

АКТ
ревизионной комиссии ТСЖ «Богдановича»
по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности
Товарищества за период с **01.01.2019** года по **31.12.2019** года

г. Нижний Новгород

25.02.2020

На основании ст. 16.6.2 Устава Товарищества собственников жилья "Богдановича", утвержденного Протоколом № 1 собственников помещений в многоквартирном доме № 4 корп.1, ул. Богдановича, Нижегородский район, г. Нижний Новгород от «6» марта 2018 г и п.3.1. ст.150 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Богдановича» за период с **01.01.2019 по 31.12.2019 года** комиссией в составе:

Председателя комиссии: **Бурлакова Максима Леонидовича**

Ревизия проводилась с **17.02.2020** года по **25.02.2020** года по следующим направлениям:

Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность, законность финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и достоверность данных по ней за период с за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Полное наименование: Товарищество Собственников жилья «**Богдановича**».

Местонахождение Товарищества - 603087, Россия, г. Нижний Новгород, ул. Богдановича, дом 4, корп. 1.

Общая площадь дома – **18 266,80 кв.м.**, в том числе:

- жилых помещений – **14 116,00 кв.м.**
- нежилых помещений **143,20 кв.м.**
- площадь общих коридоров и МОП – **4 007,6 кв.м.**

Год постройки – **2010 г.**

Серия, тип постройки: 11-2-14/07-6-9-ОПЗ

Количество этажей - **17**, подъездов - **3**, квартир - **236**, нежилых помещений - **2**, прописано - **538 чел.**

Согласно п. 2.1. Устава, Товарищество собственников жилья «Богдановича» - основанное на членстве добровольное объединение

собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 4 корп. 1 по ул. Богдановича для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения этим имуществом, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом с оптимальным расходованием средств на эти цели.

Высшим органом управления Товарищества согласно п. 13.1. Устава ТСЖ является общее собрание собственников помещений.

Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества за проверяемый период является: председатель правления **Удалов Дмитрий Федорович – с 17.04.2019 года, до него Ложкин Алексей Петрович**

Члены правления, избранные общим собранием и действовавшие в проверяемом периоде:

Кесов Андрей Иванович
Коробовцев Юрий Александрович
Лебедев Александр Викторович
Ложкин Алексей Петрович
Милов Михаил Витальевич
Стромкова Ольга Андреевна

ОБЪЕМ РЕВИЗИОННОЙ ПРОВЕРКИ

Ревизионная проверка включала в себя проверку на выборочной основе подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учете финансово-хозяйственной деятельности.

В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности Товарищество руководствуется нормами Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ.

Основным источником поступления денежных средств для Товарищества на отчетный период является квартирная плата жильцов, плата за аренду и рекламу.

Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за период с 01.01.2019 года по 31.12.2019 года

На проверку были представлены следующие документы: протоколы собрания Правления ТСЖ "Богдановича", штатное расписание, кадровые приказы о приёме на работу, о предоставлении отпуска, об увольнении, расчётные ведомости по зарплате, справки 2-НДФЛ, отчёты в Пенсионный фонд, выписки по банковским счетам, авансовые отчёты, приходные и расходные ордера, договоры подряда, акты на списание материальных ценностей, главная книга, регистры бухгалтерского учёта, журналы-ордера.

Все представленные для проверки документы оформлены надлежащим образом.

Ведение бухгалтерского учёта ТСЖ «Богдановича» осуществляется сторонней организацией ООО "Деловой консалтинг" (договор от **24 апреля 2018 г. №Б - 13/18**) с применением лицензированной комплексной автоматизированной системы 1С: Предприятие 8.3. Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов. Записи в регистры бухгалтерского учёта сделаны на основании первичных документов, фиксирующих факт совершения хозяйственной операции. Нарушений Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ (ред. от 28.11.2018) "О бухгалтерском учете" не установлено. Порядок ведения кассовых операций с банкнотами и монетой Банка России осуществляется в соответствии с требованиями Указания Банка России от 11.03.2014 N 3210-У (ред. от 19.06.2017) "О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства"

Начисление и выплата заработной платы

На 2019 год протоколом правления утверждено **7 штатных единиц** (штатное расписание №1 от 29.12.2018г.). В течении 2019 года вносились изменения в тарифные ставки по утвержденным должностям (штатное расписание №2 от 27.06.2019г., №3 от 02.07.2019г). В штатное расписание ТСЖ "Богдановича" включено:

Председатель правления

Мастер

Дворник

Слесарь - сантехник

Уборщица

Инженер

Электрик

Обслуживающий дом персонал оформлен в строгом соответствии с требованиями трудового законодательства. На каждого сотрудника имеются

все необходимые документы. На момент проверки вакантных должностей не имелось.

Суммы выплат, **начисленные ТСЖ** в пользу физических лиц по трудовым договорам за 2019 год, составили **1 895 387,86 руб.**, в том числе:

- **1 656 844,86 руб.** – оплата труда
- Налог на доходы физических лиц – **238 543,00 руб.**

Произведены отчисления по социальному страхованию; пенсионному обеспечению; по обязательному медицинскому страхованию; по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний **в размере 569 050,48 руб.**

Проверкой установлен факт переплаты заработной платы Куницыну Александру Васильевичу **в размере 245,40 руб. (вносится предложение).**

По вине бухгалтера по заработной плате А.В. Косолаповой, являющейся сотрудником компании ООО "Деловой консалтинг" обслуживающей ТСЖ "Богдановича", окончательный расчет заработной платы при увольнении инженеру Куранову Ивану Викторовичу произведен с задержкой, в результате чего образовались **пени в размере 0,86 руб.** Сумма компенсации уволенному сотруднику возмещена в полном объеме одновременно с выплатой окончательного расчета. Образовавшийся ущерб возмещен обслуживающей организацией путем уменьшения суммы счета за услуги текущих месяцев

Установлены факты нарушений порядка и сроков уплаты налогов, налоговых платежей и взносов налоговым агентом (ТСЖ "Богдановича") в результате чего налоговыми органами и фондами наложены штрафные санкции:

- Штраф СЗВ-М по Требованию № 062S01190038603 от 12.08.2019г. **Сумма 3500,00 руб.** Без НДС. Рег № ПФР 062-054-068953. (возмещен обслуживающей организацией ООО "Деловой консалтинг" путем уменьшения суммы счета за услуги текущих месяцев) (объяснение работников ООО "Деловой консалтинг" – приложение №1)

Так же:

- Пени по налогу на доходы физических лиц за 2 квартал 2019г. по состоянию на 05.09.2019г. **Сумма 25,00 руб.** (возмещены за счет средств ТСЖ "Богдановича")(объяснение работников ООО "Деловой консалтинг" – приложение №2)

- Пени по взносам на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством за 2 квартал 2019г. по состоянию на 05.09.2019г. **Сумма: 5,00 руб.** Без НДС. Рег. №: 5205035136 (возмещены за счет средств ТСЖ "Богдановича")

- Пени по взносам на обяз.соц. страх-нию от несч. случ. на пр-ве (В соот-вии со ст.22.1 ФЗ РФ от 24.07.1998г. №125-ФЗ "Об обяз.соц.страх.от несч.случ.на произ-ве и проф.заб.") **Сумма: 0,14 руб.** Рег. №5205035136 (возмещены за счет средств ТСЖ "Богдановича")

Расчетный счет ТСЖ «Богдановича»:

остаток на 01.01.2019	264 256,62		
ПРИХОД ВСЕГО:	12 962 023,63	РАСХОД ВСЕГО:	12 990 817,10
в том числе:		в том числе:	
1. Расчеты с покупателями и заказчиками:	48 700,00	1. Расчеты с поставщиками и подрядчиками	10 362 904,76
в том числе:		в том числе:	
1) за предоставление места для установки информ. стендов в подъездах	900,00	1) ООО "АЛЬЯНСЭНЕРГОСТРОЙ-НН"	20 490,60
2) за размещение оборудования на 1 кв.м.	37 000,00	2) ООО "ДЕЛОВОЙ КОНСАЛТИНГ"	180 799,00
3) за предоставление места для установки информ. стендов в лифтах	10 800,00	3) ООО "ИКС Б"	78 500,00
2. Возврат денежных средств на Р/С Удаловым Д.Ф.	1 320,00	4) ООО "ИРССТРОЙ"	40 000,00
3. По платежам за квар. плату	12 912 003,63	5) КВЦ ООО	93 656,80
		6) ООО "КОМПАНИЯ "ТЕНЗОР"	4 000,00
		7) ООО "КОМПЛЕКССТРОЙ НН"	59 600,00
		8) ООО "КОМУС-ПРИВОЛЖЬЕ"	27 512,01
		9) КИП НО "Нижтехинвентаризация"	8 816,00
		10) ООО "ЛМСН"	18 000,00
		11) ИП Любаев Иван Владимирович	60 000,00
		12) ПАО "МЕГАФОН"	300,00
		13) ИП Моисеенко Андрей Александрович	8 400,00
		14) ООО "НАС"	76 244,76
		15) ИП Негрий Николай Григорьевич	4 780,00
		16) ОАО "НИЖЕГОРОДСКИЙ ВОДОКАНАЛ"	812 785,03
		17) ООО "НИЖЕГОРОДЭНЕРГЕТИКА"	49 316,33
		18) ООО "НИЖНОВТЕПЛОЭНЕРГО"	5 654 318,94
		19) ООО "НИЖЭКОЛОГИЯ-НН"	832 650,17
		20) ИП Никоноров Дмитрий Николаевич	53 100,00
		21) ООО "Нижегородская Лифтовая Компания"	21 580,00
		22) ООО "НЛК-СЕРВИС"	288 000,00
		23) НОЧУ ДПО "УМЦ НО"	6 000,00
		24) ЗАО "НСМНУ "СЕЛЬХОЗВОДСПЕЦМОНТАЖ"	16 593,34
		25) АНО ДПО "НУКЦ "СТАНКОИНФОРМ"	14 700,00
		26) ИП Полудин Дмитрий Борисович	20 052,00
		27) ИП Попов Сергей Геннадьевич	3 000,00
		28) ООО "ПРОГРЕСС"	35 033,41
		29) ПАО СК "РОСГОССТРАХ"	2 300,00
		30) Общество с ограниченной ответственностью "Светотехническая Компания " Голедо"	59 087,68
		31) ООО "СТРОЙПАРК"	990,00
		32) ПАО "ТНС ЭНЕРГО НН"	1 579 659,16
		33) ООО ТОРГОВЫЙ ДОМ "ТЕХНОЛОГИЯ"	117 319,53
		34) ИП Фомичева Татьяна Феопонтовна	60 000,00
		35) ИП Шипилов Максим Васильевич	3 240,00
		36) ООО "ЭКО-РЕАЛ НН"	52 080,00
		2. Расчеты по налогам и сборам	245 233,89
		3. Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	572 555,62
		4. Расчеты с персоналом по оплате труда	1 653 844,86
		5. Расчеты с подотчетными лицами (закупка МЦ)	135 003,00
		6. Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	35,00

		(Государственная пошлина за рассмотрение судом иска)	
		7. Прочие доходы и расходы (услуги банка)	21 239,97
остаток денежных средств на 31.12.2019	235 463,15		

По результатам проверки комиссией подтверждается соответствие остатков на банковском счете на конец дня предыдущей выписки и остатка на начало дня последующей выписки. Обоснованность расходных и приходных операций с денежными средствами на расчетном счете в банке, подтверждаются первичными документами (платежными поручениями и приложениями к ним). Все платежи были произведены в соответствии с выставленными счетами, заключенными договорами и декларациями по налогам. Расходование средств подтверждено финансовыми документами и проверено в выборочном порядке.

Касса ТСЖ «Богдановича»

Кассовые операции с денежной наличностью в проверяемом периоде не осуществлялись. Нарушения кассовой дисциплины в 2018 году не установлено.

Авансовые отчеты ТСЖ «Богдановича»

Авансовые отчеты предоставлены в полном объеме и оформляются согласно требованиям бухгалтерского учета.

Авансовые отчеты составлены в соответствии с требованиями оформления первичных документов. Все расходы подтверждены кассовыми и товарными чеками, актами выполненных работ. На строительные, сантехнические, хозяйственные материалы имеются соответствующим образом оформленные Акты списания, подписанные комиссией, утвержденной приказом. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.

Хозяйственная деятельность

В 2019 году проводились работы по благоустройству МКД и обслуживанию общедомового имущества, в том числе:

- Аварийное обслуживание - **76 244,76 руб.**
- Доставка речного песка - **3 000,00 руб.**
- Очистка территории - **59 600,00 руб.**
- Проверка оборудования - **23 490,60 руб.**
- Промывка и опресовка внутренней системы отопления - **35 033,41 руб.**

- Профилактические услуги - **16 593,34 руб.**
- Ремонт фасада - **3 240,00 руб.**
- Ремонтные работы - **60 000,00 руб.**
- Техническое обслуживание лифтов - **288 000,00 руб.**
- Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии - **47 466,33 руб.**
- ТО домофонного оборудования - **70 800,00 руб.**
- ТО пожарной сигнализации - **52 000,00 руб.**
- Услуги по замене трансформаторов тока - **40 000,00 руб.**

Помимо основных работ, связанных с благоустройством многоквартирного дома, производились расходы на:

- Бухгалтерское обслуживание - **180 799,00 руб.**
- Ведение расчетов в КВЦ - **93 754,81 руб.**
- Консультационные услуги - **68 816,00 руб.**
- Нотариальные услуги - **1 670,00 руб.**
- Обучение руководителей и специалистов организаций, осуществляющих деятельность в области энергетики - **13 850,00 руб.**
- Обучение сотрудников - **850,00 руб.**
- Сбис - **2 876,54 руб.**
- Специальная оценка условий труда - **6 000,00 руб.**
- Страховка - **2 281,24 руб.**
- Услуга предоставления реестра собственников по эл.почте - **4 780,00 руб.**
- Услуги почты - **482,54 руб.**
- Услуги связи - **320,00 руб.**

Кроме того, в 2019 году производились закупки материальных ценностей для содержания общего имущества в МКД (в том числе помещения правления ТСЖ). Всего приобретено материальных запасов на сумму **419 491,09 руб.** (перечень материальных ценностей – приложение к акту №3)

Анализ состояния расчётов (в том числе с основными поставщиками) **ТСЖ «Богдановича»**

Основными поставщиками энергоресурсов потребителям в МКД (многоквартирный дом) являются:

- ООО НИЖНОВТЕПЛОЭНЕРГО - по теплоэнергии и горячей воде;
- ОАО НИЖЕГОРОДСКИЙ ВОДОКАНАЛ - по холодной воде и водоотведению;
- ПАО ТНС ЭНЕРГО НН - по электроэнергии.

Со всеми поставщиками коммунальных услуг заключены соответствующие договоры. Счета на оплату предъявляются поставщиками

ежемесячно согласно показаниям общедомовых приборов учета энергоресурсов.

Акты допуска в эксплуатацию общедомовых приборов учета по горячему, холодному водоснабжению, по тепловой энергии, по электроэнергии в ТСЖ отсутствуют.

Кроме того, осуществляется ежемесячное обслуживание МКД другими организациями и индивидуальными предпринимателями, в том числе:

- техническое обслуживание домофонного оборудования по договору №01/6 от 18.05.2018 года в проверяемом периоде осуществлял ИП Никифоров Д.Н. с оплатой услуг в размере **5 900,00 руб. в месяц.**
- Услуги по вывозу ТКО, КГМ осуществляли в рамках договора НЖ/111/18 от 16.10.2018 года ООО "Нижэкология-НН" сумма устанавливается по тарифу в постановлении администрации области **78304,76р в месяц "**
- Аварийное обслуживание дома осуществлялось ООО "НАС" по договору №33-2 А/О от 01.05.2018 года с оплатой услуг в размере **6353,73 руб. в месяц.**
- Оказание услуг по ведению расчетов с населением осуществлялось ООО "КВЦ" в рамках договора №1252-КВЦ-05.18 от 01.05.2018 года. **(стоимость услуг варьируется в зависимости от количества абонентов)**
- Оказание бухгалтерских услуг осуществлялось ООО "Деловой консалтинг" в рамках договора от 24 апреля 2018 г. № Б - 13/18. Средняя месячная стоимость услуг по договору устанавливается в размере **15 000 рублей**
- Обслуживание лифтов дома осуществлялось ООО "Нижегородской лифтовой компанией – Сервис" в рамках договора №152-2018 от 25.04.2018 года с оплатой услуг **24 000,00 рублей.**
- Услуги обслуживания индивидуального теплового пункта и станции холодного водоснабжения по договору 020-2019 от от 24.06.2019 с ООО "Нижегородэнергетика" **10056,18р. в месяц**
- Юридические услуги по договору №1268 от 23.10.2019 с ИП Фомичева Т.Ф. **20000р в месяц**
- Услуги по техническому обслуживанию систем противопожарной защиты по договору №317 от 01.06.2019 с ООО "Интеллектуальные комплексные системы безопасности" **6500р в месяц**

Оплата за потребленные собственниками МКД электроснабжение, тепло и воду осуществляется через расчетный счет ТСЖ «Богдановича» №40703810742000001444 открытый в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк.

Состояние расчетов ТСЖ с поставщиками коммунальных услуг подтверждается актами сверки расчетов и по состоянию на **31.12.2019г.**

По состоянию на **31.12.2019г.** у ТСЖ "Богдановича" **имелась кредиторская задолженность** по расчётам с поставщиками и подрядчиками в сумме **801 483,58 руб.**, которая была погашена в следующем за отчетным периодом месяце (текущая задолженность по платежам), в том числе:

- ООО НИЖНОВТЕПЛОЭНЕРГО в сумме **458 663,50 руб.**
- ООО "КВЦ" в сумме **7 946,29 руб.**
- ООО "Нижегородской лифтовой компанией – Сервис" в сумме **24 000,00 руб.**
- ООО "Деловой консалтинг" в сумме **15 000,00 руб.**
- ООО "ИКС Б" в сумме **6 500,00 руб.**
- ООО "НАС" в сумме **6 353,73 руб.**
- ОАО НИЖЕГОРОДСКИЙ ВОДОКАНАЛ в сумме **65 651,82 руб.**
- ООО "НИЖЭКОЛОГИЯ-НН" в сумме **74 389,93 руб.**
- ИП Никоноров Дмитрий Николаевич (обслуживание домофонов) в сумме **17 700,00 руб.**
- ПАО "ТНС ЭНЕРГО НН" в сумме **124 696,90 руб.**
- ООО ТОРГОВЫЙ ДОМ "ТЕХНОЛОГИЯ" в сумме **581,41 руб.** (за поставленные МЦ – фильтр магистральный для воды)

~~Указанные~~ факты свидетельствует об устойчивом финансовом положении товарищества

В тоже время, **задолженность** по оплате коммунальных услуг собственниками жилья, а также жильцами, проживающими в жилых помещениях по договорам социального найма, по состоянию на **31.01.2018** года составила **697 232,91 руб.** из которой задолженность в сумме **109 277,75 руб.** (20 лицевых счетов) является **текущей**, а задолженность в сумме **587 955,16 руб.** (28 лицевых счетов) – **просроченной.** (отчет по должникам – приложение к акту №4)

По состоянию на **31.12.2019** года задолженность по оплате услуг ЖКХ, указанными категориями жильцов, составляет **1 030 858,39 руб.**, из которой задолженность в сумме **56 711,61 руб.** (16 лицевых счетов) является **текущей**, а задолженность в сумме **974 144,78 руб.** (22 лицевых счетов) – **просроченной.** (отчет по должникам – приложение к акту №5).

В связи с оплатой **услуг ЖКХ** поставщикам тепло и энергоносителей по показаниям **общедомовых приборов учета**, оплата указанной задолженности производилась ежемесячно за счет средств ТСЖ "Богдановича" на содержание и ремонт помещений дома 4 корп. 1 по ул. Богдановича. В результате таких платежей у ТСЖ "Богдановича" по состоянию на 01.01.2019 года образовалась **дебиторская задолженность** по статье сметы "**содержание и ремонт помещений**" в сумме **1 030 858,39 руб.**

В проверяемом периоде велась предупредительная работа с должниками:

в целях сокращения дебиторской задолженности по оплате коммунальных услуг в 2019 года должникам были направлены уведомления о приостановлении предоставления им коммунальных услуг «Электроснабжение» в связи с неполной оплатой коммунальных услуг. Также, дополнительно допечатывалось информационное сообщение о необходимости погасить задолженность по оплате коммунальных услуг в квитанциях.

В течении 2019 года проводилась работа по взысканию задолженности в судебном порядке, в том числе: мировым судьей судебного участка вынесен приказ о взыскании задолженности по коммунальным платежам с одного из должников **в сумме 36 554,32 руб.** (35353,25 руб. - основной долг, 1 201,07 руб. - пени). Предъявлен иск к двум должникам на общую **сумму 329 494,10 руб.** (основной долг, пени) (дело А43 – 5300/2020)

Однако, указанные выше мероприятия не оказывают положительной динамики по сокращению задолженности по оплате коммунальных услуг, что подтверждает ее значительное увеличение.

В соответствии со ст. 148 ТСЖ обязана осуществлять контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

На основании п. п. 3 и 4 ст. 137 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах **ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов**, а также полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

По состоянию на 31.12.2019г. ТСЖ «Богдановича» имела следующие безусловные расчётные активы:

- Остаток на расчетном счете **235 463,15 руб.**
- Остаток средств в подотчёте **0,00 руб.**
- **Дебиторская задолженность** по состоянию на **31.12.2019** года, в том числе:
 - задолженность по заработной плате работнику Куницыну Александру Васильевичу **в размере 245,40 руб.** Дебиторская задолженность образовалась в результате **излишне выплаченной заработной платы** указанному работнику. **На момент проверки задолженность не погашена.**
 - от ПАО "МТС" **в размере 4 500,00 руб.** за размещение оборудования на 1 кв.м.
 - от ООО "ФАМР" **в размере 3 600,00 руб.** за предоставление места для установки информ. стендов в лифтах
 - от АО "ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ" **в размере 4500,00 руб.** за размещение оборудования на 1 кв.м.

Кроме того, имелась дебиторская задолженность ПАО "МЕГАФОН" в размере 280,00 руб. (авансовые платежи) за использование тарифа для бесперебойной работы пожарной сигнализации.

Средства целевого Фонда капитального ремонта дома 4 кор.1 по улице Богдановича, на момент проверки (февраль 2019 года) составляют 3 365 951,26 руб. (способ накопления: Простой счёт. Взнос: 6.3 руб./м2). Всего начислено взносов на кап.ремонт: 5 389 902,00 руб. Задолженность собственников жилых помещений перед Нижегородским фондом ремонта МКД: 2 023 950,74 руб.

Исполнение сметы доходов и расходов за 2019 год

Смета на 2019 год членами ТСЖ не определялась. Однако, к общему собранию членов ТСЖ в июле 2019 года, правлением ТСЖ "Богдановича" были представлены планируемые доходы и расходы на 2019 год.

В связи с отсутствием кворума, смета на общем собрании не была утверждена. (протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 02 июля 2019 года №2)

В связи с тем фактом, что определение сметы доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные уставом товарищества цели – является ПРАВОМ ТСЖ, а не обязанностью (п.п. 2 ч.1 ст. 137 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ), то со стороны правления ТСЖ отсутствуют признаки нарушений Жилищного кодекса.

В то же время, отсутствие сметы на 2019 год, не дает возможности проанализировать расходы и доходы, возникшие в процессе финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2019 году.

Правлению ТСЖ принять во внимание и к исполнению следующие рекомендации:

1. Продолжить проводить предупредительную работу с жильцами о необходимости своевременной оплаты коммунальных и иных платежей
2. В случае наличия постоянной задолженности жильцов по коммунальным платежам (более трёх месяцев) после направления неплательщикам претензионных писем обращаться в суд с иском по принудительному взысканию долгов с жильцов.

3. Имеющиеся у ТСЖ расчётные активы (и приравненные к ним) в общей сумме **248 588,60 руб.**, необходимо учитывать при составлении сметы доходов и расходов ТСЖ.

4. Разработать и представить на утверждение общему собранию собственников план-график работ на 2й, 3й и 4й квартал 2020 года.

5. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.

6. Создать комиссию из числа членов ТСЖ для приемки выполненных работ.

7. Спланировать и утвердить на общем собрании членов ТСЖ смету доходов и расходов на 2020 год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные уставом товарищества цели;

8. Провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию

9. Провести внутренне разбирательство по факту переплаты заработной платы Куницыну Александру Васильевичу **в размере 245,40 руб.** Установить виновное лицо. В кратчайшие сроки возместить ущерб на счет ТСЖ.

Проанализировав деятельность ТСЖ «Богдановича» рекомендуем общему собранию ТСЖ признать деятельность Правления ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

В то же время считаем необходимым указать Правлению ТСЖ на недопустимость выявленных ревизией нарушений в дальнейшем

Председатель ревизионной комиссии _____  М.Л. Бурлаков

С результатами ревизионной проверки ознакомлены:
(в случае наличия возражений – обозначить и представить в месячный срок)

Председатель Правления ТСЖ _____  Д.Ф. Удалов