

ОТЧЕТ  
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «НИАГАРА»  
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА ПЕРИОД С 01.01.2019  
ГОДА ПО 31.12.2019 Г.

г. Ижевск

25.02.2020 г.

I

Ревизионная комиссия ТСЖ «Ниагара» избрана решением общего собрания членов ТСЖ «Ниагара» (протокол № 2 от 14 марта 2018 года) в составе 2-х человек:

- Серов Андрей Николаевич, собственник квартиры № 8;
- Важенин Игорь Викторович, собственник квартиры № 249;

Председателем Ревизионной комиссии был выбран Серов Андрей Николаевич.

II

В соответствии с п.13.3 ревизионная комиссия Товарищества:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой финансовой отчетности Товарищества;
- 3) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности

III

Решением ревизионной комиссии ТСЖ назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 12 месяцев 2019 г. на 25 февраля 2020 г. Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ «Ниагара» наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ. Проверкой охвачен период с 1 января по 31 декабря 2019 г.

IV

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.19 г. по 31.12.19 г. проводилась членами ревизионной комиссии 25 февраля 2020г. в соответствии с разработанным планом:

- Выполнение решений общего собрания ТСЖ «Ниагара» и Правления ТСЖ, в том числе исполнение «Годового плана содержания и ремонта общего имущества ТСЖ «Ниагара» (бюджета), целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;
- Законность совершенных Председателем Правления от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением и организацией выполняющей по договору подряда бухгалтерское обслуживание Товарищества, следующих документов:

- Учредительные и регистрационные документы ТСЖ, в том числе Устав ТСЖ;
- Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2019 г.;
- Протокол общего собрания ТСЖ «Ниагара» в 2019 г.;
- Трудовые договора с работниками ТСЖ;
- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в 2019 г.;
- Первичная бухгалтерская документация за 2019 г.: акты выполненных работ, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ, расчетные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность.

V

В ходе проверки Ревизионная комиссия ТСЖ установила:

- ТСЖ «Ниагара» внесено в ЕГРЮЛ 24.08.2007г. ОГРН 1071800001085.
- Свидетельство о постановке на налоговый учет 24.08.2007г. ИНН 1835080054 КПП 184101001
- В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполнял Семакин Евгений Александрович (Протокол б/н от 14.03.2018 г.) Для ведения бухгалтерского учета заключен договор № 01-008/18 с ИП Бобкова Н.Ю.
- В соответствии с Протоколом № 1 общего собрания собственников помещений жилого дома Ниагара от 19.02.2007г. Товарищество управляет жилым домом самостоятельно.

Для реализации функций управления общим долевым имуществом собственников ТСЖ «Ниагара» в структуре ТСЖ «Ниагара» был избран исполнительный орган - правление товарищества в количестве пяти человек, возглавляемое Председателем Правления. В своей деятельности Правление товарищества руководствуется Уставом ТСЖ, решениями Правления, решениями общего собрания собственников помещений и решениями общих собраний членов ТСЖ «Ниагара». Председатель действует на основании Устава ТСЖ и Протокола заседания правления ТСЖ № 6/н от 14.03.2018г.

#### **Заключение Ревизионной комиссии:**

ТСЖ «Ниагара» самостоятельно управляет общим долевым имуществом собственников жилья ТСЖ «Ниагара» в полном соответствии с законодательством РФ.

**Выполнение Правлением решений общего собрания собственников МКД по адресу: г. Ижевск, ул. Чугуевского, д.9:** В апреле-мае 2019 г. в ТСЖ «Ниагара» было проведено общее собрание собственников жилья в форме очно-заочного голосования (Протокол № 1 от 19.05.19г.). В голосовании приняли участие собственники и их законные представители, владеющие 21 842,73 кв. м жилых и нежилых помещений. Подсчет голосов производили члены Счетной комиссии, избранные данным собранием. Подсчет голосов произведен правильно, протокол общего собрания оформлен надлежащим образом. Согласно утвержденного общим собранием собственников годового плана содержания и ремонта общего имущества ТСЖ «Ниагара» тариф обязательного платежа за ремонт и содержание общего имущества определен в размере 26,00 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади. Также Протоколом № 1 от 19.05.19г был утвержден перечень работ ЖК «Ниагара».

Годовой план содержания и ремонта общего имущества ТСЖ «Ниагара» и перечень работ ЖК «Ниагара» введены в действие с 01.01.2019.

#### **Анализ управленческой отчетности ТСЖ.**

Комиссией была всесторонне проанализирована предоставленная управленческая отчетность.

С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизионной комиссией были произведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных товариществу;
- Выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений.
- Выборочная проверка авансовых отчетов;
- Выборочная проверка заключенных договоров: с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы;

В результате проверки бухгалтерских документов за 2019 год ревизионная комиссия определила доходную и расходную части бюджета ТСЖ «Ниагара»:

#### **Доходная часть бюджета ТСЖ «Ниагара» за 2019 год:**

| № | Наименование услуги                                                                                                                                                  | Начислено собственникам | Оплачено собственниками | Задолженность собственников перед ТСЖ |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| 1 | Содержание жилищного фонда и придомовой территории                                                                                                                   | 4 812 000,00            | 4 502 588,40            | 309 411,60                            |
| 2 | Обслуживание экоконтейнера                                                                                                                                           | 48 000,00               | 44 913,60               | 3 086,40                              |
| 3 | Техническое обслуживание АПС МКД и паркинга                                                                                                                          | 216 000,00              | 202 111,20              | 13 888,80                             |
| 4 | Обслуживание банковских финансовых операций. Обслуживание зачисления платежей от собственников помещений на расчетный счет ТСЖ "НИАГАРА", а также на счет капремонта | 312 000,00              | 291 938,40              | 20 061,60                             |
| 5 | Механизированная уборка придомовой территории МКД "НИАГАРА" (при необходимости)                                                                                      | 180 000,00              | 168 426,00              | 11 574,00                             |
| 6 | Юридические услуги                                                                                                                                                   | 720 000,00              | 673 704,00              | 46 296,00                             |
| 7 | Услуги по начислению платы за ЖКУ собственникам помещений                                                                                                            | 480 000,00              | 449 136,00              | 30 864,00                             |
| 8 | Услуги по подготовке и сдаче налоговой отчетности, ведению бухгалтерии и налогового учета                                                                            |                         |                         |                                       |
| 9 | Услуги бухгалтерии по начислению заработной платы сотрудникам ТСЖ "НИАГАРА" согласно утвержденному штатному расписанию                                               |                         |                         |                                       |

|    |                                                                                                                                                                                                                                      |              |              |            |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| 10 | Ведение специального расчетного счета по капитальному ремонту (с учетом выпуска счетов-квитанций)                                                                                                                                    |              |              |            |
| 11 | Услуги по регистрационному учету собственников жилых помещений                                                                                                                                                                       | 66 000,00    |              |            |
| 12 | Подготовка расчетов и сопровождение соглашения на предоставление субсидии на отопление для ТСЖ "НИАГАРА», согласно постановлению Правительства, Удмуртский Республики №375 от 27.07.2015                                             | 42 000,00    | 101 055,60   | 6 944,40   |
| 13 | Продление ключа электронной цифровой подписи ГИС ЖКХ                                                                                                                                                                                 | 6 000,00     | 5 614,20     | 385,80     |
| 14 | Содержание сайта www.tsz-niagara.ru (ежегодная оплата доменного имени, оплата хостинга, сервис интеграции с порталом Реформа ЖКХ)                                                                                                    | 9 600,00     | 8 982,72     |            |
| 15 | Работы по регулярному размещению информации, перечень которой установлен разделом 10 Приказа Минкомсвязи России, Минстроя России от 29.02.16 №74/114/пр и иными нормативными правовыми актами, указанными в Приложении N 1 в ГИС ЖКХ | 36 000,00    | 33 685,20    | 2 314,80   |
| 16 | Обслуживание системы электронного документооборота "СБИС"                                                                                                                                                                            | 6 000,00     | 5 614,20     | 385,80     |
| 17 | Предоставление услуг связи и доступа в интернет                                                                                                                                                                                      | 39 600,00    | 37 053,72    | 2 546,28   |
| 18 | Почтовые услуги                                                                                                                                                                                                                      | 84 000,00    | 78 598,80    | 5 401,20   |
| 19 | Обслуживание ВДГО/ВКО                                                                                                                                                                                                                | 66 000,00    | 61 756,20    | 4 243,80   |
| 20 | Оценка соответствия технического состояния лифтового оборудования в период эксплуатации                                                                                                                                              | 36 000,00    | 33 685,20    | 2 314,80   |
| 21 | Обслуживание шлагбаума, механизмов въездных ворот МКД и паркинга                                                                                                                                                                     | 114 000,00   | 106 669,80   | 7 330,20   |
| 22 | ТО лифтового оборудования (диспетчеризация, страховка)                                                                                                                                                                               | 636 000,00   | 595 105,20   | 40 894,80  |
| 23 | Налоги (УСНО, пошлины)                                                                                                                                                                                                               | 36 000,00    | 33 685,20    | 2 314,80   |
| 24 | Проведение дератизации и дезинсекции мест общего пользования, подвалов и придомовой территории МКД "Ниагара"                                                                                                                         | 20 400,00    | 19 088,28    | 1 311,72   |
|    |                                                                                                                                                                                                                                      | 7 965 600,00 | 7 453 411,92 | 510 259,08 |

Прочие доходы по основному расчетному счету включают в себя поступления по договорам об использовании общедомового имущества собственников.

**Расходная часть бюджета ТСЖ «Ниагара» за 2019 год:**

| № | Наименование услуги                                                                                                                                                  | Предъявлено поставщиком за год | Оплачено поставщику за год | Задолженность перед поставщиком/поставщика |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|
| 1 | Содержание жилищного фонда и придомовой территории, в том числе:                                                                                                     | 4 956 054,45                   | 4 956 054,45               | 0,00                                       |
| 2 | Обслуживание экоконтейнера                                                                                                                                           | 41 406,00                      | 41 406,00                  | 0,00                                       |
| 3 | Техническое обслуживание АПС МКД и паркинга                                                                                                                          | 182 000,00                     | 78 000,00                  | 104 000,00                                 |
| 4 | Обслуживание банковских финансовых операций. Обслуживание зачисления платежей от собственников помещений на расчетный счет ТСЖ "НИАГАРА", а также на счет капремонта | 395 972,42                     | 395 972,42                 | 0,00                                       |
| 5 | Механизированная уборка придомовой территории МКД "НИАГАРА"                                                                                                          | 246 300,00                     | 246 300,00                 | 0,00                                       |
| 6 | Юридические услуги                                                                                                                                                   | 602 241,00                     | 422 241,00                 | 180 000,00                                 |
| 7 | Услуги по начислению платы за ЖКУ собственникам помещений                                                                                                            | 494 097,19                     | 494 097,19                 | 0,00                                       |

|    |                                                                                                                                                                                                                                      |              |              |            |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| 8  | Услуги по подготовке и сдаче налоговой отчетности, ведению бухгалтерии и налогового учета                                                                                                                                            |              |              | 0,00       |
| 9  | Услуги бухгалтерии по начислению заработной платы сотрудникам ТСЖ "НИАГАРА" согласно утвержденному штатному расписанию                                                                                                               |              |              | 0,00       |
| 10 | Ведение специального расчетного счета по капитальному ремонту (с учетом выпуска счетов-квитанций)                                                                                                                                    |              |              | 0,00       |
| 11 | Услуги по регистрационному учету собственников жилых помещений                                                                                                                                                                       |              |              |            |
| 12 | Подготовка расчетов и сопровождение соглашения на предоставление субсидии на отопление для ТСЖ "НИАГАРА», согласно постановлению Правительства, Удмуртский Республики №375 от 27.07.2015                                             | 64 055,00    | 64 055,00    | 0,00       |
| 13 | Продление ключа электронной цифровой подписи ГИС ЖКХ                                                                                                                                                                                 | 4 500,00     | 4 500,00     | 0,00       |
| 14 | Содержание сайта www.tsz-niagara.ru (ежегодная оплата доменного имени, оплата хостинга, сервис интеграции с порталом Реформа ЖКХ)                                                                                                    | 10 000,00    | 10 000,00    | 0,00       |
| 15 | Работы по регулярному размещению информации, перечень которой установлен разделом 10 Приказа Минкомсвязи России, Минстроя России от 29.02.16 №74/114/пр и иными нормативными правовыми актами, указанными в Приложении N 1 в ГИС ЖКХ | 38 550,00    | 38 550,00    | 0,00       |
| 16 | Обслуживание системы электронного документооборота "СБИС"                                                                                                                                                                            | 6 000,00     | 6 000,00     | 0,00       |
| 17 | Предоставление услуг связи и доступа в интернет                                                                                                                                                                                      | 41 458,78    | 41 458,78    | 0,00       |
| 18 | Почтовые услуги                                                                                                                                                                                                                      | 53 999,32    | 53 999,32    | 0,00       |
| 19 | Обслуживание ВДГО/ВКО                                                                                                                                                                                                                | 104 181,40   | 104 181,40   | 0,00       |
| 20 | Оценка соответствия технического состояния лифтового оборудования в период эксплуатации                                                                                                                                              | 32 220,00    | 32 220,00    | 0,00       |
| 21 | Обслуживание шлагбаума, механизмов въездных ворот МКД и паркинга                                                                                                                                                                     | 112 900,00   | 105 200,00   | 7 700,00   |
| 22 | ТО лифтового оборудования (диспетчеризация, страховка)                                                                                                                                                                               | 848 652,57   | 614 032,57   | 234 620,00 |
| 23 | Налоги (УСНО, пошлины)                                                                                                                                                                                                               | 56 815,36    | 56 815,36    | 0,00       |
| 24 | Проведение дератизации и дезинсекции мест общего пользования, подвалов и придомовой территории МКД "Ниагара"                                                                                                                         | 3 700,00     | 3 700,00     | 0,00       |
|    |                                                                                                                                                                                                                                      | 8 295 103,49 | 7 768 783,49 | 526 320,00 |

Ревизионной комиссией установлено, что в 2019 году ТСЖ «Ниагара» перешло на прямые взаиморасчеты с РСО. Согласно письму ПАО Т Плюс от 26.03.2019г., собственники с 01 мая 2019г. перешли на прямые расчеты. Аналогично также произошел переход на прямые расчеты с АО «ЭнергосбыТ Плюс» с 01.10.2019г. по письму от 30.08.2019г.

Ревизионная комиссия отмечает, что ТСЖ регулярно ведет работу по взысканию задолженности, отсутствует бездействие со стороны взыскателя. Из анализа Справок о текущей задолженности собственников квартир установлено, что только у собственников 17 квартир из 298 имеется задолженность, превышающая 4 месяца, при этом заявления для взыскания поданы в суд. По подземной автостоянке (паркинг) согласно анализу справки текущей задолженности, у 18 собственников из 297 задолженность превышает 4 месяца, при этом на 11 поданы в суд заявления о взыскании. Так же по офисным помещениям определено, что только у 5 собственников офисных помещений из 25 имеется задолженность, превышающая 4 месяца, при этом заявления для взыскания уже поданы в суд на 1 собственника офиса, Управляющим компаниям направлены претензии.

Ревизионной комиссией была выявлена невозможная к взысканию задолженность:

- в сумме 104 000 рублей взысканная с ООО «Торговый дом «Ижпромстрой» по Решению Арбитражного суда г. Москвы от 02.11.2015г. по делу № А40-162748/15 в связи с исключением недействующего юридического лица из ЕГРЮЛ 21.05.2018.
- в общей сумме 197 920 руб. взысканная с ООО «Кровельные системы» по Решениям Арбитражного суда УР от 23.07.2014г. по делу № А71-5817/2014 и от 11.08.2015г. по делу № А 71-6453/2015 в связи с исключением недействующего юридического лица из ЕГРЮЛ 10.05.2017г.
- в общей сумме 142 922,99 руб., взысканная с ООО «Проектно-строительная компания – 3» по Решениям Арбитражного суда УР от 26.05.2014г. по делу № А71-2160/2014 и от 19.04.2016г. по делу № А71-11570/2015 в связи с признанием должника банкротом и завершением конкурсного производства по делу, согласно Определения Арбитражного суда УР от 24.09.2018г. по делу № А71-12562/2015. При этом в решении отмечено, что расчеты с кредиторами по реестру требований в связи с недостаточностью денежных средств не производились.
- в сумме 8 348 руб., взысканная с ООО «Второе удмуртское монтажное управление «Севуралсантехмонтаж» по Решению Арбитражного суда УР от 14.05.2014г. по делу № А71-2869/2014 в связи с исключением недействующего юридического лица из ЕГРЮЛ 22.04.2016г.

Итого сумма невозможной к взысканию задолженности составила - 453 190,99 руб.

Всесторонне изучив судебные решения Арбитражного суда УР в отношении ТСЖ «Ниагара» установлено, что в ходе рассмотрения дел: № А71- 14497/2019 (задолженность за период декабрь 2018 года – май 2019 года), № А71- 19089/2019 (задолженность за период с июня по август 2019г.) в ходе судебного разбирательства было выявлено, что АО «ЭнергосбыТ Плюс» за период с января 2017г. по май 2019г. необоснованно при расчете потребленной электроэнергии применяло завышенные тарифы и осуществляло вычет объемов потребленной нежилыми помещениями электроэнергии не в полном объеме. ТСЖ «Ниагара» был подан встречный иск о перерасчете платы за потребленную электроэнергию за период времени с января 2017г. по ноябрь 2018г. в соответствии с законодательно установленным размером тарифов и о вычете объемов электроэнергии в размере 89 348 кВт, потребленных офисными помещениями за период времени с января 2017г. по ноябрь 2018г.

Выявленные сторонами разногласия относительно применения неверного тарифа и объемов были урегулированы, АО «ЭнергосбыТ Плюс» добровольно произвело корректировку излишне начисленных сумм за период с января 2017г. по август 2019г. (в сумме 752 721,75 рублей), ТСЖ отказалось от встречного иска.

При этом ранее, по искам АО «ЭнергосбыТ» судебными Решениями Арбитражного суда УР от 23.10.17г. по делу № А71-10097/2017, от 19.01.2018г. по делу № А71-20417/2017, от 20.02.2018г. по делу № А71-22781/2017, от 07.08.2018г. по делу № А71-7804/2018, от 14.11.2018г. по делу № А71-16711/2018, от 03.07.2019г. по делу № А71- 2340/2019, от 28.01.2019г. по делу № А71-22769/2018, от 23.01.2019г. по делу № А71-22323/2018, от 29.01.2019г. по делу № А71-21802/2018, от 28.01.2019г. по делу № А71-21741/2018 задолженность за период с января 2017г. была взыскана в полном объеме (по завышенным тарифам и объемам), кроме того с завышенных сумм были взысканы пени, государственная пошлина и исполнительский сбор. Суммы государственной пошлины, пени, начисленные по указанным сторнированным задолженностям, а также суммы исполнительского сбора, начисленные приставами при взыскании позднее сторнированных задолженностей, были взысканы в полном объеме. Данные суммы также являются прямыми убытками ТСЖ и не будут возмещены.

Ревизионная комиссия установила, что ТСЖ активно принимаются меры по исполнению судебных актов и погашению задолженности, так в рамках возбужденных исполнительных производств в 2019 году были погашены следующие задолженности перед АО «ЭнергосбыТ Плюс»

| №  | Решение суда                                 | Период                             | Сумма взыскания | Дата вступления в силу | Исполнительное производство         | Дата погашения/период от вступления в силу решения суда |
|----|----------------------------------------------|------------------------------------|-----------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1. | Решение АС УР А71-7804/2018 от 07.08.18      | с октября 2017 года по март 2018 г | 786 319,24      | 07.09.2018г.           | № 12857/18/18017-ИП от 26.09.2018г. | 17.04.2019г. (7 мес.)                                   |
| 2  | Решение АС УР А71-21742/2018 от 28.01.2019г. | июль – август 2018 года            | 491 456,00      | 28.02.2019г.           | № 7871/19/18017-ИП от 04.03.2019г.  | 08.05.2019 (2 мес.)                                     |

|    |                                              |                                                  |                 |              |                                     |                       |
|----|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|--------------|-------------------------------------|-----------------------|
| 3. | Решение АС УР А71-21802/2018 от 29.01.19г.   | Неустойка за период: 19.11.2017 – 14.11.2018     | 78 978,98 руб.  | 29.02.2019г. | № 8882/19/18017-ИП от 13.03.2019г.  | 18.04.2019 (2 мес.)   |
| 4. | Решение АС УР А71-22323/2018 от 23.01.19г.   | Неустойка за период с 19.10.2017 по 15.01.2018   | 5 395,24        | 23.02.2019г. | № 8877/19/18017-ИП от 13.03.2019г.  | 12.04.2019 (1,5 мес.) |
| 5. | Решение АС УР А71-16711/2018 от 14.11.2018г. | с апреля 2018 года по июнь 2018 г                | 979 136,99 руб. | 22.02.2019г. | № 11244/19/18017-ИП от 25.03.2019г. | 16.04.2019 (2 мес.)   |
| 6. | Решение АС УР А71-22769/2018 от 28.01.19г.   | Неустойка за период с 18.11.2017г. по 14.03.2018 | 10 950,65       | 28.02.19г.   | № 11240/19/18017-ИП от 25.03.2019г. | 12.04.2019 (1,5 мес.) |

Погашение задолженности перед ПАО «Т Плюс» в рамках возбужденных исполнительных производств в 2019 году:

| №  | Решение суда                                 | Период                     | Сумма взыскания | Дата вступления в силу | Исполнительное производство        | Дата погашения         |
|----|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------|------------------------|------------------------------------|------------------------|
| 1  | Решение АС УР А71-14780/2018 от 07.11.2018г. | с января по июнь 2018 года | 2 383 013,19    | 12.03.2019г.           | № 16506/19/18017-ИП от 04.04.2019г | на 17.04.2019 (1 мес.) |
| 2. | Решение АС УР А71-16406/2018 от 09.11.2018г. | июль 2018 года             | 661 868,64      | 29.03.2019             | Добровольно погашено               | 23.05.2019 (2 мес.)    |
| 3. | Решение АС УР А71-18646/2018 от 21.11.2018г. | август 2018                | 661 868,64      | 21.12.2018г.           | № 7869/19/18017-ИП от 04.03.2019г. | 26.08.2019 (8 мес.)    |

#### Заключение Ревизионной комиссии:

Использование средств товарищества носит Целевой характер. Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.

В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2019 г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием утвержденным решением собственников. Перерасхода по размеру оплаты труда на заложенной суммой в смете на 2019 год не установлено. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном приобретаются материалы для хозяйственных нужд и текущего ремонта дома, выполняется оплата работ по договорам подряда. Нарушений по оформлению авансовых отчетов выявлено не было.

#### Законность заключенных договоров и совершенных председателем Правления ТСЖ от имени Товарищества сделок.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСЖ в 2019 г. в пределах компетенции Товарищества.

Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем, либо наличные расчеты на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договоре. В подавляющем большинстве случаев все финансовые документы (включая договоры, акты приема-передачи и акты приема выполненных работ, накладные, счета-фактуры платежные поручения) ведутся точно и четко.

#### Прочая деятельность ТСЖ

В соответствии с п. 3.2 Устава ТСЖ «Ниагара» вправе предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме. Произведен анализ денежных средств поступивших на счет ТСЖ «Ниагара» от сдачи в аренду общего имущества собственников. Определено, что данные денежные средства, не являются доходом, поскольку учитываются при подготовке «Годового плана содержания и ремонта общего имущества ТСЖ «Ниагара»

(Бюджета), путем уменьшения расходной его части в указанном объеме.

Основываясь на результатах данной проверки, ревизионная комиссия делает вывод о том, что денежные средства по данным договорам аренды поступают от контрагентов нерегулярно, с задержками и нарушают функционирование хозяйственной деятельности ТСЖ.

**Объем денежных средств, полученных по договорам аренды за 2019 год.**

| Наименование контрагента          | Предъявлено контрагенту за год | Оплачено контрагентом за год | Задолженность контрагента |
|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| ЗАО "Квантум"                     | 144 000,00                     | 144 000,00                   | 0,00                      |
| ООО "ТКК МАРК" (ООО НИ)           | 27 000,00                      | 13 500,00                    | 13 500,00                 |
| ПАО "Мобильные ТелеСистемы"       | 12 000,00                      | 12 000,00                    | 0,00                      |
| ЗАО "ЭР-Телеком Холдинг"          | 7 200,00                       | 0,00                         | 7 200,00                  |
| ООО "Престиж-Интернет"            | 6 000,00                       | 0,00                         | 6 000,00                  |
| ПАО "Мегафон"                     | 12 000,00                      | 9 000,00                     | 3 000,00                  |
| ООО "Альянс Инженеров"            | 18 000,00                      | 7 500,00                     | 10 500,00                 |
| ООО "Ижевские Сетевые Технологии" | 18 000,00                      | 7 500,00                     | 10 500,00                 |
| ПАО Ростелеком                    | 44 280,00                      | 47 040,00                    | -2 760,00                 |
| ООО "Защитные технологии"         | 4 000,00                       | 4 000,00                     | 0,00                      |
| ПАО "Вымпелком"                   | 3 600,00                       | 3 300,00                     | 300,00                    |
| Меньшиков С. И.                   | 24 000,00                      | 0,00                         | 24 000,00                 |
| ООО СК "Энергоэксперт"            | 42 000,00                      | 21 000,00                    | 21 000,00                 |

**Заключение ревизионной комиссии:**

Нарушений в получении доходов от прочей деятельности ТСЖ «Ниагара» не выявлено. Нарушений в расходах от прочей деятельности не выявлено. Рекомендовано вести претензионную работу и осуществлять взыскания по данным договорам.

**Бухгалтерский учет, управленческий учет, налогообложение и кадровая работа.**

Комиссия провела проверку бухгалтерской и налоговой отчетности ТСЖ, кадровых документов. По результатам комиссия установила:

- в ТСЖ организован автоматизированный бухучет на базе специализированного программного обеспечения 1С.
- Отчетность сдается в налоговый орган (ИФНС), государственные не бюджетные фонды и органы государственной статистики в срок, в соответствии с действующим законодательством.
- Расчеты с подрядчиками и контрагентами осуществляются по безналичному расчету, таким образом не выявлено нарушений по суммам предельного размера расчета наличными денежными средствами между юридическими лицами
- Произведена проверка документов по сотрудникам в штате ТСЖ «Ниагара». Проверены трудовые договора, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной зарплаты. Нарушений не выявлено.

**Заключение ревизионной комиссии:**

Бухгалтерский и хозяйственный учеты в ТСЖ «Ниагара» ведется в соответствии с законами и НПА действующими на территории РФ. Задолженности по налогам и заработной плате на 31.12.2019 отсутствуют.

**Выводы:**

Произведя анализ и показатели деятельности ТСЖ «Ниагара» за 2019 год, организацию бухгалтерского и управленческого учета, а так же законность деятельности правления. Ревизионная комиссия ТСЖ «Ниагара» пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Ниагара» в проверяемом периоде удовлетворительной. Однако рекомендовано проводить более агрессивную политику в отношении взыскания долгов по плате жку, посредствам ограничения поставки

коммунального ресурса. Направлять претензии на работу сотрудников ФССП в контролирующие организации. Рекомендовано вести претензионную и судебную работу по взысканию задолженности по договорам с провайдером и арендаторами общедомового имущества.

| Наименование организации       | Сумма задолженности, руб. | Сумма задолженности, руб. | Сумма задолженности, руб. |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| ООО "СК "Солнечный"            | 42 000,00                 | 21 000,00                 | 21 000,00                 |
| Министерство С.Н.              | 14 000,00                 | 0,00                      | 14 000,00                 |
| ИП "Иванов"                    | 3 000,00                  | 3 000,00                  | 0,00                      |
| ООО "Земельный участок"        | 4 000,00                  | 4 000,00                  | 0,00                      |
| ИП "Петров"                    | 44 200,00                 | 47 000,00                 | -2 800,00                 |
| ООО "Техническое обслуживание" | 18 000,00                 | 7 200,00                  | 10 800,00                 |
| ООО "Агентство недвижимости"   | 18 000,00                 | 7 200,00                  | 10 800,00                 |
| ООО "Агентство недвижимости"   | 12 000,00                 | 9 000,00                  | 3 000,00                  |
| ООО "Техническое обслуживание" | 2 000,00                  | 0,00                      | 2 000,00                  |
| ИП "Сидоров"                   | 7 200,00                  | 0,00                      | 7 200,00                  |
| ООО "Техническое обслуживание" | 23 000,00                 | 13 200,00                 | 10 000,00                 |
| ИП "Сидоров"                   | 14 000,00                 | 14 000,00                 | 0,00                      |
| Итого                          |                           |                           |                           |

Исполнение обязательств по оплате за коммунальные услуги осуществляется в соответствии с условиями договора. В случае неуплаты задолженности по коммунальным услугам, ООО "СК "Солнечный" имеет право обратиться в суд с иском о взыскании задолженности по коммунальным услугам.

В соответствии с условиями договора, ООО "СК "Солнечный" имеет право обратиться в суд с иском о взыскании задолженности по коммунальным услугам.

В соответствии с условиями договора, ООО "СК "Солнечный" имеет право обратиться в суд с иском о взыскании задолженности по коммунальным услугам.

В соответствии с условиями договора, ООО "СК "Солнечный" имеет право обратиться в суд с иском о взыскании задолженности по коммунальным услугам.

В соответствии с условиями договора, ООО "СК "Солнечный" имеет право обратиться в суд с иском о взыскании задолженности по коммунальным услугам.