

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья
«Чайковское» за 2019 год**

Начало проверки: 07 апреля 2020 года

Окончание проверки: 15 апреля 2020 года

Проверка проводилась в помещении правления по адресу: г. Екатеринбург, ул. Чайковского 56

1. Общие сведения об организации, привлеченной для проверки

1.1. Проверку проводили эксперты-специалисты ООО «Инфо-центр ЖКХ»:

- Черемных Любовь Александровна — образование Высшее, Уральский политехнический институт (УПИ).
- Черемных Арина Викторовна — образование Высшее, Уральский государственный университет им. М. Горького, директор «Инфо-центр ЖКХ»

Уровень экспертов-специалистов Инфо-центра ЖКХ соответствует необходимой квалификации и компетентности в отрасли ЖКХ по системному повышению профессиональных знаний работников, занятых управлением многоквартирными домами и обеспечивающих качественную эксплуатацию общего имущества в ТСЖ и ЖК.

Черемных А.В. – стаж работы в системе ЖКХ более 8 лет,

Черемных Л.А.- стаж работы в системе ЖКХ более 15 лет, имеются сертификаты повышения квалификации в учебных образовательных центрах по вопросам бухгалтерского и финансового учета в ЖКХ.

Сертификаты специалистов ООО «Инфо-центра ЖКХ» в соответствии норм Федерального закона № 273 и Трудового кодекса РФ, статья 196 подтверждают соответствие уровня знаний современным методам для решения профессиональных задач работников в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Наличие сертификатов повышения квалификации является требованием руководителей ООО «Инфо – центр ЖКХ» к специалистам, участвующим в проверках финансово – хозяйственной деятельности товариществ собственников жилья.

Полномочия специалистов, проводящих проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ отражены в разделе 2 Устава ООО «Инфо-центр ЖКХ».

1.2. ООО «Инфо-центр ЖКХ» создано для целей методической, нормативной, обучающей, консультационной, информационной помощи организациям в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в том числе товариществам собственников жилья.

В соответствии с ФЗ «Об образовании» от 29.12.2012 г. № 273 - ФЗ (с изменениями от 25.12.2018 г.) консультационные услуги не лицензируются, их оказание регулируется Гражданским кодексом РФ и Уставом ООО «Инфо-центр ЖКХ».

Проведение проверки финансово-хозяйственной деятельности организаций сферы ЖКХ относится к классификации возмездных консультационных услуг в форме экспертного заключения компетентными специалистами привлекаемой организации (гл.39 ГК РФ, ОКВЭД, утвержденный приказом Росстандарта № 14-ст в редакции 07.10.2016 г.).

Порядок организации и проведения проверки уполномоченными специалистами ООО «Инфо-центр ЖКХ» определен внутренним локальным документом организации.

Структура методики проверки включает разделы, которые взаимосвязаны с правами, обязанностями, полномочиями органов управления товарищества собственников жилья, определенных Жилищным кодексом РФ.

Проверка проводится на основании информации и документов, предъявленных ТСЖ на дату начала проверки по итогам работы за 2019 год.

Ответственность за достоверность и точность предъявленных документов товариществом для проверки несет председатель правления ТСЖ.

Особенности проведения проверки в товариществах собственников жилья учитывают требования Жилищного кодекса РФ, нормативных правовых актов сферы ЖКХ, Трудового кодекса РФ, законодательства по труду и иных нормативных актов.

Главной целью проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества является выдача рекомендаций по улучшению качества оказываемых услуг собственникам помещений МКД по содержанию и ремонту общего имущества дома, выполнению услуг по управлению МКД в соответствии стандартов, утвержденных Правительством РФ, и надежному и бесперебойному предоставлению коммунальных услуг в соответствии ПП РФ № 354 от 06.05.2011 г.

1.2.1. ООО «Инфо-центр ЖКХ» имеет свидетельство о государственной регистрации ОГРН- 1126600000120, ИНН- 6679996128, КПП – 667901001, ОКПО- 72371274, ОКАТО- 65401390000, ОКВЭД- 74.14,74.11,74.12.1,92.40, ФСС - №6615413627, ПФР - №075-034-107515, Расчетный счет № 40702810624010000526 в филиале ОАО «УралСиб» в г. Екатеринбурге, К/счет № 30101810600000000996, БИК № 046568996.

1.3. Контактные телефоны ООО «Инфо-центр ЖКХ»:
8909 011 51 06 факс – 8343 74 72 540

1.4. Основание для проверки:
Протокол общего собрания товарищества № 1 от 10.07.2019 г.
Заявка на проведение проверки № 30 от 13. 03. 2020 г.
Договор ООО « Инфо-центр ЖКХ» № 268 от 25. 03. 2020 г.

2. Сведения о юридическом лице – товариществе собственников жилья «Чайковское» по контролю и оценке осуществляемой деятельности требованиям, установленным нормативно - правовыми актами.

2.1. Товарищество собственников жилья « Чайковское »

Почтовый адрес — 620142, г. Екатеринбург, ул. Чайковского 56

Адрес электронной почты: tsj-2115857@yandex.ru.

Председатель правления Контанистов Андрей Петрович
Главный бухгалтер Михеева Светлана Николаевна

Телефоны для связи:

Правления – 211 58 57
Председателя правления – 319 12 71
Главного бухгалтера - 211 58 57

2.2. Высшим органом управления в многоквартирном доме является Общее собрание членов товарищества.

В 2019 году в ТСЖ « Чайковское » проведено 1 (одно) общее собрание членов товарищества в форме очно - заочного голосования (протокол № 1 от 10.07.2019 г.) и 1 (одно) общее собрание собственников помещений (протокол № 2 от 10.07.2019 г.)

Полномочия правления ТСЖ урегулированы ст. 147 ЖК РФ, в том числе отслеживание соблюдения законодательства и требований Устава.

Правлением товарищества исполнены обязательства по созыву и проведению годового общего собрания в целях утверждения членами ТСЖ финансового отчета за 2018 год и утверждения сметы доходов и расходов на содержание общего имущества дома на 2019 год, плана текущего ремонта общего имущества и др.

Текущее руководство деятельностью товарищества в 2019 г. осуществляло Правление, избранное общим собранием в 2019 году (протокол № 1 от 10.07.2019 г.) в составе 7 человек.

Все члены правления являются членами товарищества, что соответствует требованиям статьи 147.2 ЖК РФ.

Полномочия правления действуют на дату проверки товарищества за 2019 год.

Ревизионная комиссия не избрана на общем собрании.

2.3. Товарищество имеет один расчетный счет и один специальный счет на капитальный ремонт:

1) № расчетного счета – 40703810162100000004 в ПАО КБ «УБРиР».

Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2020 г. составляет 195589 руб.

2) № специального счета на капитальный ремонт 40705810016540000134 в Уральском банке ПАО СБЕРБАНК.

Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2020 г. составляет 7723664 руб.

Юридические отношения между товариществом и банком строятся на основе заключенных договоров расчетно-кассового обслуживания.

Законодательством не ограничивается количество открытых счетов в банках для осуществления деятельности ТСЖ. Главная обязанность товарищества – представлять сведения об открытых счетах в налоговую инспекцию.

Виды операций по расчетным счетам товарищества содержатся в выписках банка, применяемых для анализа и организации бухгалтерских записей.

Вид деятельности товарищества:

Управление общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме, осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставление коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение), обращение с твердыми коммунальными отходами) лицам, пользующимся помещениями в данном доме и коммунальных ресурсов для целей содержания общего имущества, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Нормативно — правовые и иные акты, используемые при проверке:

- Жилищный кодекс РФ, с изменениями на 06.02.2020 г. (ст. 150 ЖК РФ)
- Закон РФ «О защите прав потребителей» с изменениями от 18.07.2019 г.
- Министерство финансов РФ № ПЗ-11/2012 «Организация и осуществление экономическим субъектом внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности»
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 « Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.....»
- Постановление Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"
- Постановление Правительства РФ № 290 от 3 апреля 2013 г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
- Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 в редакции от 13.07.2019 г. « О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.....»
- Федеральный закон № 294-ФЗ от 26.12.2008 г. в редакции от 27.12.2018 г. «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля(надзора) и муниципального контроля»
- Федеральный закон от 21.07.2014 г. № 209 с изменениями с 27.12.2019 г. « О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»
- Инструкция о порядке проведения анализа, оценки и проверки деятельности управляющих организаций (Разработана Государственной академией повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса ,№ ЖС 07-001)
- Инструкция о порядке проведения ревизии и проверки контрольно-ревизионными органами Министерства финансов РФ, утвержденная приказом Минфина РФ № 42н от 14.04.2000 г.
- Инструкция о порядке проведения анализа, оценки и проверки деятельности организаций по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Разработана Государственной академией повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса, №ЖС 07-002/1)»
- Рекомендации по аудиту (проверке) систем менеджмента качества организаций (предприятий) ЖКХ. (Приказ № 78 от 30.10.2008г. Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству)

3. Документы, представленные для проверки ТСЖ « Чайковское»

- 5.1. Устав ТСЖ «Чайковское»
- 5.2. Перечень нормативно — правовых документов по управлению и эксплуатации жилого дома
- 5.3. Перечень нормативно - правовых документов по финансово — экономической деятельности
- 5.4. Протоколы общих собраний и протоколы правлений
- 5.5. Технический паспорт на здание
- 5.6. Паспорт лифтового хозяйства
- 5.7. Акты приемки выполненных работ по содержанию общего имущества(выборочно)
- 5.8. Акты осмотра общего имущества дома
- 5.9. Порядок регистрации заявок населения
- 5.10. Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома
- 5.11. Мероприятия по энергосбережению
- 5.12. Журнал инструктажей персонала, заявок населения
- 5.13. Финансовые документы за 2019 год:
- 5.14. Регистры бухгалтерского учета:
 - по счету 26 - «Расходы по смете»
 - по счету 51 - «Расчетный счет»
 - по счету 55 - «Депозит»
 - по счету 60 – «Расчеты с поставщиками»
 - по счету 62 - «Расчеты с покупателями»
 - по счету 68 - «Расчеты по налогам»
 - по счету 69 - «Расчеты по обязательным платежам в фонды ПФР и ФСС»
 - по счету 70 - «Расчеты с персоналом»
 - по счету 71 - «Расчеты с подотчетными лицами»
 - по счету 76 - «Расчеты с прочими лицами»
 - по счету 86 - «Целевые средства»
- 5.15. Первичные учетные документы:
 - Выписки банка
 - Авансовые отчеты по форме ОКУД 0302001
 - Расчетная ведомость по начислению заработной платы ОКУД 0301010
- 5.16. Годовая декларация по УСН, авансовые платежи по УСН
- 5.17. Баланс за 2019 год.

6. Результаты проверки:

6.1. Устав ТСЖ « Чайковское » утвержден общим собранием членов товарищества (протокол № б/н от 05.12.2012 г.), зарегистрирован в ИФНС по Чкаловскому району г. Екатеринбурга № 1026605780190

Устав товарищества не отражает изменения жилищного законодательства на 01.01.2020 года, такие как:

- изменение структуры платы за жилищные услуги
- об установлении размера платы за жилье, если решение не принято общим собранием
- о заключении прямых договоров собственников помещений с поставщиками энергоресурсов, в том числе с региональным оператором по ТКО
- уточнены права общих собраний собственников помещений и порядок эксплуатации общего имущества дома
- изменение хранения документов общих собраний собственников помещений, реестра собственников и членов товарищества

- о переводе ТКО в коммунальную услугу
- запрещено размещение рекламы в платежных документах
- расширены полномочия органов местного самоуправления по контролю размера платы за жилое помещение
- добавлены в полномочия ГЖИ проводить проверки по размещению информации в ГИС ЖКХ

Товарищество – некоммерческая организация. Устав товарищества учитывает особенности правового положения и деятельности товарищества в соответствии норм Жилищного кодекса РФ.

Товарищество имеет свидетельство о государственной регистрации, свидетельство Единого гос. реестра юридических лиц от 24.12.2012 г, основной № 1026605780190., изменение № 2126679310085, выданное МФНС № 25.

Государственная регистрация товарищества осуществлена в соответствии порядка, принятого ФЗ № 129 от 08.08.2001 в редакции на 27.12.2018 г. (статья 13).

6.2. Обязанности председателя правления в 2019 году выполнял Контанистов А.П., избранный решением правления товарищества (протокол № б/н от 22.08.2019 г.). Правлением товарищества с председателем правления Контанистовым А.П. заключен срочный трудовой договор № 6 от 06.08.2019 г. Приказ на оформление трудовых отношений по решению правления ТСЖ № 12 от 06.09.2019 г.

Главный бухгалтер — Михеева С.Н.. принята на работу постоянно (приказ № 206-к от 13.04.2011 г.), трудовой договор № 5/2011 от 14.04.2011 г.,

Должности председателя, управляющего и бухгалтера предусмотрены штатным расписанием товарищества (утверждено приказом от 31.12.2018 г.), что соответствует требованиям Трудового кодекса РФ и законодательства о труде.

В течение 2019 года во исполнение требований Трудового кодекса РФ председатель правления и бухгалтер повышали квалификацию на семинарах и курсах в учебных центрах г. Екатеринбурга.

6.3. В товариществе на 01.01.2020 г 406 собственников жилых и нежилых помещений, из них 102 собственника нежилых помещений.

Всего в доме 242 квартиры.

Ведется реестр собственников помещений в товариществе на бумажном и электронном носителях, который уточняется ежегодно на начало года и содержит сведения о собственниках помещений дома, о документах, являющихся основанием для внесения соответствующих записей, и сведений о доле участия каждого собственника в общем имуществе дома с определением количества голосов каждого собственника на общем собрании.

Данный список входит в систему документооборота товарищества и является основой для определения кворума на общих собраниях собственников помещений жилых и нежилых помещений.

В соответствии норм Жилищного кодекса РФ (статья 20, часть 2 и статья 138, пункт 9) реестр собственников помещений товарищества представлен в Департамент государственного жилищного и строительного надзора 10.07.2019 г.

6.4. В течение 2019 г. проведено 2 заседания правления товарищества.

На заседаниях Правления обсуждались следующие основные вопросы:

- Рассмотрение проекта сметы на 2019 год и отчета по смете расходов за 2018 год
- Согласование кандидатур в правление ТСЖ
- Согласование кандидатур в счетные комиссии
- Вопрос о замене лифтов. За счет средств капитального ремонта.
- Вопрос о проверке финансово-хозяйственной деятельности за 2019 год.
- Вопрос о размещении свободных средств товарищества на депозите.
- Предложения в план капитального ремонта общего имущества на 2019 год
- Предложения в план текущего ремонта общего имущества на 2019 год

В течение 2019 года правление осуществляло руководство текущей деятельностью товарищества в соответствии полномочий, определенных ст. 148 ЖК РФ и Устава ТСЖ.

Члены правления не совмещают функции по трудовому договору штатных работников товарищества, что соответствует требованиям Жилищного кодекса РФ (ст. 147.3).

Заседания правления протоколируются, протоколы хранятся в архиве ТСЖ и ГЖИ.

Решения, принятые на заседаниях правления в 2019 году отвечают законным интересам собственников помещений товарищества.

Жалоб на действия правления в 2019 году от собственников помещений не поступало.

6.5. Предъявлены технические паспорта на жилой дом:

1.. 1 подъезд № 530941/560681 от 15.03.2005 г.

Изменений в техпаспорт в течение 2019 года не вносилось.

Дом введен в эксплуатацию в 2004 году.

Основные технические характеристики многоквартирного дома:

- Дом 14 этажный,
- Жилых квартир – 64
- Нежилых помещений – 2
- Подъездов – 1
- Лифтов – 2
- Мусоропровод – не эксплуатируется.

Общая площадь жилых помещений многоквартирного дома по техпаспорту — 5092 кв. м.

Общая площадь нежилых помещений – 374,9 кв.м.

Всего общая площадь жилых и нежилых помещений – 5466,9 кв. м.

2.. 2 подъезд № 483595 от 14.03.2005 г.

Изменений в техпаспорт в течение 2019 года не вносилось.

Дом введен в эксплуатацию в 2004 году.

Основные технические характеристики многоквартирного дома:

- Дом 10 этажный,
- Жилых квартир – 32

- Нежилых помещений – 2
- Подъездов – 1
- Лифтов – 1
- Мусоропровод – не эксплуатируется.

Общая площадь жилых помещений многоквартирного дома по техпаспорту — 2674,8 кв. м.
 Общая площадь нежилых помещений – 257,4 кв.м.
 Всего общая площадь жилых и нежилых помещений – 2932,2 кв. м.

3.. 3-4 подъезды № 442866 от 15.03.2004 г.
 Изменений в техпаспорт в течение 2019 года не вносилось.

Дом введен в эксплуатацию в 2003 году.
 Основные технические характеристики многоквартирного дома:

- Дом 9 этажный,
- Жилых квартир – 57
- Нежилых помещений – 5
- Подъездов – 2
- Лифтов – 2
- Мусоропровод – не эксплуатируется.

Общая площадь жилых помещений многоквартирного дома по техпаспорту — 6344,7 кв. м.
 Общая площадь нежилых помещений – 697,7 кв.м.
 Всего общая площадь жилых и нежилых помещений – 7042,4 кв. м.

4.. 5 подъезд № 381978 от 28.05.2003 г.
 Изменений в техпаспорт в течение 2019 года не вносилось.

Дом введен в эксплуатацию в 2004 году.
 Основные технические характеристики многоквартирного дома:

- Дом 9 этажный,
- Жилых квартир – 39
- Нежилых помещений – 3
- Подъездов – 1
- Лифтов – 1
- Мусоропровод – не эксплуатируется.

Общая площадь жилых помещений многоквартирного дома по техпаспорту — 3961,7 кв. м.
 Общая площадь нежилых помещений – 440,5 кв.м.
 Всего общая площадь жилых и нежилых помещений – 4402,2 кв. м.

5.. 6,7,8 подъезды № 802493 от 01.09.2005 г.
 Изменений в техпаспорт в течение 2019 года не вносилось.

Дом введен в эксплуатацию в 2005 году.
 Основные технические характеристики многоквартирного дома:

- Дом 6 этажный,
- Жилых квартир – 51
- Нежилых помещений – 5
- Подъездов – 3

- Лифтов – 3
- Мусоропровод – не эксплуатируется.

Общая площадь жилых помещений многоквартирного дома по техпаспорту — 4764,9 кв. м.
Общая площадь нежилых помещений – 866,0 кв.м.
Всего общая площадь жилых и нежилых помещений – 5630,9 кв. м.

6. Подземные паркинги - 2
Количество боксов – 84
Общая площадь двух паркингов: 1761,4 кв.м

Технический паспорт дома отражает основные сведения о потребительских свойствах, технических и экономических характеристиках жилого здания.

Данные технического паспорта используются для принятия оперативных управленческих решений правлением и председателем правления ТСЖ по техническим, экономическим и финансовым задачам.

Дом оборудован общедомовыми приборами учета:

- 1) Тепловая энергия и ГВС – УКУТ – 3 пр.
- 2) ХВС – ВСХНд – 2 - 4 пр.
- 3) Электроэнергия – 17 пр.

Общедомовые приборы учета установлены в соответствии с норм законодательства, обеспечивают прозрачность взаимных обязательств между товариществом и ресурсоснабжающими организациями и позволяют собственникам помещений МКД оплачивать коммунальные ресурсы по фактическим объемам потребления.

В течение 2019 года проведена поверка общедомовых приборов учета в целях реальной фиксации коммунального ресурса.

Поверка прибора учета обеспечивает корректность исчисления показаний прибора учета и соответствие всех характеристик метрологическим требованиям.

Необходимость поверки общедомовых приборов учета следует из Федерального закона № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений» от 26.06.2008 г.

Положениями данного закона установлены межповерочные сроки, показатели точности приборов учета, ведение технической документации на приборы учета энергоресурсов.

Ответственность за работоспособность и готовность ОДПУ к подаче коммунальных ресурсов в дом в соответствии с ПП РФ № 290 от 03.04.2013 г. возложена на товарищество собственников жилья.

Замену и ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учета в соответствии с ППФ РФ № 491 от 13.08.2006 г. обязано выполнить ТСЖ за счет средств собственников помещений на основании решения общего собрания.

Установлены индивидуальные приборы учета коммунальных услуг

250 индивидуальных приборов учета по электроэнергии

260 индивидуальных приборов учета по ГВС

258 индивидуальных приборов учета по ХВС

155 индивидуальных приборов учета по отоплению.

Согласно ПП РФ от 06.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах» пункт 82 ТСЖ обязано проводить

проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители). В соответствии с указанными требованиями проводились проверки в январе и июле 2019 г.

Установка собственниками помещений в квартирах индивидуальных приборов учета энергоресурсов осуществляется в соответствии ФЗ от 23.11.2009 г. № 261 «Об энергосбережении.....» и позволяет оплачивать коммунальные услуги по фактическим показаниям приборов учета без применения повышающих коэффициентов к нормативам потребления.

6.6. Земельный участок.

Земельный участок площадью 12233 кв.м поставлен на кадастровый учет.

Кадастровый паспорт земельного участка выдан филиалом ФГБУ ФКП Росреестра по Свердловской области 26.11.2012 г. № 66/301/12-363333..

Земельный участок находится в общей долевой собственности жилых и нежилых помещений.

Земельный участок дома 12233 кв.м входит в состав общего имущества собственников помещений в соответствии ст. 36 ЖК РФ на правах общей долевой собственности.

Земельный участок оборудован ограждениями, высажены зеленые насаждения, клумбы, установлены малые архитектурные формы, детская площадка.

В зимний период производился вывоз снега по договору с ИП Ледянкина Е.Ю. (ИНН 666100286302) № б/н от 01.03.2018 г. Акты выполненных работ № 40 от 28 февраля 2019 г. на сумму 97300 руб. и № 46 от 05 марта 2019 г. на сумму 63000 руб.

Содержание придомовой территории (земельного участка) и объектов, расположенных в пределах границ земельного участка осуществляется товариществом в соответствии требований ПП РФ № 491 от 13.08.2006 г.

Расходы на содержание придомовой территории (земельного участка) включены в состав сметы на содержание общего имущества дома на 2019 год.

6.7. Дом оборудован лифтами в количестве 9 лифтов.

Регистрационные номера лифтов: № 16602, 16603, 16332, 16283, 16284, 16285, 16968, 16969, 16970.

Заключен договор на техобслуживание лифтов, с ООО «Лифтмонтаж-1» № 13-036-0 от 01.03.2013 г.

Заключен договор на техническое освидетельствование лифтов с ООО «УИЦ «Союзлифтмонтаж» № 104/15Т от 26.01.2015 г.

Лифтовая диспетчерская связь выполняется силами штатного персонала товарищества –

диспетчерами, для которых оборудовано специальное стационарное рабочее место, имеющее устройство для диспетчерского контроля и сигнализации.

В соответствии с ФЗ № 225 от 27.07.2010 г. заключен договор на обязательное страхование гражданской ответственности владельцев опасных объектов-лифтов: страховой полис от 22.03.2019 г., серия IGSX № 11925489506000 с СПАО ООО «Ингосстрах». Страховая сумма 10 млн. рублей, страховая премия 2300 рублей/

Проверка всех устройств безопасности, ревизия и регулировка лифтового оборудования осуществляется специалистами подрядных организаций в соответствии заключенных договоров.

Надежность и безопасность работы лифтового оборудования обеспечивается периодическими осмотрами, круглосуточным диспетчерским обслуживанием и оперативным аварийным обслуживанием квалифицированным персоналом организаций – подрядчиков на договорных условиях с товариществом.

Расходы на содержание лифтов предусмотрены сметой на 2019 год в соответствии заключенных договоров.

6.8. Реестр членов товарищества на 01.01.2020 г. представлен в количестве 250 - собственников жилых и нежилых помещений, что составляет 83 % от общей площади собственников помещений.

В соответствии требования ЖК РФ реестр собственников помещений товарищества представлен в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области 10.07.2019 года.

Правомерность деятельности ТСЖ не противоречит жилищному законодательству, так как число членов товарищества превышает 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

6.9. В списочном составе товарищества на 01.01.2020 г. состоит 13 работников ТСЖ.

В списочную численность включены все работники, состоящие в трудовых отношениях с ТСЖ. График отпусков на 2019 год утвержден председателем правления 14 декабря 2018 года на 13 человека персонала.

Форма графика соответствует требованиям Росстата.

Сметой расходов товарищества на 2019 год предусмотрено формирование резерва на оплату отпусков соответствующих категорий работников.

Порядок расчета резерва на отпуск не закреплен в Учетной политике ТСЖ.

Продолжительность основного оплачиваемого отпуска работников установлена в соответствии ст. 115 Трудового кодекса РФ, нарушений законодательства о труде не установлено.

Ежегодный оплачиваемый отпуск работникам - совмещителям предоставляется согласно ст. 286 ТК РФ – одновременно с отпуском по основной работе.

6.10. Штатное расписание на 2019 год утверждено приказом председателя правления товарищества № 18 от 31 декабря 2019 г. в количестве 12 штатных единиц, с месячным фондом оплаты труда – 225875 руб.

Должностные оклады работников в штатном расписании соответствуют требованиям

Отраслевого тарифного соглашения в ЖКХ РФ, ТК РФ (ст. 130) и Методическим рекомендациям по организации оплаты труда в жилищно-коммунальном хозяйстве, проводится обязательная индексация должностных окладов.

Расходы на оплату труда работников ТСЖ предусмотрены сметой расходов на 2019 год по соответствующим статьям затрат в соответствии штатного расписания.

Разработаны должностные инструкции на всех штатных работников.

Режим работы каждого работника предусмотрен трудовым договором в соответствии Правил внутреннего трудового распорядка.

6.11 Положение об оплате труда работников ТСЖ разработано и утверждено 10 июня 2019 г. (протокол № 1) решением общего собрания членов товарищества, что соответствует требованиям законодательства о труде и Жилищного кодекса РФ.

Положение об оплате разработано в соответствии Отраслевого тарифного соглашения в сфере ЖКХ на 2017 – 2019 годы, обязательное для применения всеми организациями ЖКХ, независимо от их организационно-правовой формы.

Применяемое Положение об оплате труда отражает механизм расчета и выплаты заработной платы работникам товарищества, порядок индексации должностных окладов, социальные гарантии работникам товарищества, предоставления основных оплачиваемых отпусков и дополнительных за ненормированный рабочий день и др.

Положение об оплате труда является обязательным локальным документом, на основе которого товариществом составляется штатное расписание работников ТСЖ и формируются расходы на оплату труда в смете расходов на содержание общего имущества дома.

Правила внутреннего трудового распорядка разработаны на основе требований Трудового кодекса РФ (статьи 189 и 190) и Жилищного кодекса РФ и утверждены отдельным локальным документом ТСЖ председателем товарищества 30 декабря 2006 г.

Состав и структура Правил учитывают специфику деятельности товарищества и являются инструментом работодателя для поддержания трудовой дисциплины работников.

Правила внутреннего трудового распорядка являются обязательным локальным нормативным актом товарищества для отражения порядка приема и увольнения работников, обязанности и ответственности сторон трудового договора, режим работы и время отдыха работников ТСЖ, меры поощрения и взыскания участников трудовых отношений и особенности трудовых отношений штатных работников товарищества.

Все работники товарищества ознакомлены с Правилами под роспись в соответствии статьи 22 Трудового кодекса РФ.

Действующие Правила являются одним из основных документов, предъявляемых при проверках специалистами Трудовой инспекции.

6.12.Смета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества на 2019 г.

Размер обязательных членских взносов на содержание и ремонт общего имущества на 1 кв. м

общей площади на 2019 год установлен в размере 25,27 в январе-июле 2019 г. и 32,66 руб. в месяц в августе-декабре 2019 г.

Смета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества на 2019 г. принята в объеме расходов 9685675 руб.

Смета утверждена общим собранием членов товарищества (протокол № 1 от 10.07.2019 г.), что соответствует требованиям Жилищного кодекса РФ.

Фактическое исполнение сметы за 2019 год составило 9333865 руб.

Неизрасходованных средств по смете 351810 руб. Остаток средств образовался за счет экономии по статье «прочие расходы» (канцелярские товары, почтовые услуги, юридические услуги и другое) и экономии по статье «оплата труда инженера» по причине временно свободной вакансии.

Контроль за целевым и эффективным расходованием средств на содержание и ремонт общего имущества в товариществе в соответствии со сметой в 2019 году осуществляло правление товарищества.

Нецелевых расходов по содержанию, ремонту и управлению общим имуществом МКД в 2019 году не выявлено.

Отчетность по смете доходов и расходов за 2019 год сформирована по регистрам бухучета на основе достоверных первичных документов.

Фактические расходы на содержание и ремонт общего имущества дома осуществлены в пределах плановой сметы расходов на 2019 год, расходы являются целевыми, соответствуют минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Форма сметы доходов и расходов по структуре расходов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, соответствует требованиям ПП РФ № 290 от 03.04.2013 г. и ПП РФ № 416 от 15.05.2013 г.

Доходы от хозяйственной деятельности за 2019 год в размер 545699 руб. направляются на уставные цели товарищества по решению общего собрания членов ТСЖ - содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Тарифы на коммунальные услуги собственникам помещений применяются в соответствии Постановлений, утвержденных РЭК Свердловской области.

Сведения о тарифах на коммунальные услуги, действующих в 2019 году, включены в справочный раздел платежной квитанции собственников помещений.

Начисление коммунальных услуг собственникам помещений в 2019 году производилось в соответствии показаний индивидуальных приборов учета и показаний общедомовых приборов учета.

Плата за отопление производилась в отопительный период в объеме фактического потребления услуги многоквартирным домом с использованием оборудования, входящего в общее имущество дома.

В 2019 году товариществом в структуру платежной квитанции включено начисление сумм платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества дома, в разделе жилищных услуг отдельными строчками в платежной квитанции.

6.13. Выборочно проверены объемы выполненных работ и услуг по текущему ремонту

общего имущества дома в 2019 г.

- Произведен ремонт фасада (в районе пятого подъезда со стороны переулка Челябинский).
Подрядчик ИП Дмитриева Юлия Геннадьевна ИНН 660105331100
Договор № 10/10 от 17.10.2019 г.
Сумма договора 81900 руб.
Акт выполненных работ № 19 от 18.11.2019 г.

- Заменено оборудование диспетчерской связи для 9 лифтов.
Подрядчик ООО «Лифтмонтаж-1»
Договор № 19-140-Д от 08.10.2019 г.
Сумма договора 232067 руб.
Счет-фактура № 3686 от 08 ноября 2019 г.

Акт на некачественное выполнение работ и услуг не оформлялось.

Качество работ соответствует требованиям, утвержденным Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170, Зарегистрировано в Минюсте РФ 15 октября 2003 г. N 5176).

Оплата по договорам с подрядчиками услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома перечислялась своевременно и в соответствии с условиями договоров.

6.14. В рамках технической документации в соответствии с Постановлениями Правительства РФ и Госстроя России в товариществе ведутся Журналы:

- Журнал инструктажей по технике безопасности персонала – ведется с 2016г.
- Журнал регистрации заявок населения - заведен с 2003г.
- Журнал технического осмотра общего имущества – заведен с 2015г.

Заявки от собственников помещений регистрируются диспетчером, работником ТСЖ.

Определен следующий порядок поступления заявок на устранение неисправностей в квартирах — прямая телефонная связь собственников помещений с диспетчером, на сайте, WhatsApp.

Своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ выявление угрозы безопасности жизни и здоровью граждан, определение готовности МКД к эксплуатации в отопительный период достигается проведением общих и частичных осмотров общего имущества дома.

Осмотры общего имущества проводятся ежемесячно и регистрируются в журнале.

Результаты осмотров рассматриваются при формировании планов и перечня работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества дома.

Повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых сетей, круглосуточный контроль и регистрация заявок собственников помещений, обеспечение безопасности граждан в случае аварийных ситуаций обеспечивается товариществом в соответствии порядка, установленного ПП РФ № 331 от 27. 03. 2018 в редакции от 19.09.2018 г. (пункт 10).

Разработана Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома, утверждена председателем правления товарищества 01. 01. 2019 г.

Инструкция учитывает требования минимального перечня работ и услуг на содержание общего имущества многоквартирного дома, утвержденного Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г., форма Инструкции определена приказом № 45 от 01.06.2007 г. Минрегионразвития РФ.

Инструкция по эксплуатации МКД относится к технической документации в соответствии с перечнем, определенным ПП РФ № 491 от 13.08.2006 г.

Полнота технической документации и ее своевременное обновление – функция органов управления ТСЖ или специалиста, на которого возложена данная обязанность.

При смене органов управления товарищества вся техническая документация передается в соответствии порядка, установленного ПП РФ № 416 от 15.05.2013 г. в редакции от 13.09.2018 г.

Отсутствие или утрата отдельной техдокументации не прекращает обязанности по ее передаче.

6.15. Аварийные ситуации на общем имуществе дома в 2019 году

Восстановительных и ремонтных работ силами аварийных бригад на общем имуществе дома: внутридомовое оборудование, сети тепло-водо-электроснабжения, водоотведения и др. не производилось.

Технологических сбоев в работе инженерных систем дома не зарегистрировано.

Незначительные аварийные ситуации на общем имуществе собственников помещений дома устраняются силами штатного персонала.

Расходы на ликвидацию аварийных ситуаций на общем имуществе МКД предусмотрены ПП РФ № 290 от 03.04.2013 г. в редакции от 15.12.2018 г. « О минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД.....»

6.16. Предписания контрольно - надзорных органов в 2019 г.

В 2019 году проведена документарная (плановых и внеплановых) проверка ТСЖ по соблюдению жилищного и иного законодательства государственными контрольно-надзорными.

- Предписание Департамента государственного жилищного и строительного надзора № 29-10-33-35 от 13.01.2020 г. на запрос собственника нежилых помещений о расчетах за коммунальные услуги от 26.12.2019 г. № 66-213-11481.

Ответ предоставлен.

- Предписание департамента государственного жилищного и строительного надзора № 29-09-16-536 от 12.12.2019 г. на запрос собственника кв.143 по перерасчету за коммунальные услуги. Перерасчет выполнен.

- Предписание департамента государственного жилищного и строительного надзора № 29-02-10-32991 от 01.10.2019 г. на запрос собственника кв.56 о неисправности диспетчеризации.

Ответ направлен № 191 от 11.10.2019 г.

- По запросам собственника кв. № 56 в прокуратуру (требование от 05.09.2019 г. № 428н-2019) и в Роспотребнадзор (постановление 587/30 от 27.11.2019 г.) о низкой температуре теплоносителя горячей воды прекращено производство по делу в связи с малой значимостью.

К административной ответственности за правонарушения в соответствии с КоАП РФ товарищество не привлекалось.

Государственный контроль (надзор) осуществляется на основе подходов, установленных ФЗ № 294 от 26.12.2008 г.

Проведение проверок по контролю соблюдения жилищного законодательства предусмотрено статьей

6.17. Для хранения документов товарищества в правлении оборудовано помещение для размещения архивных документов.

Текущая документация хранится в помещении правления.

Сохранность документации обеспечивается следующим: установлена железная, сейфовая входная дверь, 2 сейфа.

Хранение бухгалтерских документов осуществляется в правлении.

Разработан порядок хранения финансовых документов в зависимости от вида и значимости документов с учетом сроков хранения (приложение к Учетной политике).

Сроки хранения бухгалтерских документов регламентированы законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402 и перечнем, утвержденным приказом Минкультуры РФ № 558 от 25.08.2010 г.

Приказом Росархива от 20.12.2019 года № 236 изменены сроки хранения документов. Рекомендуем сроки хранения, указанные в принятом порядке привести в соответствие с приказом № 236.

Документы с истекшими сроками хранения подлежат уничтожению в соответствии с процедурой, утвержденной приказом Минкультуры РФ № 558 от 25.08.2010 г.

Руководитель организации имеет право назначить ответственного работника, в функцию которого будет входить контроль за хранением документов и своевременным уничтожением дел с истекшими сроками хранения.

Фактически в архиве хранятся документы с 2011 года.

Система делопроизводства и архивного хранения документов соответствует техническим требованиям нормативных актов. Уточнен перечень типовых управленческих документов с указанием сроков хранения в соответствии приказа Росархива от 20.12.2019 г. № 236.

6.18. Перечень общего имущества многоквартирного дома ТСЖ согласно требованиям ЖК РФ и ПП РФ № 491 от 13 августа 2006 года (в ред. ПП РФ от 09.09.2017) сформирован и утвержден на общем собрании собственников помещений (протокол № б/н от 02.08.2017 г.)

В соответствии сформированного перечня общего имущества МКД и осмотра технического состояния общего имущества правление готовит предложения собственникам помещений о формировании плана работ по текущему и капитальному ремонтам и составу работ и услуг по содержанию общего имущества на текущий финансовый год для утверждения на годовом общем собрании.

Перечень общего имущества составлен по примерной форме описания состава и технического состояния общего имущества МКД, которая утверждена приказом Минстроя РФ № 411 от 31.07.2014 г. (Приложение № 1 к примерным условиям договора управления МКД).

В соответствии рекомендации по разграничению имущества для налогообложения (письмо ФНС России от 14.02.2020 г. № БС-4-21/2584) необходимо провести разграничение движимого и недвижимого общего имущества собственников помещений и товарищества.

Пользование общим имуществом на праве общей долевой собственности ограничено требованиями:

1. Пользование общедомовым имуществом может происходить только с согласия самих собственников, которое принимается на ОСС не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников помещений (п. п. 1–3 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

2. Даже согласованное собственниками пользование общим имуществом не должно нарушать права и интересы собственников, нанимателей помещений и публичные интересы.

Споры, возникающие по вопросам пользования общим имуществом МКД, разрешаются в судебном порядке на основе перечня общего имущества, утвержденного общим собранием собственников помещений МКД.

6.19. **План работ и услуг на 2019 год** по текущему ремонту общего имущества дома утвержден общим собранием членов ТСЖ (протокол № 1 от 10.07.2019 г.).

Расходы на текущий ремонт общего имущества в соответствии с планом работ предусмотрены сметой расходов на 2019 год.

Текущий ремонт общего имущества дома проводится в соответствии с требованиями Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения – ВСН 58 – 88 (р).

Постановлением Госстроя России № 170 от 27 сентября 2003 года определены виды работ, которые относятся к текущему ремонту общего имущества МКД.

6.20. **Отчетность за 2019 год.**

ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения (уведомление от 03.12.2004 г. № 759) с объектом налогообложения – Доходы, уменьшенные на величину расходов.

Отчет по налогу УСН сдан в установленные сроки: в ИФНС по Ленинскому району города Екатеринбурга 31 марта 2020 г.

Авансовые платежи по УСН осуществлялись в установленные законом сроки.

Бухгалтерская отчетность (годовой бухгалтерский баланс за 2019 год, отчет о целевом использовании средств) представлена в налоговую инспекцию 02 апреля 2020 г.

Учетная политика утверждена приказом председателя правления № 1 от 31.10.2014 г. Изменения в Учетную политику в 2019 году не вносились.

6.21. **Справка по учету платежей собственников жилых помещений за 2019 г.**

Задолженность на 01.01.2019 г -	2875879 руб.
Начислено -	20881335 руб.
Оплачено -	20436116 руб.
Задолженность на 01.01.2020 г. –	3318768 руб.

Кроме того платежи по капремонту за 2019 год:

Задолженность на 01.01.2019 г.	499713 руб.
Начислено	3075450 руб.
Оплачено	3050741 руб.
Задолженность на 01.01.2020 г.	524422 руб.

Задолженность за 2019 год выросла по капитальному ремонту на 24709 руб., выросла задолженность по оплате за жилье на 442889 рублей.

Задолженность подтверждена справкой сальдового учета на 01.01.2020 г. в разрезе каждого лицевого счета собственников помещений.

Наличие задолженности снижает финансовую устойчивость товарищества по оплате услуг и работ текущего ремонта и содержания общего имущества дома и энергоресурсов поставщикам

коммунальных услуг, не позволяет накопить средства в полном объеме для выполнения плана капитального ремонта общего имущества

Начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги производится по форме платежного документа, утвержденного приказом Минстроя РФ «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению» от 26.01.2018 г. № 43.(зарегистрировано в Минюсте России 14.05.2018 г. № 51074)

6.22. Работа с должниками.

На 01.01.2020 года 60 собственника жилых и нежилых помещений - должники, в том числе имеют задолженность свыше 3-х месяцев – 26 собственника помещений 11 собственников – злостные должники.

Должникам направлено 2 предупреждения о погашении задолженности, заключено 2 соглашения на рассрочку задолженности по оплате за содержание, ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги.

Оформлено 4 исковых заявлений в суд на должников по оплате жилищно-коммунальных услуг следующих квартир: № 189,229,145,56.

Всего оформлено исковых заявлений в суд на собственников 4 квартир, что составляет 1,5 % от всех собственников квартир в доме.

Мерой воздействия на должников по оплате жилищно - коммунальных услуг товариществом применено ограничение электроснабжения в соответствии процедуры, установленной ПП РФ № 354 от 05.05. 2011 г. в квартирах № 189 и гаражных боксах № 20 и № 60.

С каждым должником ведется индивидуальная работа председателем правления ТСЖ.

6.23. Программы бухгалтерского учета в товариществе:

Учет начислений обязательных платежей ведется по программе «Квартплата» по договору с ООО «Бонус», № лицензии 2019120660.

Бухгалтерский учет ведется по программе «1С - предприятие», базовая версия. Регистрационный № 20009208143.

Учет заработной платы ведется по программе « 1С - «ЗУП». Регистрационный номер 20000848137.

Программа «Квартплата» ежегодно обновляется разработчиком для обеспечения учетной системы под требования и задачи товарищества.

Применяемые программы по автоматизации бухучета в ТСЖ обеспечивают возможность ведения бухгалтерского учета в полном объеме и позволяют достичь прозрачности учета.

6.24. Справка по расчетам налогов за 2019 г.

Платежи по налогам за 2019 год: (рублей)

	Зад. на 01.01.2019г.	Начислено за 2019г.	Оплачено в 2019г.	Зад. на 01.01.2020 г.
УСН	8980	34818	32510	11288

НДФЛ	0	353791	353791	0
ПФР страх.часть	0	600560	600560	0
Травматизм	0	5109	5109	0
Взносы в ФСС	0	74079	74079	0
Взносы в ФФОМС	0	139221	139221	0

Товариществом в полном объеме выполнены обязательства за 2019 год по налогам и отчислениям во внебюджетные страховые фонды по установленным законодательством нормам от общей величины средств на оплату труда работников ТСЖ.

Обязательные платежи включены в расходы по смете за 2019 год по соответствующим статьям затрат.

6.25.Справка по расчетам с поставщиками коммунальных услуг за 2019 год.

ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» (договор № 16508 от 01.01.2013 г)

Задолженность на 01.01.2019 г	283694 руб.
Предъявлено за 2019г.	2892655 руб.
Оплачено за 2019г.	2907500 руб.
Задолженность на 01.01. 2020 г.	268849 руб.

МУП «Водоканал» - (договор № 2648 от 18.04.2008 г.)

Задолженность на 01.01. 2019 г.	210543 руб.
Предъявлено за 2019г.	1903383 руб.
Оплачено за 2019г.	1876591 руб.
Задолженность на 01.01. 2020 г.	237335 руб.

ПАО «Т-Плюс» (договор № 41191- ВоТГК от 01.01.2015 г.)

Задолженность на 01.01 .2019 г.	838553 руб.
Предъявлено за 2019г.	6584845 руб.
Оплачено за 2019г.	5732003 руб.
Задолженность на 01.01. 2020 г.	1691395 руб.

ЕМУП «Спецавтобаза» (договор 331006 от 29.12.2018 г.)

Задолженность на 01.01 .2019 г.	0 руб.
Предъявлено за 2019г.	845569 руб.
Оплачено за 2019г.	786351 руб.
Задолженность на 01.01. 2020 г.	59218 руб.

Общая сумма задолженности поставщикам коммунальных услуг на 01.01.2020 г. составляет 2256797 руб. при долгах за ЖКУ собственников помещений на 01.01.2020 г. - 3318768 руб.

Товарищество соблюдает финансовую дисциплину расчетов с поставщиками коммунальных услуг в полном объеме предъявленных счетов-фактур.

6.26. Кассовые операции.

Обязательные платежи собственников помещений в товариществе осуществляются по безналичным расчетам через банки на основании заключенного договора банковского счета.

Заработная плата работникам и подотчетные суммы перечисляются с помощью пластиковых карт банка.

Применение пластиковых карт помогает товариществу упростить процедуру выплаты заработной платы, обеспечить конфиденциальность об уровне зарплаты работников, сократить объем кассовых операций.

Выдача денежных средств в подотчет работникам товарищества осуществляется в соответствии законодательства, которым установлен перечень затрат о компенсации расходов подотчетными средствами.

Работники, которым можно выдавать денежные средства в подотчет, указан в Банком РФ (№ 3210 – У от 11.03.2014 г.)

Учет операций в бухгалтерском учете, порядок расчетов с подотчетными лицами установлен в Учетной политике товарищества.

6.27. Информационная работа с населением.

Информация о деятельности товарищества в соответствии федерального законодательства размещается на интернет - портале ГИС ЖКХ - dom.gosuslugi.ru

ГИС ЖКХ - единая федеральная централизованная информационная система, которая содержит всю информацию о ЖКХ России

Все ТСЖ являются поставщиками информации для ГИС ЖКХ.

Услуги на портале ГИС ЖКХ доступны не только физическим лицам, но и организациям, поставщикам услуг, ресурсоснабжающим организациям, и федеральным, муниципальным и региональным органам власти.

Для граждан использование ГИС ЖКХ осуществляется исключительно в добровольном порядке

Последнее обновление информации в 2019 году было произведено в декабре 2019 г.- исполнитель Игнатъев Константин Дмитриевич (трудовой договор № 10 от 07.07.2018 г.)

Требование раскрывать информацию о деятельности товарищества членам и собственниками ТСЖ закреплено в норме ЖК РФ (статья 148).

Основной принцип раскрытия информации – достоверность предоставляемых сведений.

Информацию, которая не указана в законодательстве, товарищество раскрывать не обязано. Также не подлежит раскрытию информация, носящая конфиденциальный личностный характер и коммерческую тайну любого характера (ФЗ № 98 от 29 июля 2004 г. « О коммерческой тайне»).

Перечень сведений, составляющих коммерческую тайну, в соответствии закона является исчерпывающим и расширенному толкованию не подлежит.

6.28. Энергосберегающие мероприятия в соответствии с ФЗ № 261 от 23.11.2009г. «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» в 2019 г. выполнены по следующим видам работ:

1. Установка датчиков движения.
2. Промывка системы отопления.
3. Установка датчиков освещенности.
4. Замена ламп на свето-диодные в МОП.

Мероприятия по энергосбережению в 2019 году выполнены за счет средств сметы на содержание общего имущества в доме, утвержденной общим собранием 10. 07. 2019 г.

Все мероприятия направлены на экономию потребления энергоресурсов, снижают затраты на их приобретение и обеспечивают надежность и качество предоставления коммунальных услуг собственникам помещений:

6.29. **Последнее общее собрание членов товарищества** по итогам работы за 2018 год проведено в 2019 году (протокол № 1 от 2019 г.).

Проверка деятельности товарищества по итогам за 2018 год проводилась ревизионной комиссией в составе Завьяловой М.И. и Коломийцевой И.Г. (акт от 28 мая 2019 г.).

Рекомендаций по результатам проверки товарищества за 2018 год нет.

7. Общие выводы по проверке. Обоснованность выводов.

7.1. **Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ « Чайковское » - некоммерческой организации** по управлению многоквартирным домом по адресу: ул.Чайковского 56 осуществляется в рамках действующего законодательства и Устава товарищества.

Бухгалтерская отчетность соответствует требованиям бухгалтерского и налогового законодательства, регистрам бухгалтерской отчетности и первичным документам.

Целевое расходование средств на содержание и ремонт общего имущества дома осуществлялось в соответствии с принятой на 2019 год сметой доходов и расходов.

Нецелевых расходов по содержанию и ремонту общего имущества дома в 2019 году в ходе проверки не выявлено.

Товариществом подготовлен и представлен в соответствии с законодательством в налоговую инспекцию комплект отчетности за 2019 год в полном объеме и в установленные сроки.

Товариществом представлен комплект специальной отчетности о деятельности за 2019 год: реестры членов ТСЖ и собственников помещений в орган жилищного надзора Свердловской области, отчетность по специальному счету на формирование капитального ремонта, размещена информация о деятельности ТСЖ в системе ГИС ЖКХ, отчетность в статорганы по установленным формам.

Товариществом не допущено срыва сроков представления отчетности в течение 2019 года. Штрафные санкции за нарушение законодательства по достоверности представляемой отчетности в 2019 году товариществу не применялись.

7.2. **Председатель правления принимает решения** по управлению дома в соответствии с решениями общего собрания членов товарищества, правления товарищества, Устава ТСЖ и действующего законодательства.

Председатель правления и члены правления коллективно отвечают перед членами товарищества за результаты работы как правления в целом, так и Председателя правления, в частности. Из этого положения вытекает двойная подотчетность Председателя правления товарищества.

К административной ответственности председатель правления со стороны контрольно-надзорных органов не привлекался

Претензий к председателю правления ТСЖ о ненадлежащем исполнении должностных обязанностей по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД со стороны членов товарищества и собственников помещений в правление не поступало.

В соответствии с регламентом работы и должностной инструкцией председатель правления товарищества ведет регулярные приемы членов ТСЖ и собственников помещений по разъяснению

жилищного законодательства, приему предложений в планы текущего и капитального ремонта, содержанию общего имущества, обращений и жалоб на работу специалистов ТСЖ.

Время работы и отдыха председателя правления закреплено в Правилах внутреннего трудового распорядка.

7.3. Органы контроля ТСЖ

Ответственность ревизионной комиссии перед собственниками помещений за неисполнение полномочий законодательно не определена.

Обязанность проведения ревизии возложена на органы управления ТСЖ – членов правления и председателя правления товарищества.

Правлением ТСЖ исполнено требование Жилищного кодекса РФ по проведению ревизии финансово-хозяйственной деятельности за счет привлечения независимой организации на договорных условиях в соответствии с ГК РФ.

Так как законодательством не предусмотрено предоставлять собственникам помещений первичные документы и бухгалтерские регистры, отчетная информация об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ отражается в акте проверки, выполненной ревкомиссией или независимой организацией.

Данный акт проверки относится к документам, которые предоставляются для ознакомления по просьбе собственников помещений товарищества.

7.4 Работа с должниками жилищно - коммунальных услуг включала в 2019 году все меры воздействия, в том числе по снижению размера задолженности путем применения требований ПП РФ № 354 от 06.05.2011г.

Фактически величина задолженности на 01.01.2020 г. остается высокой, что ухудшает финансовую устойчивость финансово-хозяйственной деятельности товарищества.

Просроченная задолженность собственников помещений не позволяет производить расчеты с поставщиками коммунальных ресурсов в полном объеме.

Рост величины неплатежей может привести к задолженности по налогам, перед подрядчиками, выполняющими услуги и работы по содержанию и ремонту дома, перед банками.

7.5 Правила внутреннего трудового распорядка, действующие в товариществе утверждены приказом председателя товарищества.

8. Рекомендации по результатам проверки за 2019 год.

8.1. Усилить работу по снижению задолженности собственников помещений за жилищно-коммунальные услуги

8.2. Создать комиссию в 2020 году по списанию и уничтожению управленческих документов ТСЖ с истекшим сроком хранения.

8.3 Утвердить на общем собрании членов товарищества Правила внутреннего трудового распорядка в соответствии норм Жилищного кодекса РФ, статья 145, пункт 2, п/п 10.

8.4 Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества за 2019 год разместить на стенде в правлении товарищества в течение 5 дней после обсуждения акта на заседании правления, в информационной системе ГИС ЖКХ.

Акт составлен в трех экземплярах: два экземпляра для ТСЖ «Чайковское» и один экземпляр для ООО «Инфо-центр ЖКХ».

Директор ООО «Инфо-центр ЖКХ»:

..... А.В. Черемных

Ознакомлен.

Председатель правления ТСЖ «Чайковское»

..... А.П. Константинов

