

**Акт проверки  
финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья  
«Чайковское» за 2020 год**

Начало проверки: 29 апреля 2021 года

Окончание проверки: 10 мая 2021 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 2020 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 проверка целевого использования средств товарищества, 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. Контактный телефон ООО «Инфо-центр ЖКХ»:  
8 909 011 51 06

1.4. Основание для проверки:  
Протокол общего собрания товарищества № 1 от 08.06.2020 г.  
Заявка на проведение проверки от 01. 04. 2021 г.  
Договор ООО « Инфо-центр ЖКХ» № 282 от 01. 04. 2021 г.

## **2. Сведения о юридическом лице – товариществе собственников жилья «Чайковское».**

### **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 2020 году правлением ТСЖ « Чайковское » было проведено 2 (два) общих собрания:

1 (одно) общее собрание членов товарищества ( протоколы - № 1 от 08.06.2020 г.)

1 (одно) общее собрание собственников ( протокол № 2 от 08.06.2020 г.)

Кроме этого были инициированы собрания для решения вопросов по капитальному ремонту ( Протоколы - № 3 от 08.06.2020 г. , № 4 от 20.07.2020 г., № 5 от 20.07.2020 г.), но собрания не состоялись из-за отсутствия кворума.

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 2019 год и утверждения сметы доходов и расходов на содержание общего имущества дома на 2020 год, плана текущего ремонта общего имущества и др.

Текущее руководство деятельностью товарищества в 2020 г. осуществляло Правление, избранное общим собранием в 2020 году ( протокол № 1 от 08.06.2020 г.) в составе 8 человек.

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

- Полномочия правления действуют на дату проверки товарищества за 2020 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 01.01.2021 г. составляет 174549,16 руб.

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

Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2021 г. составляет 10831548,50 руб.

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

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 30.12.2020 г. (ст. 150 ЖК РФ)
- Закон РФ «О защите прав потребителей» с изменениями от 08.12.2020 г.
- 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 31.07.2019 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 08.12.2020 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)
- Приказ Минфина России от 09.01.2019 N 2н.

### 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. Мероприятия по энергосбережению
- 5.11. Журнал инструктажей персонала, заявок населения
- 5.12. Финансовые документы за 2020 год:
- 5.13. 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»
- 5.14. Первичные учетные документы:
  - Выписки банка
  - Авансовые отчеты по форме ОКУД 0302001
  - Расчетная ведомость по начислению заработной платы ОКУД 0301010
- 5.15. Годовая декларация по УСН, авансовые платежи по УСН
- 5.16. Баланс за 2020 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, Товарищество – некоммерческая организация. Устав товарищества не в полной мере 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 24.12.2002 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 2020 году выполнял Контанистов А.П., избранный решением правления товарищества ( протокол № 1 от 08.06.2020 г.).

Правлением товарищества с председателем правления Контанистовым А.П. заключен срочный трудовой договор № 6 от 06.09.2019 г., доп. соглашение № 1 от 09.01.2020 г. Приказ на оформление трудовых отношений по решению правления ТСЖ № 1 от 09.01.2020 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 и бухгалтера предусмотрены штатным расписанием товарищества, что соответствует требованиям Трудового кодекса РФ и законодательства о труде.

6.3. **В товариществе на 01.01.2020 г 409 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 за 2020 год представлен в Департамент государственного

жилищного и строительного надзора в феврале 2020 г.

#### 6.4. В течение 2020 г. проведено 2 заседания правления товарищества.

На заседаниях Правления обсуждались следующие основные вопросы:

- Проведение неотложных ремонтных работ.
- Рассмотрение проекта сметы на 2020 год и отчета по смете расходов за 2019 год
- Согласование кандидатур в правление ТСЖ
- Согласование кандидатур в счетные комиссии
- Вопрос о замене грузового лифта первого подъезда за счет средств капитального ремонта.
- Вопрос о проверке финансово-хозяйственной деятельности за 2020 год.
- Вопрос о размещении свободных средств товарищества на депозите.
- Предложения в план капитального ремонта общего имущества на 2020 год
- Предложения в план текущего ремонта общего имущества на 2020 год
- Замена входных групп в подъездах.
- Передача диспетчерских функций ЧОП «МИР и КО»
- Замена системы СКУД и домофона.
- Рассмотрение дизайн-проекта ремонта первых этажей подъездов.
- Приобретение деревянной горки.
- Замена камер видеонаблюдения.
- Проведение работ по восстановлению уклона асфальтового покрытия дороги во дворе дома за счет средств на капитальный ремонт.
- Модернизация трех ИТП за счет средств на капитальный ремонт.

В течение 2020 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 2020 году отвечают законным интересам собственников помещений товарищества.

Жалоб на действия правления в 2020 году от собственников помещений не поступало.

#### 6.5. Предъявлены технические паспорта на жилой дом:

В 2020 году внесены изменения в паспорта на жилой дом:

1.. 1 подъезд № 1615918 от 04.02.2020 г.

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 — 5090 кв. м.

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

Всего общая площадь жилых и нежилых помещений – 5464,9 кв. м.

2.. 2 подъезд № 1615912 от 04.02.2020 г.

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 — 2669,9 кв. м.  
Общая площадь нежилых помещений – 257,4 кв.м.  
Всего общая площадь жилых и нежилых помещений – 2927,3 кв. м.

3.. 3-4 подъезды № 1615911 от 04.02.2020 г.

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 — 6327,2 кв. м.  
Общая площадь нежилых помещений – 1904,8 кв.м.  
Всего общая площадь жилых и нежилых помещений – 8232 кв. м.

4.. 5 подъезд № 1615910 от 04.02.2020 г.

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 — 3952,6 кв. м.  
Общая площадь нежилых помещений – 440,5 кв.м.  
Всего общая площадь жилых и нежилых помещений – 4393,1 кв. м.

5.. 6,7,8 подъезды № 1615919 от 04.02.2020 г.

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 — 4567 кв. м.  
Общая площадь нежилых помещений – 1029,3 кв.м.  
Всего общая площадь жилых и нежилых помещений – 5596,3 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 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 2020 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 ПП РФ № 290 от 03. 04. 2013 г. возложена на товарищество собственников жилья.

Замену и ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учета в соответствии 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

257 индивидуальных приборов учета по ГВС

255 индивидуальных приборов учета по ХВС

158 индивидуальных приборов учета по отоплению.

Согласно ПП РФ от 06.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домов» 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).

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 со 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 № б/н от 09.01.2020 г. с ИП Ледянкина Елена Юрьевна (ИНН 666100286302). Стоимость работ по договору 140000 руб. Акт выполненных работ № 44 от 29.02.2020 г.

Содержание придомовой территории (земельного участка) и объектов, расположенных в пределах границ земельного участка осуществляется товариществом в соответствии с требованиями 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 2020 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 выполнялась силами штатного персонала товарищества – диспетчерами, для которых оборудовано специальное стационарное рабочее место, имеющее устройство для диспетчерского контроля и сигнализации. С 01.10.2020г. диспетчерская связь выполняется ООО ЧОО «МИРИК+» по дополнительному соглашению №3 от 30.09.2020г. к договору №2/19 от 30.11.2019 г.

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 № 12035191408000 с СПАО ООО «Ингосстрах». Страховая сумма 10 млн. рублей, страховая премия 2300 рублей., страховой полис от 11.04.2020 г., серия IGSX № 12035191408000 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 с заключенными договорами.

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 2020 год в соответствии с заключенными договорами.

6.8. Реестр членов товарищества на 01.01.2021 г. представлен в количестве 332 - собственника жилых и нежилых помещений, что составляет 82,9 % от общей площади собственников

помещений.

В соответствии требования ЖК РФ реестр собственников помещений товарищества представлен в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области 23.10.2020 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 11 работников ТСЖ.

В списочную численность включены все работники, состоящие в трудовых отношениях с ТСЖ. График отпусков на 2020 год утвержден председателем правления № 1/19 от 13 декабря 2019 года на 11 человека персонала.

Форма графика соответствует требованиям Росстата.

Сметой расходов товарищества на 2020 год предусмотрено формирование резерва на оплату отпусков соответствующих категорий работников.

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

ТСЖ является некоммерческой организацией, и оно вправе подавать упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность на основании п. 2 ч. 4 ст. 6 Федерального закона «О бухгалтерском учете», и следовательно, согласно п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утв. приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н, оценочные обязательства по оплате отпусков работникам ТСЖ могут не формироваться.

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

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

**6.10. Штатное расписание на 2020 год** утверждено приказом председателя правления товарищества № 21-ШР от 30 апреля 2020 г. в количестве 12 штатных единиц, с месячным фондом оплаты труда – 230301 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 2020 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 2020 г.**

Размер обязательных членских взносов на содержание и ремонт общего имущества на 1 кв. м общей площади на 2020 год установлен в размере 28,86 руб. в месяц.

Смета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества на 2020 г. принята в объеме расходов 10919442 руб.

Смета утверждена общим собранием членов товарищества (протокол № 1 от 08.06.2020 г.), что соответствует требованиям Жилищного кодекса РФ.

Фактическое исполнение сметы за 2020 год составило 10403920 руб.

Неизрасходованных средств по смете 515522 руб.

Контроль за целевым и эффективным расходованием средств на содержание и ремонт общего имущества в товариществе в соответствии со сметой в 2020 году осуществляло правление товарищества.

Нецелевых расходов по содержанию, ремонту и управлению общим имуществом МКД в 2020 году не выявлено.

Отчетность по смете доходов и расходов за 2020 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 2020 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 2020 год в размер 464515 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 2020 году, включены в справочный раздел платежной квитанции собственников помещений.

Начисление коммунальных услуг собственникам помещений в 2020 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.

**6.13. Выборочно проверены объемы** выполненных работ и услуг по текущему ремонту общего имущества дома в 2020 г.

- По договорам с ИП Брылина Алена Петровна (ИНН 667116250487) выполнены работы по замене труб отопления – договор № 1210 от 25.08.2020 г., акт выполненных работ № б/н от 25.09.2020 г. стоимость работ 26000 руб. и ремонт кровли по договору № 1211 от 26.08.2020 г., акт выполненных работ № б/н от 30.09.2020 г., стоимость работ 86000 руб.

- Проведены работы по устранению течи в паркинге по договору с ИП Панаев Олег Рудольфович (ИНН 667222065856) № 11/20 от 26.08.2020 г., акт выполненных работ от 12.10.2020 г., стоимость работ 130559,97 руб.

- По договору № 21-09/20 от 21.09.2020 г. с ООО «Фаворит Групп» выполнена поставка и монтаж входной группы. Акт выполненных работ № б/н от 09.10.2020 г. Стоимость договора 45000 руб.

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 охраной.

Определен следующий порядок поступления заявок на устранение неисправностей в квартирах — прямая телефонная связь собственников помещений с охраной.

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.

Акты весеннего и осеннего осмотра общего имущества дома оформлены по состоянию на 27.04.2020 г. - весенний осмотр, на 07 сентября 2020 г. - осенний осмотр.

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)..

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 2020 году

В апреле 2020 г. произошел прорыв трубы отопления в паркинге. Устранение аварийной ситуации проведено по договору с ИП Брылина Алена Петровна, данные по договору указаны в пункте 6.13. 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 2020 г.**

13 февраля 2020 года по приказу органа государственного надзора о проведении внеплановой документарной проверки юридических лиц № 29-10-31-35 от 07.02.2020 г. проведена проверка на предмет соблюдения обязательных требований к порядку предоставления информации по запросу собственников.

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 20 Жилищного кодекса РФ.

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

Текущая документация хранится в помещении правления.

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 ).

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).

**6.19. План работ и услуг на 2020 год** по текущему ремонту общего имущества дома утвержден общим собранием членов ТСЖ ( протокол № 1 от 08.06.2020 г.).

Расходы на текущий ремонт общего имущества в соответствии с планом работ предусмотрены сметой расходов на 2020 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 2020 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 МРИ № 25 по Свердловской области 29 марта 2021 г.

Авансовые платежи по УСН осуществлялись в установленные законом сроки.

Бухгалтерская отчетность (годовой бухгалтерский баланс за 2020 год, отчет о целевом использовании средств) представлена в налоговую инспекцию 28 марта 2021 г.

Учетная политика утверждена приказом председателя правления № 1 от 31.10.2014 г. Изменения в Учетную политику в 2020 году не вносились.

#### 6.21. Справка по учету платежей собственников жилых помещений за 2020 г.

Задолженность на 01.01.2020 г -	3318768 руб.
Начислено -	20985117 руб.
Оплачено -	21493391 руб.
Задолженность на 01.01.2021 г. –	2810494 руб.

#### Кроме того платежи по капремонту за 2020 год:

Задолженность на 01.01.2020 г.	524422 руб.
Начислено	3172214 руб.
Оплачено	3104686 руб.
Задолженность на 01.01.2021 г.	591950 руб.

Задолженность за 2020 год выросла по капитальному ремонту на 67528 руб., снизилась задолженность по оплате за жилье на 508274 рубля. Задолженность подтверждена справкой сальдового учета на 01.01.2021 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 01.01.2021 года 21 собственник жилых и нежилых помещений имеют задолженность свыше 3-х месяцев, 11 собственников помещений имеют задолженность свыше 6 месяцев, 4 собственника имеют задолженность свыше 12 месяцев.

Выполнены условия моратория, который действует в отношении неустоек (пеней, штрафов), подлежащих начислению за период просрочки с 6 апреля 2020 г. до 1 января 2021 г., независимо от расчетного периода (месяца) поставки коммунального ресурса (оказания коммунальных услуг), по оплате которой допущена просрочка, в том числе, если сумма основного долга образовалась до 6 апреля 2020 г., если законом или правовым актом не будет установлен иной срок окончания моратория.

Должникам не направлялись предупреждения о погашении задолженности.

Оформлено 2 исковых заявлений в суд на должников по оплате жилищно-коммунальных услуг.

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.

Все программы 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 2020 г.

##### Платежи по налогам за 2020 год: (рублей)

	Зад. на 01.01.2020 г.	Начислено за 2020 г.	Оплачено в 2020 г.	Зад. на 01.01.2021 г.
УСН	11288	32219	34542	8965
НДФЛ	0	330061	330061	0
ПФР страх. часть	0	559065	558565	500
Травматизм	0	4906	4906	0
Взносы в ФСС	0	71132	71132	0
Взносы в ФФОМС	0	129488	129488	0

Товариществом в полном объеме выполнены обязательства за 2020 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 2020 год по соответствующим статьям затрат.

#### 6.25. Справка по расчетам с поставщиками коммунальных услуг за 2020 год.

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

Задолженность на 01.01.2020 г	268848 руб.
Предъявлено за 2020 г.	3051852 руб.
Оплачено за 2020 г.	3058682 руб.
Задолженность на 01.01. 2021 г.	262018 руб.

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

Задолженность на 01.01. 2020 г.	237335	руб.
Предъявлено за 2020 г.	1867651	руб.
Оплачено за 2020 г.	1952094	руб.
Задолженность на 01.01. 2021 г.	152892	руб.

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

Задолженность на 01.01 .2020 г.	1691395	руб.
Предъявлено за 2020 г.	4585076	руб.
Оплачено за 2020 г.	5094886	руб.
Задолженность на 01.01. 2021 г.	1181585	руб.

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

Задолженность на 01.01 .2020 г.	59218	руб.
Предъявлено за 2020 г.	697782	руб.
Оплачено за 2020 г.	690017	руб.
Задолженность на 01.01. 2021 г.	66983	руб.

Общая сумма задолженности поставщикам коммунальных услуг на 01.01.2021 г. составляет 1663478 руб. при долгах за ЖКУ собственников помещений на 01.01.2021 г. - 2810494 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.

#### **6.27. Информационная работа с населением.**

Информация о деятельности товарищества в соответствии федерального законодательства размещается на интернет - портале ГИС ЖКХ - [dom.gosuslugi.ru](http://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 2020 году было произведено в декабре 2020 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 2020 г. выполнены по следующим видам работ:

1.Отрегулированы все наружные дверные блоки в подъездах.

2.Промывка системы отопления.

3.Заменена одна входная группа в подъезд..

4.Установлен таймер отключения/включения наружного освещения на улице.

Мероприятия по энергосбережению в 2020 году выполнены за счет средств сметы на содержание общего имущества в доме.

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 2019 год проведено в 2020 году (протокол № 1 от 08.06.2020 г.).

Проверка деятельности товарищества по итогам за 2019 год проводилась ООО «Инфо-центр ЖКХ».

Рекомендации по результатам проверки товарищества за 2019 год:

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

Задолженность собственников за жилищно-коммунальные услуги снизилась на 508274 рубля.

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

Работа не проведена из-за карантинных мер COVID-19/

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

Согласно Федерального закона РФ от 29 декабря 2020 г. № 477-ФЗ «О внесении изменений в трудовой кодекс Российской Федерации» следует, что «Работодатель - некоммерческая организация вправе отказаться полностью или частично от принятия локальных нормативных актов, содержащих нормы трудового права (правил внутреннего трудового распорядка, положения об оплате труда, положения о премировании, графика сменности и других актов), за исключением локального нормативного акта о временном переводе работников на дистанционную работу, принимаемого работодателем в соответствии со статьей 312.9 настоящего Кодекса. При этом для регулирования трудовых отношений и иных непосредственно связанных с ними отношений работодатель должен включить в трудовые договоры с работниками условия, регулирующие вопросы, которые в соответствии с трудовым законодательством и иными нормативными правовыми актами, содержащими нормы трудового права, должны регулироваться локальными нормативными актами. Указанные трудовые договоры заключаются на основе типовой формы трудового договора, утверждаемой Правительством Российской Федерации с учетом мнения Российской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений."

## **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 2020 год сметой доходов и расходов.

Нецелевых расходов по содержанию и ремонту общего имущества дома в 2020 году в ходе проверки не выявлено.

Товариществом подготовлен и представлен в соответствии с законодательством в налоговую инспекцию комплект отчетности за 2020 год в полном объеме и в установленные сроки.

Товариществом представлен комплект специальной отчетности о деятельности за 2020 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 2020 года. Штрафные санкции за нарушение законодательства по достоверности представляемой отчетности в 2020 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.

## **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 2020 году не все меры воздействия, в том числе по снижению размера задолженности путем применения требований ПП РФ № 354 от 06.05.2011г.

Фактически величина задолженности на 01.01.2021 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 Учетная политика** не отражает изменения бухгалтерского и налогового законодательства на 01.01.2021 г.

## 8. Рекомендации по результатам проверки за 2020 год.

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

**8.2 В декабре 2021 г внести изменения в Учетную политику** на соответствие изменений налогового и бухгалтерского законодательства.

**8.3 В 2020 году внесены изменения в Тех. Паспорт дома в части общего имущества, необходимо** внести изменения в перечень общего имущества и утвердить их на общем собрании собственников.

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.Контанистов

