущества на территории паркинга		
сухая и влажная уборка МОП	594 204,60	228.624,00
содержание территории	53 136,00	0,00
устранение аварий	158 645,50	0,00
организация диспетчерской службы	29 484,00	0,00
дезинсекция и дератизация	24 300,00	0,00
расходы по коммунальным ресурсам на общедомовые нужды в паркинге		
электроэнергия ОДН	543 840,00	244 021,88
холодное водоснабжение, водоотведение ОДН	970 080,40	12 624,86
<b>ОБСЛУЖИВАНИЕ ШЛАГБАУМА И ВЪЕЗД ВОРОТ</b>	138 672,00	<b>6.000,00</b>
обслуживание слаботочных систем	18 200,70	0,00
охрана	540 000,00	0,00
тревожная кнопка	1 350,00	0,00
расходы на управление паркингом		
оплата персонала	145 800,00	0,00
юридическое сопровождение	18 900,00	0,00
банковское обслуживание	2 268,00	0,00
приобретение канцтоваров и расходных материалов	6 480,00	0,00
оплата услуг связи	3 240,00	0,00
оплата ОП - сопровождение, доработка, лицензионный софт	6 705,00	0,00
ведение ГИС ЖКХ	1 620,00	0,00
накладные расходы (Госпошлины)	4 500,00	0,00
	<b>4 931 883,60</b>	<b>766.867,54</b>

Итого : 18,50 руб/кв.м.



Прочитано, пронумеровано  
13 (Тринадцать) листов  
М. Гасков / Гасковская церк.  
Д. (Дружественная)

