

Отчет о деятельности Правления ТСЖ «Версаль на Яузе» за 2019 год и первое полугодие 2020 года

Раздел 1. Информация о деятельности Правления ТСЖ

ТСЖ «Версаль на Яузе» создано 22.07.2008 собственниками помещений многоквартирного дома 3 по улице Красноказарменная, г.Москва.

С 2013 года Председателем Правления ТСЖ «Версаль на Яузе» является Орлова Татьяна Анатольевна (собственник квартиры 319).

По состоянию на 01.01.2019 Правление ТСЖ состояло из 13 человек (состав утвержден общим собранием членов ТСЖ 04.04.2017):

1. Орлова Т.А. - Председатель Правления (12 подъезд)
2. Аксенова С.Ю. (29 подъезд)
3. Ануфриева Н.В. (13 подъезд)
4. Белоцицкий М.Н. (2 подъезд)
5. Булаева И.П. (19 подъезд)
6. Иванова О.В. (10 подъезд)
7. Козинская Д.О. (9 подъезд)
8. Комкова Л.А. (6 подъезд)
9. Костин В.Г. (8 подъезд)
10. Ларин А.Л. (7 подъезд)
11. Пономарева В.В. (4 подъезд)
12. Трофимчук В.П. (4 подъезд)
13. Федоров С.В. (2 подъезд)

20.01.2019 года Правлением ТСЖ организовано совещание по вопросам проведения капитального ремонта общедолевого имущества многоквартирного дома в Управе района Лефортово, с присутствием представителей Фонда капитального ремонта, руководства ГБУ «Жилищник района Лефортово». От ТСЖ в совещании приняли участие Орлова Т.А. и Лурье Д.Б.

30.01.2019 состоялось выездное совещание Управы района Лефортово в доме. Присутствовали глава Управы Царикаев А.Р., представители ФКР, проектировщика ООО «Балтикстройкомпани», ООО «РегионСтрой», Мосгорнаследие, Жилищник. Решены вопросы о возобновлении капитального ремонта в 2019 году подрядчиком ООО «Регионстрой», запрошена разрешительная документация. Также были решены вопросы работы ГБУ «Жилищник» по уборке снега во дворе, вывозу снега, ликвидации сосулек. Отмечен положительный опыт установки ТСЖ двойного кордона Снегозадержателей над арками, а также одинарного на крыше над помещениями нижнего двора и над 29 подъездом.

10.02.2019 Правлением ТСЖ начата работа по организации общего собрания собственников помещений и общего собрания членов ТСЖ.

В соответствии с Регламентом организации и деятельности органов управления ТСЖ «Версаль на Яузе» (утвержден общим собранием членов ТСЖ – протокол от

28.03.2018 №1/10) организован сбор заявлений от кандидатов в члены ТСЖ. Подано 9 заявлений от членов ТСЖ на вступление в состав Правления ТСЖ.

На общее собрание также вынесен вопрос о выборе в Правление – два варианта -не более 5 или не более 7 человек.

На заседании Правления **12.02.2019** рассмотрены кандидатуры в новое Правление и сформирован список кандидатов для голосования на общем собрании членов ТСЖ. Прохорова Т.Ю. сняла свою кандидатуру с голосования.



9 марта 2019 года для жителей дома Правлением ТСЖ организованы проводы зимы. Сначала с детьми делали масленицу (чучело), затем её сжигали. Ну и блины с чаем, конечно!

С марта 2019 года возобновились работы по капитальному ремонту общедолевого имущества собственников дома. ООО «Регионстрой» производил замену магистралей в подвальных помещениях дома, а также замену магистралей ГВС и ХВС.

Контроль производства работ от ТСЖ осуществлял в соответствии с заключенным договором Лурье Д.Б., который сообщал, что какими бы новыми не выглядели существующие трубы ХВС, ГВС и проч. в помещениях - смонтированы они, по большей части, с нарушениями, без зазора между собой, без установки гильз в несущих стенах, без соблюдения уклона для возможного слива системы, с множеством лишних швов, уменьшающих общий срок эксплуатации магистралей. Трубы канализации по подвалу в неудовлетворительном состоянии и практически везде засорены.

23.03.2019 проведено общее собрание членов ТСЖ «Версаль на Яузе» в очно- заочной форме путем совместного присутствия собственников- членов ТСЖ , а также очно- заочного голосования в период с 23.03.2019 по 02.04.2019.

Членами ТСЖ «Версаль на Яузе» по состоянию на 23.03.2019 являлись 171 частных собственника помещений МКД, имеющих в собственности 8362 кв.м., а также город Москва, в совокупности члены ТСЖ имели в собственности 10 593 кв.м.

В собрании приняли участие и сдали заполненные бюллетени члены ТСЖ «Версаль на Яузе», имеющие в совокупности 7549 кв.м, что составляет 72 процента от площади помещений зарегистрированных в собственность членов ТСЖ «Версаль

на Яузе». По муниципальной собственности от ГКУ «ИС района Лефортово» в собрании приняла участие Исполняющая обязанности руководителя ГКУ «ИС района Лефортово» И.В. Савельева.

В соответствии с протоколом общего собрания членов ТСЖ №1/11 от 02.04.2019 членами Правления ТСЖ выбраны: Орлова Т.А. (12 подъезд), Ануфриева Н.В. (13 подъезд), Белоус И.Ф. (10 подъезд), Козинская Д.О. (9 подъезд), Панкратова И.В. (3 подъезд), Федоров С.В. (2 подъезд), Чибисов А.А. (11 подъезд).

В соответствии с протоколом общего собрания членов ТСЖ №1/11 от 02.04.2019 Председателем Правления ТСЖ выбрана Орлова Татьяна Анатольевна.

Утвержден состав Ревизионной комиссии ТСЖ «Версаль на Яузе»: Гершвальд Юлия Григорьевна (собственник квартиры 38), Шаповалова Наталья Юрьевна (собственник квартиры 284).



В апреле 2019 года заседание Правления ТСЖ состоялось **15.04.2019**, обсудили план работы Правления и первоочередных мероприятий на 2019 год, в том числе организацию субботника 20.04.2019, установку диспансеров для сбора отходов от собак, установку полусфер и нанесение разметки во дворе, Установку ограждающего устройства (забор и калитка) между придомовой территорий и парком (в 2013 году утверждён проект установки забора и согласован с депутатами), организацию ремонта входа в подъезд номер 2 в связи с аварийным состоянием крыльца, организацию работы с пенсионерами, помощь, поиск социальных работников или волонтеров готовых оказать содействие нуждающимся жителям дома.



20.04.2019 Правлением ТСЖ проведен субботник во дворе. Подстрижены кусты, посажены цветы, покрашен бордюр и лавки, наведен порядок на нижнем дворе. В субботнике участвовало детей больше чем взрослых. Все члены Правления ТСЖ приняли активное участие в субботнике.



В мае 2019 заседание Правление прошло **14.05.2020**, на котором обсудили вопросы проведения капитального ремонта, ремонт входных групп, заключение договоров аренды подвальных помещений, работу по взысканию задолженности с арендаторов, обсуждались вопросы благоустройства двора (приобретение цветочниц, газонной смеси, декоративных кустарников и растений).

В мае 2019 Правлением ТСЖ были установлены полусферы во дворе в соответствии с решением общего собрания для ограничения парковки во дворе и при въезде во двор.

В мае 2019 ТСЖ закуплены цветочницы во двор, посажены герань и туи.



В конце **июня 2019 года** капитальный ремонт приостановлен. Создана Комиссия в фонде кап ремонта. Планировалось, часть работ, которую сделал РегионСтрой зафиксировать и закрыть по актам. Ни одна магистраль до конца так и не была сделана, были проложены трубы хвс, гвс по подвалам, но не везде. Сделана частично канализация в подвалах. Проложены трубы, один Стояк в 12 подъезде. Главная проблема, что все разбомбили и ничего не доделали, нигде не привели в должный вид помещения.

На заседании Правления **04.07.2019** обсужден вопрос о восстановительном ремонте помещений, которые находятся в аренде и которые в непригодном состоянии для аренды. Восстановительный ремонт для пользования некоторыми помещениями решено произвести за счет ТСЖ.



1 августа 2019 г начата установка забора между придомовой территорией и парком. Установка забора утверждена на общем собрании собственников 17.12.2013. Установка ограждающего устройства утверждена Советом Депутатов в 2014 году. Работы производил ООО «Томас» - организация, которая обслуживает Ворота и калитки.

В сентябре 2019 состоялось заседание Правления **10.09.2019**. На Правлении рассмотрены вопросы погашения задолженности арендаторов, по предоставлению каникул в связи с проведением капитального ремонта. Членами Правления принято единогласное решение об осуществлении ремонта крыльца подъезда номер 2. Работы по ремонту крыльца осуществляет Гбу Жилищник и ТСЖ. Учитывая, что при начале ремонта Жилищником выяснилось, что отремонтировать невозможно, приняли решение снести крыльцо и сделать новое, без замены двери и окна. Для замены крыльца материалы (ступени, плитка, арматура и

и.д.) закуплены ТСЖ, так как в Жилищнике нет таких возможностей. Работники Жилищника привлечены при производстве работ.

Ремонт крыльца 2 подъезда осуществлялся в связи с аварийной ситуацией и невозможностью устройства проблемы без возведения нового крыльца



Работы по ремонту крыльца подъезда 2 были завершены в соответствии с намеченным планом, чтобы жители как можно скорее начали снова пользоваться этим входом.

10.10.2019 состоялось заседание Правления ТСЖ. Обсудили вопросы аренды помещений, проблему отсутствия работ по капитальному ремонту, подготовку писем от ТСЖ по этому вопросу.

16.10.2019 состоялась встреча жителей по вопросу обсуждения концепции входных групп. Славянов А. представил презентацию и доклад предлагаемой работы. Предложено разработать четыре авторских концепции типовых входных групп, далее будет обсуждение концепций с жителями и утверждение на ОСС. Также представлена работа Андрея Алексеева по оформлению входных групп. Подготовлен проект входных групп в двух вариантах.

01.11.2019 между ТСЖ «Версаль на Яузе» и ИП Славянов А.Н. заключен договор на выполнение следующих работ:

- «Этап I» - разработка эскизов четырех авторских концепций входных групп дома №3 по ул. Красноказарменная, на примере подъездов №2, 6, 19;
- Этап II - разработка эскизного проекта в соответствии с эскизом одной из концепций Этапа I, утвержденной Заказчиком.

Несмотря на предложения Орловой Т.А о необходимости фиксации в договоре обязанности подрядчика о представлении презентации и материалов на общем собрании собственников, Славянов А. категорически отказался от внесения этих предложений в договор. Также жителями был поддержан вариант оплаты 100% по 1

Этапу, несмотря на возражения членов Правления. Славянов мотивировал это следующим: «- упоминание любых процедур или ответственности третьих лиц в двустороннем договоре я принять не могу (фамилии архитекторов, процедуры ОСС, передача ФКР и т.д.). Все права после окончания работ переходят к Заказчику, и куда он и что направляет, его дело – хоть в ФКР города Москвы, хоть на конкурс козырьков и ступенек всяя Руси. Утверждение ли это решением ОСС, внутреннее согласование, хоть в фэйсбуке, хоть вконтакте, хоть на лавке, или решение правления – это не предмет договора с подрядчиком, это внутренние регламенты заказчика.

- По платежам: вопрос не обсуждается. Для перехода к любому этапу этот этап сначала должен быть оплачен на 100%. Мы уже неоднократно повторяли, что речь не идет о коммерческом интересе сторон, работы выполняются бесплатно или условно бесплатно, существуют объективные риски необходимости дофинансирования лично с моей стороны. Поэтому речи ни о каких работах до выполнения формальной оплаты быть не может».

06.12.2019 состоялось собрание жителей по вопросу продолжения кап ремонта. Фонд капитального ремонта заключил дополнительное соглашение с ООО «Регионстрой» на работы по капитальному ремонту. Утвердили новый график работ по началу работ в декабре 2019 силами субподрядчика ООО «Транспецтехника». На собрании 06.12 присутствовали представители ФКР, представители подрядчиков, также проектировщики ООО «Кардо».





22.12.2019, несмотря на отсутствие снега, на детской площадке Дед Мороз и Снегурочка постарались создать ребятам Новогоднее настроение. Зажигали елочку, водили хоровод, отгадывали загадки. Пили чай и дарили подарки!

24.12.19 состоялось заседание правления ТСЖ по проведению капитального ремонта. Подрядная организация Транспецтехника отчиталась о проделанной работе. Проложены магистрали гвс, хвс от 9 подъезда до 2 подъезда. Сделана опрессовка труб. Работу по врезке стояков планируют на 14.01.2020. Обсудили договор с ООО «Транспецтехника» на производство работ по капитальному ремонту в помещении IVa и переносу труб в лотки под пол, в соответствии с ранее имеющимся расположением труб. Договор заключен с учетом участия ООО «Киноагентство Валле Рич Продакшн» в оплате работ по организации лотка, прокладке труб и восстановлению пола. Так как данные работы не входят в проект капитального ремонта, то частично данные работы оплачены за счёт ТСЖ (200000) и частично за счёт Киноагентства (250000). В смету входит вскрытие полов, организация лотка бетонного и укладка магистральных труб хвс, гвс, а также транзитных труб отопления.

В декабре 2019 Правлением ТСЖ организован выезд специализированной организации по дератизация- комплексным мероприятиям по уничтожению грызунов, как мыши, крысы, по подвалу и чердаку дома разложена отравы.

28.12.2019 для жителей дома Правлением ТСЖ организован праздник по встрече НОВОГО года. Каждый желающий житель дома пришел отпраздновать с соседями Новый год, принесли кто что приготовил.

В течение 2019 года – июня 2020 Правление ТСЖ вело работу с ГБУ «Жилищник» по вопросам содержания общедолевого имущества и уборке территории, оформлялись заявки и жалобы на портал Наш город по ремонту

водостоков, фасада, труб, ремонту освещения в подъездах и во дворе, уборке придомовой территории.

В январе 2020 заседание правления ТСЖ состоялись **16.01.2020** с приглашением арендаторов, имеющих задолженность. **30.01.2020** на заседании подробно рассмотрена проектная документация, подготовленная ООО «Кардо», оформлены замечания, рассмотрены вопросы проведения капитального ремонта, заключение договоров аренды помещений.

31.01.2020 закончены работы по установке забора и организации прохода из парка на придомовую территорию дома. Установлен забор, калитка, ворота, смонтирован замок электрический, установлена дополнительная Камера. Проход организован по единым карточкам, имеющимся у жителей дома и работающим на все калитки во двор.

С ноября 2019 года Правлением ТСЖ была организована работа по выходу проектировщиков ООО «Кардо» в квартиры дома, а также подвал, чердак для фиксации расположения коммуникаций, состояния фасада, крыши в целях подготовки нового проекта ТЗК по дому. Проект ТЗК



на заседаниях Правления ТСЖ рассматривался несколько раз в течение января- июня 2020, направлялись замечания в ФКР и проектировщикам.

18.02.2020 состоялось заседание Правления ТСЖ, согласовали заключение договоров аренды помещений военторгу, ателье, фотоуслуги, ремонт обуви с каждой организацией на отдельное помещение. Ставка арендной платы 7000 в год за кв.м. Рассмотрели вопросы проведения капитального ремонта. Присутствовали представители ООО «Транспецтехника». Магистральные трубы ГВС, ХВС проложены по всему подвалу.

лПравление ТСЖ организовано для жителей дома мероприятие по встрече весны!!! Дети сделали масленицу и потом вместе со взрослыми сожгли на нижнем дворе. Был накрыт стол с блинами и самоваром для всех желающих поучаствовать.

Для детей были приглашены аниматоры, которые организовали игры, конкурсы и соревнования.



01.03.2020 на электронную почту ТСЖ поступило письмо от Славянова А.Н. со ссылкой на скачивание файлов по четырем эскизам концепций оформления входных групп, разработанных архитекторами нашего дома.

ТСЖ направлено письмо в Мосгорнаследие в целях получения разъяснений на возможность реализации проекта, согласованного на общем собрании собственников помещений. 26.03.2020 получен ответ от Департамента культурного наследия

«Новое оформление входных групп является приспособлением Объекта для современного использования. Предмет охраны Объекта утвержден Приказом Минкультуры России от 12.12.2012 №1558, который в своем составе в том числе имеет композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов XVIII-сер. XX вв.

В соответствии со статьей 44 ФЗ от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации (далее –ФЗ) приспособление объекта культурного наследия для современного использования – это научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

В соответствии со статьей 45 ФЗ все работы по сохранению объекта культурного наследия, в том числе реставрация и приспособление, осуществляются по согласованной проектной документации, разработанной силами специалистов, имеющих лицензию Министерства культуры Российской Федерации, по заданию регионального органа охраны объектов культурного наследия (Мосгорнаследие).

В соответствии со ст.30 ФЗ проектная документация на проведение работ по сохранению (приспособлению) объекта культурного наследия подлежит

государственной историко-культурной экспертизе, согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 направляется на рассмотрение в Мосгорнаследие с положительным заключением государственной историко-культурной экспертизы, выполненным тремя или более аттестованными экспертами в виде акта.

Оформление заданий на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения регулируется Административным регламентом предоставления государственной услуги по выдаче задания и разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения органами государственной власти субъектов РФ, осуществляющими полномочия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, утвержденным Приказом Минкультуры России от 30.07.2012 № 811.

Поскольку эскизные предложения по новому оформлению входных групп направлены в нарушение установленного порядка согласовать указанную документацию не представляется возможным.»

Таким образом, необходимо сделать вывод, что ТСЖ введено в заблуждение Славяновым А. о том, что работы можно выполнять самостоятельно ИП, не имеющим лицензию на осуществление деятельности с памятниками архитектуры. Результаты проведенной работы по подготовке эскизных проектов входных групп не соответствуют законодательству и не могут быть использованы ТСЖ при производстве ремонта входных групп. Как следует из письма ДКН необходимо сначала обратиться за получением задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, а затем подготовить проектную документацию силами специалистов, имеющих лицензию Минкультуры России, а затем уже получить заключение государственной историко-культурной экспертизы от трех и более аттестованных экспертов, после чего уже можно обратиться в Мосгорнаследие для согласования проекта ремонта входных групп дома.

05.03.2020 состоялось комиссионное обследование работ, проводимых в рамках капитального ремонта. Были представители ФКР., от подрядчика приняли участие Козлов Владимир и Чернов Андрей. От ТСЖ участвовала Орлова Т.А. Прошли по подвалам, зафиксировали проводимые работы. Комиссия посмотрела как происходит врезка магистралей. Составили акт.

15 марта 2020 ТСЖ направило письмо в Совет депутатов района Лефортово и Управу района Лефортово с предложениями жителей по новому проекту межевания квартала.

18 марта 2020 состоялось комиссионное обследование Фонда капитального ремонта работ в доме. От ТСЖ участвовали Орлова Т.А. и Лурье Д.Б. Также обсудили

проект ТЗК. От Кардо участвовала Назарова Валентина. Комиссия обследовала подвалы, магистрали и произведённые работы, зафиксировали подключение магистралей. Принято решение о доработке ТЗК, внесении изменений по доработке ТЗК относительно ремонта подвалов. Зафиксировали состояние потолка и перекрытий в Помещении МОЭК, помещении под 8 подъездом, внесению изменений в ТЗК.

В марте 2020 года в связи с пандемией и угрозой ковид-19 общее собрание собственников, запланированное на конец марта, Правление ТСЖ решило не проводить.

В соответствии с Федеральным законом от 25.05.2020 N 156-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" общее собрание собственников и собрание членов ТСЖ в 2020 году можно провести в срок до января 2021 года.

Правлением ТСЖ приняты меры по самоизоляции, организована работа волонтеров в доме по обеспечению пенсионеров и пожилых людей необходимыми продуктами, а также выносу мусора.

ТСЖ закупило дополнительно моющие средства и хлорсодержащие таблетки для дезинфекции подъездов дома.

После снятия ограничений с **08.06.2020** продолжены работы по капитальному ремонту. Продолжены работы по подключению второй ветки магистралей горячей и холодной воды к стоякам подъездов 9, 10,11,12,13 -19,29. В помещении IV а Транспецтехника возобновила работы по прокладке труб.

В июне 2020 произошло возгорание старой проводки в подвале дома. Оперативно диспетчером ТСЖ была вызвана пожарная служба. Все обесточили. ТСЖ направлено письмо в надзорные органы о скорейшем начале капитального ремонта электропроводки в доме.

м09.06.2020 состоялось заседание Правления ТСЖ «Версаль на Яузе». Рассмотрели вопрос о проведении общего собрания собственников. В связи с пандемией и запретом на проведение собрания, в рамках ФЗ о возможности проведения ОСС в срок до 01.01.21, приняли решение о назначении даты собрания на 1 августа 2020. В случае появления возможности, собрание будет организовано ранее. Рассмотрели вопрос задолженности по платежам арендаторов. Приняли решение направить всем арендаторам, имеющим задолженность более 3 месяцев письмо о расторжении договора с 1 июля. В случае, если до 1 июля не будет осуществлено погашение задолженности, помещения будут опечатаны и будет организована их сдача в аренду новым арендаторам. На заседании присутствовал Борисенко А., который предоставил гарантийное письмо о погашении задолженности до конца Июня 2020. Приняли решение о направлении на доработку ТЗК ООО «Кардо», в связи с выявленными ошибками по системе центрального отопления и по МОП.

В июне 2020 Правление ТСЖ высажены цветы в клумбы около подъездов.

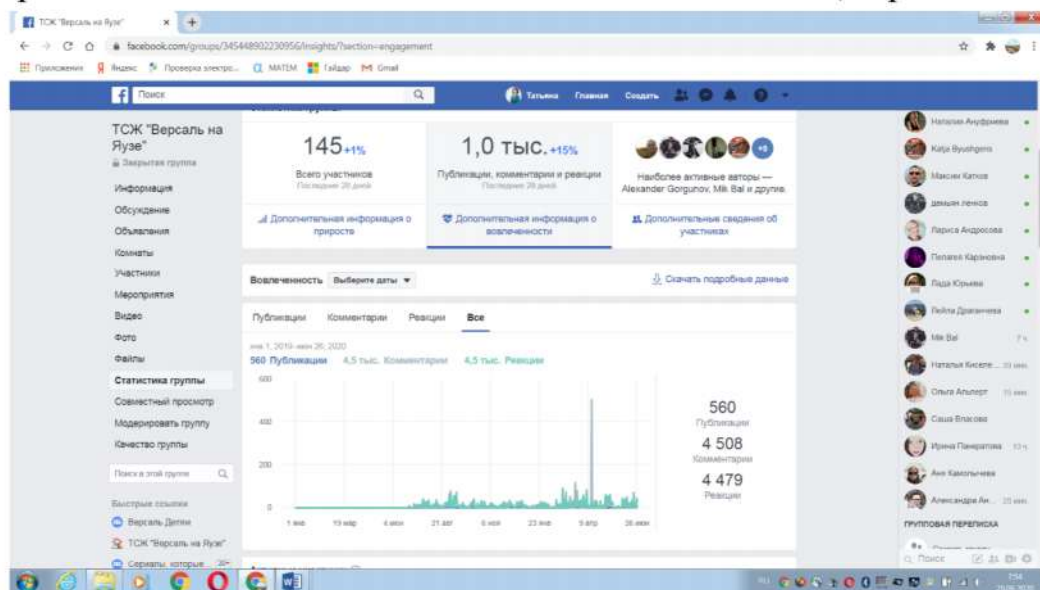


В июне 2020 Правление ТСЖ приобрело 2 лавочки, которые установлены во дворе дома.

18 июня 2020 состоялось заседание комиссии по рассмотрению ТЗК. Присутствовали представители ФКР, Кардо, Жилищник, ТСЖ и Регионстрой. Рассмотрели замечания Правления ТСЖ.

В 2019 – 2020 году ТСЖ продолжило поддержку сайта www.tsjversal.ru. На сайте размещена основная информация о доме, о деятельности ТСЖ, о проведенных мероприятиях. Также размещена бухгалтерская отчетность, протоколы общих собраний. На сайте предусмотрена возможность заказа пропусков на проезд во двор. ТСЖ зарегистрировано в ГИС ЖКХ.

Правление ТСЖ осуществляет ведение страницы ТСЖ в социальной сети facebook. Члены Правления он-лайн сообщают о новостях в доме, происходит обсуждение текущих вопросов, предложений от жителей, сообщается оперативно об авариях в доме, плановых отключениях воды.



Администратором группы является Председатель Правления ТСЖ Орлова Т.А. Модераторы – члены Правления Ануфриева Н.В., Понкратова И.В. В группе ТСЖ постоянно идет работа и информирование жителей о проведении капитального ремонта в доме, с публикацией фотографий. За период январь 2019 – июнь 2020 в группе было 560 публикаций, 4508 комментариев, 4479 реакции от членов группы. По состоянию на 01.07.2020 в группе 145 участника. На фото приведена статистика группы с 01.01.2019-28.06.2020.

Раздел 2. Информация о финансовой деятельности ТСЖ в 2019 году

Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется кассовым методом. Используется 1С предприятие 8.3. «Учет в управляющих компаниях ТСЖ, ЖСК». ТСЖ в 2019 году продолжило применять упрощенную систему налогообложения, с объектом учета «Доходы-Расходы». ТСЖ имеет расчетный счет в Сбербанке, а также осуществляет расчеты с применением онлайн-кассы.

В 2019 году на расчетный счет поступило **3 842 792,82 руб.**, перечислено с расчетного счета — **4 734 312,51 руб.**

Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2020 год составил 421 996,48 руб.

В результате деятельности ТСЖ за 2019 год доходы составили **3 847 792,82 руб.**

Таблица 1

Доходы по видам:

Платежи по агентским договорам аренды нежилых помещений, являющихся общедолевым имуществом	3 052 500
Пользование ограждением сторонними организациями	132 000
Целевой взнос на диспетчеризацию	11 000
Организация киносъемок	565 000
Возвраты от поставщиков, подотчетных лиц и ИФНС	87 292,82
Итого доходы	3 847 792,82

Таблица 2

Кредиторская задолженность:

1.	Задолженность по авансовым отчетам	679,96
2.	Обеспечительный платеж за аренду	409 000,00
3.	Задолженность поставщикам (ООО «Томас» - работы сданы не в полном объеме)	51300,00

В соответствии с Решением Правления ТСЖ за 2019 год оформлены агентские договоры по аренде помещений подвала следующим контрагентам: ООО «ЗА БОР», Тарасов Павел Михайлович, ООО «Киноагентство Валле Рич Продакшн», Иванов Василий Алексеевич.

Таблица 3

Расшифровка поступлений по агентским договорам аренды по контрагентам за 2019 г

№	Наименование организации	Номер договора	Дата заключения	Помещение	Обеспечительный платеж, всего	Поступило за 2019 г. (без обеспечительного платежа)
1	Иванов Василий Алексеевич	XIII/2019	01.07.2019	подвал помещ XIII	52000	0
2	ООО «Альдемар»	№VII/2017	15.12.2017	подвал VII	96000	388000

3	Тарасов Павел Михайлович	1/2019	16.06.2019	подвал комнаты 1,2 пом Iva	0	45000
4	ИП Иванович Светлана Робертовна	2-X/2018	01.02.2018	подвал X	0	143000
5	ООО «РОН»	IV а-2/2016	29.02.2016	подвал Iv а (комната2)	0	52500
6	Борисенко А.М.	V- 3/2016	23.03.2016	подвал V	0	168000
7	ООО «Ключник»	6-VIII/2016	01.06.2016	подвал VIII	30000	5000
8	ИП Катков М.В.	5/IVa/2018	01.06.2018	подвал Iv а (комната 1,3,4, 8,9)	0	205000
9	Моркунцев Анатолий Владимирович	I/2017	15.08.2017	подвал I	176000,00	1056000
10	Алексеев А.А.	№11/VI-2016	01.09.2016	подвал VI	29 000	173000
11	ООО «АСТ-Альфа»	№15/V-17,18-2016 от 01.10.2016	01.10.2016	Подвал V, комнаты 15-19	0	575000
12	ООО «Фабрика Карголини»	V-20,21,22-2017	01.02.2018	подвал V, комнаты 21, 22, 23	0	99000
13	Кулакова-Власова Александра Олеговна	116/2018	14.02.2018	подвал , пом 116	26000,00	91000
	Итого				409000,00	3000500

На общем собрании членов ТСЖ от 14.04.2015 г. утвержден размер целевых взносов на ведение уставной деятельности ТСЖ, в том числе на диспетчеризацию и обслуживание ограждения в размере 500 руб. за 1 автомобиль собственника / нанимателя, паркующийся на придомовой территории. С 2018 года данный платеж отменен, но общая сумма задолженности прошлых лет по диспетчеризации на 01.01.2020 год составляет **625 250,00 руб.**

За 2019 год ТСЖ произвело расходы на сумму **4 739 312,51 руб.**

1	Расходы	
1.1.	Управленческие расходы	1240472
1.1.1.	Вознаграждение Председателю Правления	480 000
1.1.2.	Вознаграждение членам Правления	40 650
1.1.3.	Оплата услуг бухгалтера	360 000
1.1.4.	Начисления на зарплату	294 421
1.1.5.	Налог по УСН	0
1.1.6.	Доплата страховых взносов за 2017-2018 гг.	65401

1.2.	Расходы по обслуживанию общедолевого имущества, оборудования и осуществление уставной деятельности ТСЖ	3498840
1.2.1.	Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества: в т.ч.:	673 645
1.2.1.1	В т.ч. возведение забора между парком и придомовой территорией	260 729
1.2.1.2.	Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества (Система видеоналюдения, система домофонии) ООО "Томас":	202 916
1.2.1.2.1	В т.ч. приобретение новых камер	111 721
1.2.1.3.	Расходы, направленные на контроль за проведением капитального ремонта общедолевого имущества	60 000
1.2.1.4.	Расходы, направленные на разработку концепции благоустройства придомовой территории и входных групп подъездов, общедолевого имущества	150 000
1.2.2.	Расходы на приобретение материалов, инвентаря, инструментов, пультов, чистящих средств, противогололедной крошки, благоустройство придомовой территории	766 304
1.2.2.1	в т.ч. Ремонт входных групп (2подъезд)	99 413
1.2.2.2	мониторы в диспетчерскую	24 900
1.2.2.3	догпакеты	18 198
1.2.2.4	инструменты, краска, стройматериалы, инвентарь, метлы, дезинфекция	268 568
1.2.2.5	благоустройство (цветочницы, саженцы, полусферы, шланги, поливалки, газон)	355 225
1.2.3.	Расходы на проведение собраний, представительские расходы, обслуживание бухгалтерской программы 1С, услуги банка, содержание сайта ТСЖ, печать документов, услуги связи, почтовые услуги, онлайн-касса	130 429
1.2.3.1.	приобретение онлайн-кассы, программа 1С	46 135
1.2.4.	Расходы на сигнализацию (тревожная кнопка)	24 856
1.2.5.	Расходы на диспетчеризацию	1 747 909
1.2.6.	Непредвиденные расходы(матпомощь, штрафы, пени)	118382
1.2.7.	Излишне перечисленные денежные средства поставщикам, подотчетным лицам и ИФНС к возврату	37 317
	Итого расходы	4 739 313

Деятельность ТСЖ осуществляло в соответствии с утвержденной на общем собрании членов ТСЖ сметой ТСЖ №1/11 от 02.04.2019.

В 2019 году был возведен забор между парком и придомовой территорией. На его строительство было потрачено 260729,00 руб. Произведен монтаж камер, а также оборудован проход по карточкам через калитку для жителей дома.

В 2019 году произведен ремонт входной группы подъезда 2 на сумму 99413,00 руб.

В течение 2019 года производились работы по ремонту общедолевого имущества, покраске забора, лавочек.

С бухгалтерской отчетностью ТСЖ можно ознакомиться на сайте ТСЖ.

2.1. Информация о финансовой деятельности ТСЖ в 1 п/г 2020

В 1 полугодии 2020 фонд заработной платы сохранился на уровне 2019 года.

Задолженность по оплате труда, а также в фонды соц. Страхования и ИФНС на конец 1 полугодия отсутствует.

По итогам 2019 года по налоговому учету был получен убыток в сумме 689822,00 руб. Соответственно, на основании абзаца 3 пункта 6 статьи 346.18 НК РФ необходимо оплатить минимальный налог по УСН. Минимальный налог УСН за 2019 год составил 37695,00 руб.

Сумма расходов на возведение забора между парком и придомовой территорией составила 305729,00 руб.: - 260729,00 руб. – за 2019 год; - 45000,00 руб. – за 2020 год.

Оборудование по системе видеонаблюдения обслуживает ООО «Томас». За 1 полугодие компании ООО «Томас» было оплачено 25200,00 руб.

Организация, осуществляющая контроль за проведением капитального ремонта - ИП Лурье Дмитрий Борисович. Расходы, направленные на контроль за проведением капитального ремонта общедолевого имущества составили 20000,00 руб.

В 1 квартале 2020 г. перечислен аванс 200000,00 руб. ООО «ТранСпецТехника» за работы по изготовлению канала и переноса в него магистралей ХВС и ГВС, магистралей ЦО (транзит) в подвальном помещении IVa. Общая договорная цена 512336,00 руб. по договору № 1 от 09.01.2020 г. В соответствии с договором между ТСЖ и ООО «Киноагентство Валле Рич Продакшен» от 09.01.2020 №2, являясь арендатором помещения, в котором производятся работы, ООО Киноагентство оплачивает 250000 в счет возмещения расходов ТСЖ по договору с Трансспецтехника.

В связи с общемировой пандемией COVID-19 и объявленной самоизоляцией по стране, ТСЖ вынуждено предоставить скидки по арендной плате арендаторам, не имеющим возможность осуществлять деятельность на период карантина. В мае 2020 ТСЖ получен беспроцентный займ в сумме 50000,00 руб от Славянова А.Н. Займ был погашен 10 июня 2020 года в полном объеме. Денежные средства, поступившие от Булаева А.А. в размере 50000 руб. оформлены как ошибочно полученные, так как Булаев А.А. не подписан договор займа. Деньги возвращены 10.06.2020.

Основной статьей дохода ТСЖ является аренда общего имущества МКД (подвальных помещений) – за 1 полугодие 2020 получено 1 599 931,00 руб.

Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ "Версаль на Яузе" за 2019 год

П/П	Наименование статей	Количес- твенный показат- ель	Стоимос- тной показате- ль (руб.)	2019		Итого за 2019 год	Эконом(+)/ Перерасх(-)
				ПЛАН	ФАКТ		
				Стоимость в месяц (руб.)	Стоимость в год (руб.)		
1	Расходы						
1.1.	Управленческие расходы			94 673	1 136 072	1 240 472	-104 400
1.1.1.	Вознаграждение Председателю Правления	1	40 000	40 000	480 000	480 000	0
1.1.2.	Вознаграждение членам Правления	7	1 667	11 667	140 000	40 650	99 350
1.1.3.	Оплата услуг бухгалтера	1	30 000	30 000	360 000	360 000	0
1.1.4.	Начисления на зарплату			9 006	108 072	294 421	-186 349
1.1.5.	Налог по УСН			4 000	48 000	0	48 000
1.1.6.	Доплата страховых взносов за 2017-2018 гг.					65 401	-65 401
1.2.	Расходы по обслуживанию общедолевого имущества, оборудования и осуществление уставной деятельности ТСЖ			322 000	3 864 000	3 498 840	365 160
1.2.1.	Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества: в т.ч.:			120 000	1 440 000	673 645	766 355
1.2.1.1	Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества (Ограждение придомовой территории):			25 000	300 000	260 729	39 271
1.2.1.1.1	В т.ч. возведение забора между парком и придомовой территорией					260 729	
1.2.1.2.	Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества (Система видеонаблюдения, система домофонии) ООО "Томас":			50 000	600 000	202 916	397 084
1.2.1.2.1	В т.ч. приобретение новых камер					111 721	
1.2.1.3.	Расходы, направленные на контроль за проведением капитального ремонта общедолевого имущества			30 000	360 000	60 000	300 000
1.2.1.4.	Расходы, направленные на разработку концепции благоустройства придомовой территории и входных групп подъездов, общедолевого имущества			15 000	180 000	150 000	30 000
1.2.2.	Расходы на приобретение материалов, инвентаря, инструментов, пультов, чистящих средств, противогололедной крошки, благоустройство придомовой территории			40 000	480 000	766 304	-286 304
1.2.2.1	в т.ч. Ремонт входных групп (2подъезд)					99 413	
1.2.2.2	мониторы в диспетчерскую					24 900	
1.2.2.3	догпакеты					18 198	
1.2.2.4	инструменты, краска, стройматериалы, инвентарь, метлы, дезинфекция					268 568	
1.2.2.5	благоустройство (цветочницы, саженцы, полусферы, шланги, поливалки, газон)					355 225	

1.2.3.	Расходы на проведение собраний, представительские расходы, обслуживание бухгалтерской программы 1С, услуги банка, содержание сайта ТСЖ, печать документов, услуги связи, почтовые услуги, он лайн касса			10 000	120 000	130 429	-10 429
1.2.3.1.	приобретение он лайн кассы, программа 1С					46 135	
1.2.4.	Расходы на сигнализацию (тревожная кнопка)			2 000	24 000	24 856	-856
1.2.5.	Расходы на диспетчеризацию			140 000	1 680 000	1 747 909	-67 909
1.2.6.	Непредвиденные расходы(матпомощь, штрафы, пени)			10 000	120 000	118 382	1 618
1.2.7.	Излишне перечисленные денежные средства поставщикам, подотчетным лицам и ИФНС к возврату			0	0	37 317	-37 317
	Итого расходы			416 673	5 000 072	4 739 313	260 759
2	ДОХОДЫ	Количес твенн ый показат ель	Стоимос тной показате ль (руб.)	Стоимость в месяц (руб.)	Стоимость в год (руб.)	Итого за 2019 год	Больше плана(-) / Меньше плана(+)
2.1.	Платежи по агентским договорам аренды нежилых помещений, являющихся общедолевым имуществом	1000 кв.м	5000/кв м	416 667	5 000 000	3 052 500	1 947 500
2.2.	Пользование ограждением сторонними организациями					132 000	-132 000
2.3.	Целевой взнос на диспетчеризацию					11 000	-11 000
2.4.	Организация киносьемок					565 000	-565 000
2.5.	Возвраты от поставщиков, подотчетных лиц и ИФНС			0	0	87 293	
	Итого доходы			416 667	5 000 000	3 847 793	1 239 500

Остаток денежных средств на 01.01.2019 г.:	
В кассе:	0
В подотчете (долг перед подотчетным лицом)	-39 337
На расч/счете:	1 313 516
Поступило д/с за 2019 г.:	3 847 793
Израсходованно д/с за 2019 г.:	4 739 313
Обеспечительные платежи от арендаторов за 2019 г.	52 000
Остаток денежных средств на конец 2019 г.:	
В кассе:	0
В подотчете (долг перед подотчетным лицом)	-680
На расч/счете:	421 996

А К Т
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

по результатам проверки деятельности

Товарищества Собственников Жилья «ВЕРСАЛЬ НА ЯУЗЕ» в 2019 году

В соответствии с протоколом общего собрания членов ТСЖ «Версаль на Яузе» №1/11 от 02.04.2019 ревизионной комиссией в период с «01» июня 2020 года по «01» июля 2020 года проведена ревизия деятельности Товарищества Собственников Жилья «Версаль на Яузе» (далее - ТСЖ) за 2019 год.

В состав ревизионной комиссии согласно протоколу общего собрания членов ТСЖ №1/11 от 02.04.2019 входят:

Шаповалова Наталья Юрьевна - член ТСЖ, собственник квартиры 284

Гершвальд Юлия Григорьевна - член ТСЖ, собственник квартиры 38

Проверяемый экономический субъект:

ТСЖ «Версаль на Яузе»

Ответственность за соблюдение применяемого законодательства Российской Федерации при совершении финансово-хозяйственных операций, а также за подготовку и представление бухгалтерской отчетности несет исполнительный орган ТСЖ.

Руководитель:

Председатель Правления ТСЖ Орлова Татьяна Анатольевна.

Лицо, ответственное за подготовку бухгалтерской отчетности:

Обязанности главного бухгалтера в 2019 году выполняла Орлова Т.А.

В штате ТСЖ есть должность бухгалтера на 0,5 ставки.

Место нахождения и фактический адрес:

111250, город Москва, Красноказарменная улица, дом 3.

Состав Правления ТСЖ:

Орлова Т.А. (собственник кв.319), Ануфриева Н.В. (собственник кв. 40-42), Белоус И.Ф. (собственник кв. 301), Козинская Д.О. (собственник кв. 290), Панкратова И.В. (собственник кв.240), Федоров С.В. (собственник кв. 168), Чибисов А.А. (собственник кв. 113).

Государственная регистрация

ТСЖ внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 22.07.2008 за регистрационным номером (ОГРН) 1087746861234.

Идентификационный номер налогоплательщика:

Сведения об Уставе ТСЖ

Редакция Устава Общества, действующая на момент проведения ревизионной проверки, утверждена общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (адрес: г.Москва, ул.Красноказарменная, д.3) по созданию Товарищества собственников жилья «Красноказарменная,3» Протокол №1 от 10 декабря 2007 г.; общим собранием членов ТСЖ «Красноказарменная,3» Протокол № 7 от 14 апреля 2015 г.

Членами ТСЖ по состоянию на 31.12.2019 г. являлись :

- 166 частных собственника помещений в многоквартирном доме (МКД) – 8298,87 кв.м,
- Департамент жилищной политики города Москвы, являясь представителем города Москвы по муниципальным квартирам, комнатам и нежилым помещениям – 1 831,32 кв.м.

Основания и обстоятельства проведения ревизии

Ревизионная комиссия ТСЖ, руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизионную проверку за период с 1 января 2019 года по 31 декабря 2019 года.

Целью проверки согласно разделу 10 Устава являлась объективная, независимая оценка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, выдача заключения по результатам проверки:

- о достоверности годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (подпункт 2 пункта 10.3);
- об исполнении сметы доходов и расходов за 2019 год, отчета о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов (подпункт 3 пункта 10.3).

Способ проведения Ревизии

Ревизия проводилась на выборочной основе и включала в себя изучение представленных документов с целью подтверждения информации о раскрытии в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2019 год результатов финансово-хозяйственной деятельности, оценку системы внутреннего контроля в ТСЖ, выявление нарушений действующего законодательства и донесение фактов таковых нарушений до руководства и членов ТСЖ.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опрос, нормативная

проверка, документальный контроль, прослеживание, сопоставление, пересчет и аналитические процедуры.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом, всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Настоящий Акт и Заключение по результатам ревизии предназначены в первую очередь для членов ТСЖ, не все из которых владеют специальной терминологией, поэтому ревизоры старались изложить информацию в доступной форме, не свойственной аналогичным документам.

Уровень существенности для проверки финансовых показателей принят в размере 7% от соответствующей статьи баланса/раздела сметы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы

ТСЖ:

- учредительные и регистрационные документы;
- штатное расписание, трудовые договоры, должностные инструкции,

документы кадрового учета;

- учетная политика;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская (финансовая) и налоговая отчетность;
- первичная бухгалтерская документация: договоры, акты выполненных работ;

товарные накладные; авансовые отчеты; банковские выписки, платежные документы по расчетному счету и кассе ТСЖ;

- прочие документы по деятельности ТСЖ.

Мнение ревизионной комиссии:

1. Документы по деятельности ТСЖ предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

2. Первичные документы по большей части оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.

Имеют место быть оплата за ТМЦ индивидуальным предпринимателям по товарной накладной без кассового чека, что является нарушением порядка ведения кассовых операций, а именно:

- Сумма 11 140 руб. приобретены цветы герань 48 шт. у ИП Гадалова К.Н. товарный чек от 12.05.2018;
- Сумма 2 200 руб. приобретен усилитель Wi-Fi 1 шт. ИП Фомин А.С. товарный чек от 09.02.2019г.

В обоих случаях сумма много меньше уровня существенности, но ревизионная комиссия обращает внимание на то что расчеты между юридическими лицами, к коим приравнены индивидуальные предприниматели, недопустимы расчеты без кассовых чеком.

3. Финансово-хозяйственные операции ТСЖ подтверждены первичными документами и отражены в бухгалтерских регистрах. Замечаний к методологии учета нет.

4. Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с действующим бухгалтерским и налоговым законодательством РФ, предоставлена в контролирующие органы своевременно и в полном объеме.

1. Результаты ревизии

1.1. Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ

По состоянию на дату проведения ревизии, Устав ТСЖ соответствует ЖК РФ.

1.2. Суды

Согласно картотеке арбитражных дел ТСЖ не участвовало в судебных делах ни в качестве ответчика, ни в качестве истца (<https://kad.arbitr.ru/>) в 2019 году.

1.3. Ведение бухгалтерского учета

Учетная политика утверждена Приказом №5 от 31.03.2019, во всех существенных аспектах соответствует требованиям законодательства и отражает специфику деятельности ТСЖ.

Ревизионная комиссия рекомендует дополнить Учетную политику разделом по порядку создания резервов под отпуска; резервов сомнительных долгов в свете того, что на балансе имеют место быть просроченные дебиторские задолженности по взносам жильцов и от арендаторов.

Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется кассовым методом. Ведение учета осуществляется как на бумажных носителях, так и в электронном виде с использованием БПК 1С предприятие 8.3. «Учет в управляющих компаниях ТСЖ, ЖСК».

ТСЖ в 2019 году находилось на упрощенной системе налогообложения, с объектом учета «Доходы-Расходы».

С 01 июля 2019 года в соответствии с 54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники» ТСЖ было обязано перейти на расчеты с применением онлайн-кассы. В связи с этим, была приобретена и введена в эксплуатацию онлайн-касса Атол 50Ф.

Инвентаризация имущества ТСЖ по состоянию на 31.12.2019г. была проведена на основании Приказа № 7 от 25.12.2019г. На балансе ТСЖ числится 3 объекта основных средств; малоценные быстроизнашиваемые предметы учитываются на забалансовых счетах по группам. Инвентаризация не выявила излишков и недостач.

1.4. Ведение кадрового учета

Проведена проверка ведения кадрового учета и делопроизводства. Согласно штатному расписанию, утвержденному Приказом №3 от 29.12.2018 г. в ТСЖ числятся два сотрудника, оба на 0,5 ставки. С двумя сотрудниками заключены трудовые договоры.

В соответствии с действующим законодательством, по всем выплатам проведены начисления и перечисления в ПФР и ФСС. Задолженности по текущим платежам перед фондами на конец 2019 года ТСЖ не имеет.

Приказом № 3 от 29.12.2018г. утверждены Правила внутреннего трудового распорядка и Положение о защите персональных данных работников.

Помимо штатных сотрудников вознаграждение получают Председатель и члены правления, трудовые договоры с которыми не заключены, что соответствует требованию законодательства.

Ревизионная комиссия рекомендует оценивать ведение кадрового учета как хорошее.

1.5. Отчетность. Расшифровка балансовых остатков ТСЖ за 2019 год

Согласно ст. 13 Закона о бухгалтерском учете, п. 4 Указаний об объеме форм бухгалтерской отчетности, утвержденных Приказом Минфина России от 22.07.2003 N 67н, в состав отчетности некоммерческих организаций в обязательном порядке входят бухгалтерский баланс (форма N 1), отчет о прибылях и убытках (форма N 2), пояснительная записка. Рекомендуемая для заполнения форма - отчет о целевом использовании полученных средств (форма N 6).

Актив

Дебиторская задолженность: 1 852 283,99 руб., в том числе:

Авансы, уплаченные поставщикам товаров, работ, услуг – 183 533,99 руб.

Задолженность арендаторов перед ТСЖ– 1 000 000,00 руб.

Ревизионная комиссия рекомендует улучшить работу по собираемости арендной платы, для чего нанять на работу специалиста по управлению приносящей доход недвижимостью из числа членов ТСЖ, либо заключить договор со специализированной управляющей компанией.

Задолженность организаций, использующих шлагбаум для въезда – 46 000,00 руб.

Задолженность жильцов перед ТСЖ – 622 750,00 руб.

На общем собрании членов ТСЖ от 14.04.2015 г. утвержден размер целевых взносов на ведение уставной деятельности ТСЖ, в том числе на диспетчеризацию и обслуживание ограждения в размере 500 руб. за 1 автомобиль собственника / нанимателя, паркующийся на придомовой территории. С 2018 года данный платеж отменен, но общая сумма задолженности прошлых лет по диспетчеризации отражена по балансу на 31.12.2019г.

Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ провести работу по востребованию задолженности, либо принять решение о списании ее с баланса в случае невозможности получения долгов.

Денежные средства - 421 996,48 руб., в том числе:

Расчетный счет ТСЖ - 421 996,48 руб.

Касса ТСЖ – 0 руб.

Пассив

Целевые средства ТСЖ не израсходованные на отчетную дату: 1 808 950,51 руб. (доходы будущих периодов)

Кредиторская задолженность: 465 329,96 руб., в том числе

- Обеспечительные платежи от арендаторов – 409000,00 руб.
- Задолженность подотчетных лиц – 679,96 руб.
- Задолженность по заработной плате – 4 350,00 руб.
- Задолженность перед поставщиками (ООО «Томас») – 51 300,00 руб.

1.6. Отчет о целевом использовании денежных средств

Поступления

Целевые взносы (поступления от жильцов) – 11 000 руб.

Прочие – (аренда, от сторонних организаций, киносъёмка) – 3 749 500 руб.

Расходы

Расходы на содержание аппарата управления и имущества ТСЖ 1 516 263 руб., в том числе:

- Расходы, связанные с оплатой труда АУП-1 198 403,99 руб. (заработная плата Председателя, членов Правления, бухгалтера с начислениями, в т.ч. недоимка по начислениям по оплате труда за 2017-2019 гг.);

- Материальная помощь – 114 943,00 руб., в том числе оплаченный НДФЛ;
- Содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества кроме ремонта – 37 800 руб. (по Договору № 15/2019-ТО с ООО «Томас» от 01.06.2019 г. за 6 месяцев тех обслуживания).

- Ремонт основных средств и иного имущества – 165 115,78 руб.

Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества – 1 000711,81 руб.

(возведение забора, инвентарь и материалы, благоустройство территории, чистящие и моющие средства и инструменты)-

Общехозяйственные расходы- 2 117 235,58 руб. (контроль за кап ремонтом, оплата за разработку концепции подъездов, обслуживание бух.программы, приобретение и обслуживание онлайн-кассы, банковские услуги, проведение мероприятий, проведение собраний Правления ТСЖ, содержание сайта ТСЖ, почтовые и типографские расходы, услуги связи, тревожная кнопка, диспетчеризация, штрафные санкции контролирующих органов).

По мнению ревизионной комиссии бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2019 год отражает достоверно в существенных аспектах финансовое положение ТСЖ и результаты его финансово-хозяйственной деятельности за период с 01 января по 31 декабря 2019 года.

1.7. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ за 2019 год

Доходы и расходы ТСЖ планировало и осуществляло в соответствии со сметой утвержденной на Общем собрании членов ТСЖ №1/11 от 02.04.2019.

Исполнение сметы приведено в нижеследующей таблице.

ПП	Наименование статей	Количественный показатель	Стоимостной показатель (руб.)	ПЛАН		ФАКТ	
				Стоимость в месяц (руб.)	Стоимость в год (руб.)	Итого за 2019 год	Эконом(+)/Перерасх(-)
1	Расходы						
1.1.	Управленческие расходы			94 673	1 136 072	1 240 472	-104 400
1.1.1.	Вознаграждение Председателю Правления	1	40 000	40 000	480 000	480 000	0
1.1.2.	Вознаграждение членам Правления	7	1 667	11 667	140 000	40 650	99 350
1.1.3.	Оплата услуг бухгалтера	1	30 000	30 000	360 000	360 000	0
1.1.4.	Начисления на зарплату			9 006	108 072	294 421	-186 349
1.1.5.	Налог по УСН			4 000	48 000	0	48 000
1.1.6.	Доплата страховых взносов за 2017-2018 гг.					65 401	-65 401
1.2.	Расходы по обслуживанию общедолевого имущества, оборудования и осуществление уставной деятельности ТСЖ			322 000	3 864 000	3 498 840	365 160
1.2.1.	Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества: в т.ч.:			120 000	1 440 000	673 645	766 355
1.2.1.1	Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества (Ограждение придомовой территории):			25 000	300 000	260 729	39 271
1.2.1.1.1	В т.ч. возведение забора между парком и придомовой территорией					260 729	
1.2.1.2.	Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества (Система видеонаблюдения, система домофонии) ООО "Томас":			50 000	600 000	202 916	397 084
1.2.1.2.1	В т.ч. приобретение новых камер					111 721	
1.2.1.3.	Расходы, направленные на контроль за проведением капитального ремонта общедолевого имущества			30 000	360 000	60 000	300 000
1.2.1.4.	Расходы, направленные на разработку концепции благоустройства придомовой территории и входных групп подъездов, общедолевого имущества			15 000	180 000	150 000	30 000
1.2.2.	Расходы на приобретение материалов, инвентаря, инструментов, пультов, чистящих средств, противогололедной крошки, благоустройство придомовой территории			40 000	480 000	766 304	-286 304
1.2.2.1	в т.ч. Ремонт входных групп (2подъезд)					99 413	
1.2.2.2	мониторы в диспетчерскую					24 900	
1.2.2.3	догакеты					18 198	
1.2.2.4	инструменты, краска, стройматериалы, инвентарь, метлы, дезинфекция					268 568	
1.2.2.5	благоустройство (цветочницы, саженцы, полусферы, шланги, поливалки, газон)					355 225	
1.2.3.	Расходы на проведение собраний, представительские расходы, обслуживание бухгалтерской программы 1С, услуги банка, содержание сайта ТСЖ, печать документов, услуги связи, почтовые услуги, он лайн касса			10 000	120 000	130 429	-10 429
1.2.3.1.	приобретение он лайн кассы, программа 1С					46 135	
1.2.4.	Расходы на сигнализацию (тревожная кнопка)			2 000	24 000	24 856	-856
1.2.5.	Расходы на диспетчеризацию			140 000	1 680 000	1 747 909	-67 909
1.2.6.	Непредвиденные расходы(матпомощь, штрафы, пени)			10 000	120 000	118 382	1 618
1.2.7.	Излишне перечисленные денежные средства поставщикам, подотчетным лицам и ИФНС к возврату			0	0	37 317	-37 317
	Итого расходы			416 673	5 000 072	4 739 313	260 759
2	ДОХОДЫ						
2.1.	Платежи по агентским договорам аренды нежилых помещений, являющихся общедолевым имуществом	1000 кв.м	5000/кв.м	416 667	5 000 000	3 052 500	1 947 500
2.2.	Пользование ограждением сторонними организациями					132 000	-132 000
2.3.	Целевой взнос на диспетчеризацию					11 000	-11 000
2.4.	Организация киносьемок					565 000	-565 000
2.5.	Возвраты от поставщиков, подотчетных лиц и ИФНС			0	0	87 293	
	Итого доходы			416 667	5 000 000	3 847 793	1 239 500

В целом по итогам 2019 года по *смете расходов* имеется экономия к в размере 260759,49 руб. по следующим статьям:

- Вознаграждение членам Правления – 99 350,00 руб.;
- Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества 766355,22 руб. (Ограждение придомовой территории, система видеонаблюдения, система домофонии);
- Расходы, направленные на контроль за проведением капитального ремонта общедолевого имущества – 300 000,00 руб. (контроль ремонтom осуществлялся в течение двух месяцев по сроку производства работ Фондом капитального).

В связи с тем, что ТСЖ больше не применяет льготные тарифы по страховым взносам в 2019 году по статье «Начисления на зарплату» был перерасход 186 349,00 руб. плюс была выплачена недоимка по страховым взносам за 2017-2018 гг. в размере 65 401,11 руб.

Перерасход по статье «Приобретение материалов, инвентаря» за 2019 г. в сумме 286 303,53 руб. образовался в связи с ремонтом подъездов, благоустройством дворовой территории, озеленением территории, закупкой инвентаря и моющих средств для уборки подъездов и территории.

Экономия фактических расходов по смете составила 5,22%, что ниже уровня существенности и говорит об эффективном планировании.

Ревизионная комиссия констатирует, что все расходы ТСЖ за 2019 год подтверждены документально, обоснованы, соответствуют уставной деятельности ТСЖ и направлены на улучшение условий проживания и досуга в многоквартирном доме.

В смету доходов была заложена сумма по единственной статье – от сдачи в аренду общедолевого имущества в сумме 5 млн руб.

Однако по этой статье было получено доходов на 40% меньше запланированных, а по статьям, по которым не планировалось получать доходов, было получено 795 293 руб., в том числе от организации съемок, доходы от которых были и в прошлые годы.

Дефицит доходов по смете в итоге составил 24,8%.

Ревизионная комиссия рекомендует при планировании доходов исходить из фактических доходов предыдущих лет и закладывать их в смету; принять на работу специалиста по сдаче нежилых помещений в аренду из числа членов ТСЖ, если таковые имеются, либо заключить договор с риэлторской компанией для профессиональной сдачи в аренду нежилых помещений, находящихся в ведении ТСЖ.

Ревизионной комиссией при проведении проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2019 год существенных нарушений в соблюдении требований

законодательства Российской Федерации и существенных искажений при отражении финансово-хозяйственных операций по доходной и расходной части сметы не установлено. Внутренний контроль в ТСЖ находится на должном уровне.

2. Информация о сохранении конфиденциальности

Члены ревизионной комиссии обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, то есть информацию ограниченного доступа, разглашение которой может повлечь для ТСЖ возникновение убытков, включающую сведения о лицах, предметах, фактах, событиях, явлениях и процессах, независимо от формы её предоставления, или иные сведения, охраняемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, внутренними документами ТСЖ, а также информацию, отнесённую к конфиденциальной в соответствии с условиями сделок, стороной которых выступает ТСЖ, предоставленную им должностными лицами, ставшую известной им в процессе проведения ревизии ТСЖ или ставшую им известной при любых других обстоятельствах.

Настоящий Акт и Заключение ревизионной комиссии по результатам проведения ревизии деятельности Товарищества Собственников Жилья «ВЕРСАЛЬ НА ЯУЗЕ» за 2019 год составлены в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Председатель Ревизионной комиссии _____ /Гершвальд Ю.Г./

Член Ревизионной комиссии _____ /Шаповалова Н.Ю./

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
по результатам проведения ревизии деятельности

Товарищества Собственников Жилья «ВЕРСАЛЬ НА ЯУЗЕ» в 2019 году

г. Москва

«01» июля 2020 г.

В соответствии с протоколом общего собрания членов ТСЖ №1/11 от 02.04.2019 года, ревизионной комиссией в период с «01» июня 2020 года по «01» июля 2020 года была проведена ревизия деятельности ТСЖ «Версаль на Яузе» за 2019 год.

Представленная годовая отчетность подготовлена исполнительным органом ТСЖ «Версаль на Яузе» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в области учета и налогообложения деятельности ТСЖ и Жилищным Кодексом РФ.

Ревизионной комиссией при проведении проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Версаль на Яузе» за 2019 год не установлено существенных нарушений в соблюдении требований законодательства Российской Федерации и существенных искажений при отражении финансово-хозяйственных операций.

В соответствии с полученными результатами проведенной проверки документации ТСЖ «Версаль на Яузе» за 2019 год, с учетом замечаний и рекомендаций, изложенных в Акте ревизионной проверки от 01 июля 2020 года, ревизионная комиссия полагает, что полученные сведения позволяют сделать вывод о том, что:

- Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2019 год отражает достоверно в существенных аспектах финансовое положение ТСЖ «Версаль на Яузе» и результаты его финансово-хозяйственной деятельности за период с 01 января по 31 декабря 2019 года;
- Смета доходов и расходов на 2019 год обоснована, расходы ТСЖ «Версаль на Яузе» документально подтверждены, обоснованы, соответствуют уставной деятельности.
- Состояние бухгалтерского учета и внутреннего контроля находятся на высоком уровне.
- Работа Правления и сотрудников ТСЖ «Версаль на Яузе» может быть признана эффективной.

Ревизионная комиссия рекомендует:

- Дополнить Учетную политику разделом по порядку создания резервов под отпуска; резервов сомнительных долгов. Создать в балансе соответствующие резервы.

- Правлению рассмотреть вопрос о привлечении специалистов к сдаче в аренду общедомовых помещений.

Настоящее Заключение должно рассматриваться совместно с Актом ревизионной комиссии от 01 июля 2020 года, со всеми формами отчетности и пояснительной запиской, являющимися неотъемлемыми составными частями годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Версаль на Яузе» за 2019 год.

Председатель Ревизионной комиссии	Ю.Г.Гершвальд_____	/	/
Член Ревизионной комиссии	Н.Ю. Шаповалова_____	/	/

Смета на 2020 год доходов и расходов Товарищества собственников жилья "Версаль на Яузе"

1. Общие сведения о многоквартирном доме

№	Наименование показателя	Значение показателя
1.	Адрес:	111250, г.Москва, ул.Красноказарменная, д.3
2.	Общая площадь дома	16562,9 кв.м.
3.	в том числе:	
	- жилых помещений	12756,8 кв.м
4.	Кадастровый номер	77:04:0001003:1020
5.	Год ввода в эксплуатацию	До 1917 – 1,2 этаж, 1952- 3,4,5 этажи
6.	Этажность	5
7.	Подземных этажей - технический подвал	1
8.	Серия, тип проекта	Индивидуальный проект
9.	Материал стен	Каменные, кирпичные
10.	Количество подъездов	31
11.	Количество квартир	151
12.	площадь технических подвалов	3750
13.	площадь чердаков	3810
14.	ТСЖ	ТСЖ «Версаль на Яузе»

П/П	Наименование статей	Количественный показатель	Стоимостной показатель (руб.)	Стоимость в месяц (руб.)	Стоимость в год (руб.)
1	Расходы				
1.1.	Управленческие расходы			102 996,66	1 235 960,00
1.1.1.	Вознаграждение Председателю Правления	1	40 000,00	40 000,00	480 000,00
1.1.3.	Вознаграждение членам Правления	3	1 666,67	5 000,00	60 000,00
1.1.2.	Оплата услуг бухгалтера	0,5	30 000,00	30 000,00	360 000,00
1.1.4.	Начисления на зарплату			24 663,33	295 960,00
1.1.5.	Налог по УСН			3 333,33	40 000,00
1.2.	Расходы по обслуживанию общедолевого имущества, оборудования и осуществление уставной деятельности ТСЖ			230 336,67	2 764 040,00
1.2.1.	<i>Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества:</i>			<i>74 000,00</i>	<i>888 000,00</i>
1.2.1.1	Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества (Ограждение придомовой территории)			6 500,00	78 000,00
1.2.1.2.	Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества (Система видеонаблюдения, система домофонии, оборудование подъездов)			17 500,00	210 000,00
1.2.1.3.	Расходы, направленные на контроль за проведением капитального ремонта общедолевого имущества			8 333,33	100 000,00
1.2.1.4.	Расходы на ремонт подвальных помещений (прокладка инженерных коммуникаций, текущий ремонт помещений)			41 666,67	500 000,00
1.2.2.	<i>Расходы на благоустройство придомовой территории, приобретение материалов, инвентаря, инструментов, чистящих средств, противогололедной крошки</i>			<i>5 000,00</i>	<i>60 000,00</i>
1.2.3.	<i>Расходы на представление интересов в органах государственной власти, суде, госпошлина, разработка и обслуживание сайта ТСЖ, проведение собраний, представительские расходы, обслуживание бухгалтерской программы 1С, услуги банка, канцелярские расходы, услуги связи (телефон), почтовые расходы, рекламные услуги</i>			<i>8 920,00</i>	<i>107 040,00</i>
1.2.4.	<i>Расходы на сигнализацию (тревожная кнопка)</i>			<i>2 000,00</i>	<i>24 000,00</i>
1.2.5.	<i>Расходы на диспетчеризацию (с начислениями на заработную плату)</i>			<i>140 000,00</i>	<i>1 680 000,00</i>
1.2.7.	<i>Непредвиденные расходы</i>			<i>416,67</i>	<i>5 000,00</i>
	Итого расходы			333 333,33	4 000 000,00
2	ДОХОДЫ			Стоимость в месяц (руб.)	Стоимость в год (руб.)
2.1.	Платежи по агентским договорам аренды нежилых помещений, являющихся общедолевым имуществом	800 кв.м.	5000/кв м. в год	333 333,33	4 000 000,00
	Итого доходы			333 333,33	4 000 000,00

к вопросу 7

для информации членов ТСЖ (не утверждается на общем собрании членов ТСЖ)

Исполнение сметы доходов и расходов Товарищества собственников жилья "Версаль на Яузе", 2 квартал 2020 год

П/П	Наименование статей	Количественный показатель	Стоимостной показатель (руб.)	Стоимость в месяц (руб.)	Стоимость в год (руб.)	I квартал факт	II квартал факт	III квартал факт	IV квартал факт	Итого за 2020 год факт	Эконом(+)/Перерас(-)
1	Расходы										
1.1.	Управленческие расходы			102 996,66	1 235 960,00	339995,00	292950,00			632945,00	
1.1.1.	Вознаграждение Председателю Правления	1	40 000,00	40 000,00	480 000,00	124350,00	120000,00			244350,00	
1.1.3.	Вознаграждение членам Правления	3	1 666,67	5 000,00	60 000,00	15000,00	15000,00			30000,00	
1.1.2.	Оплата услуг бухгалтера	0,5	30 000,00	30 000,00	360 000,00	90000,00	90000,00			180000,00	
1.1.4.	Начисления на зарплату			24 663,33	295 960,00	72950,00	67950,00			140900,00	
1.1.5.	Налог по УСН			3 333,33	40 000,00	37695,00	0,00			37695,00	
1.2.	Расходы по обслуживанию общедолевого имущества, оборудования и осуществление уставной деятельности ТСЖ			230 336,67	2 764 040,00	791 837,75	646330,47			1438168,22	
1.2.1.	Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества:			74 000,00	888 000,00	283900,00	6300,00			290200,00	
1.2.1.1	Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества (Ограждение придомовой территории)			6 500,00	78 000,00	45000,00	0,00			45000,00	
1.2.1.2	Расходы на ремонт и содержание оборудования общедолевого имущества (Система видеонаблюдения, система домофонии, оборудование подъездов)			17 500,00	210 000,00	18900,00	6300,00			25200,00	
1.2.1.3	Расходы, направленные на контроль за проведением капитального ремонта общедолевого имущества			8 333,33	100 000,00	20000,00	0,00			20000,00	
1.2.1.4	Расходы на ремонт подвальных помещений (прокладка инженерных коммуникаций, текущий ремонт помещений)			41 666,67	500 000,00	200000,00	0,00			200000,00	
1.2.2.	Расходы на благоустройство придомовой территории, приобретение материалов, инвентаря, инструментов, чистящих средств, противогололедной крошки			5 000,00	60 000,00	28959,71	64550,00			93509,71	
1.2.3.	Расходы на представление интересов в органах государственной власти, суде, госполиция, разработка и обслуживание сайта ТСЖ, проведение собраний, представительские расходы, обслуживание бухгалтерской программы 1С, услуги банка, канцелярские расходы, услуги связи (телефон), почтовые расходы, рекламные услуги			8 920,00	107 040,00	25964,04	26290,47			52254,51	
1.2.4.	Расходы на сигнализацию (тревожная кнопка)			2 000,00	24 000,00	3824,00	0,00			3824,00	
1.2.5.	Расходы на диспетчеризацию (с начислениями на заработную плату)			140 000,00	1 680 000,00	449190,00	449190,00			898380,00	
1.2.6.	Краткосрочные беспроцентные займы (Славянов А.Н.)					0,00	50000,00				
1.2.7.	Непредвиденные расходы			416,67	5 000,00	0,00	0,00			0,00	
1.2.8.	Возврат ошибочно перечисленных средств (Булаев А.А.)					0,00	50000,00				
	Итого расходы			333 333,33	4 000 000,00	1131832,75	939280,47			2071113,22	
2	ДОХОДЫ										
2.1.	Платежи по агентским договорам аренды нежилых помещений, являющихся общедолевым имуществом	800 кв. м.	5000/кв. м. в год	333 333,33	4 000 000,00	856431,00	743500,00			1599931,00	
2.2.	Пользование ограждением сторонними организациями			0,00	0,00	42000,00	0,00			42000,00	
2.3.	Целевой взнос на диспетчеризацию			0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	
2.4.	Организация киносемаек			0,00	0,00	0,00	30000,00			30000,00	
2.5.	Краткосрочные беспроцентные займы (Славянов А.Н.)					0,00	50000,00			0,00	
2.6.	Ошибочно перечисленные денежные средства (Булаев А.А.)					0,00	50000,00			0,00	
	Итого доходы			333 333,33	4 000 000,00	898431,00	873500,00			1771931,00	

Остаток денежных средств на 01.01.2020 г.:	
В кассе:	0
На расч/счете:	421996,48
В подотчете (долг перед подотчетным лицом)	-679,96
Итого	421316,52
Поступило д/с за I полугодие 2020 г.:	1 771 931,00
Израсходовано д/с за I полугодие 2020 г.:	2071113,22
Обеспечительные платежи от арендаторов за I полугодие 2020 г.	0
Остаток денежных средств на конец I полугодия 2020 г.:	
В кассе:	0
На расч/счете:	121770,26
В подотчете	0
Итого	121770,26