

## ОТЧЕТ

### РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»

#### О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА ПЕРИОД С 01.01.2020 ГОДА ПО 31.12.2020 ГОДА

г. Москва

03.03.2021г.

#### I

Ревизионная комиссия ТСН «Дружный дом» была избрана решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Москва, город Московский, 3-й микрорайон, дом 12 (протокол № 1 от 03.06.2020г.) в составе 1-го человека:

Малышевой Татьяны Борисовны, собственника квартиры № 67.

#### II

В соответствии с Уставом Товарищества Ревизионная комиссия обязана:

- Осуществлять контроль над деятельностью Товарищества;
- Проводить плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Общему собранию Товарищества с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

#### III

Решением Ревизионной комиссии ТСН назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 01.01.2020 года по 31.12.2020 г. Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСН, проведение анализа документов с целью представления членам ТСН наиболее полной и объективной картины дел в Товариществе.

#### IV

4.1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.20 г. по 31.12.20 г. проводилась ревизором товарищества Малышевой Т.Б. с 25.02.2021 г. по 03.03.2021г. в соответствии с разработанным планом:

- Выполнение решений общего собрания ТСН «Дружный дом» и Правления ТСН, в том числе исполнение Сметы расходов ТСН (бюджета), целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;
- Законность совершенных сделок и заключенных договоров.

4.2. Проверка осуществлялась на основании анализа следующих документов:

- Учредительные и регистрационные документы ТСН, в том числе Устав ТСН;
- Протоколы заседаний Правления ТСН за период с 01.01.2020 по 31.12.2020г.
- Протоколы общих собраний членов ТСН за проверяемый период;
- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в период с 01.01.2020г. по 31.12.2020 г.;

- Первичная бухгалтерская документация за 01.01.2020 – 31.12.2020 г.: акты выполненных работ, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность.

## V

В проверяемом периоде обязанности Председателя исполнял Сагенбаев Игорь Александрович.

В соответствии с Решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Москва, город Московский, 3-й микрорайон, дом 12 (Протокол № 2 от 14.10.2017 г.) способ управления МКД сменен на управление Товариществом собственников недвижимости и избран исполнительный орган - Правление Товарищества в количестве девяти человек, возглавляемое Председателем. В своей деятельности Правление товарищества руководствуется Уставом ТСН и решениями Правления, Председатель действует на основании Устава ТСН и Протокола общего собрания собственников № 2 от 14.10.2017 года и Протокола общего собрания собственников № 1 от 03.06.2020 года.

**Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ».** В течение 2020 г. в ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ» было проведено общее собрание собственников недвижимости в форме очно-заочного голосования. Подсчет голосов производили члены Счетной комиссии, избранные данным собранием. Протокол данного собрания имеется. Тариф обязательного платежа за ремонт и содержание общего имущества был установлен в размере 36,91 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади.

Также общим собранием собственников помещений от 14 октября 2017 г. было принято решение об открытии специального счета ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ» для формирования фонда капитального ремонта.

Для осуществления уставной деятельности в проверяемом периоде действовали следующие счета ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»:

- Расчетный счет в ПАО СБЕРБАНК № 40703810038000007741,
- Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта № 40705810838000001628 в ПАО СБЕРБАНК.

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом в программе 1С: Предприятие 8.3.

Учет начислений и платежей собственников недвижимости ведется автоматизированным способом в программе «Домовладелец».

**Заключение Ревизионной комиссии:** ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ» самостоятельно управляет общим имуществом собственников недвижимости в полном соответствии с законодательством РФ.

### **Анализ управленческой и финансово-хозяйственной отчетности ТСН.**

Комиссией была всесторонне проанализирована предоставленная управленческая и финансово-хозяйственная отчетность. С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизором были произведены следующие мероприятия:

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

Остаток денежных средств на конец отчетного периода на счетах ТСН составил всего: 15 979 157 рублей, в том числе:

- на расчетном счете – 1 344 730 руб.;
- на депозите – 0 рублей;

- на специальном счете фонда капремонта ТСН – 14 634 427 рублей.  
Данные банковских выписок соответствуют данным бухгалтерского учета.  
Остаток в кассе ТСН равен 0.

В результате проверки бухгалтерских документов за период 01.01.2020 – 31.12.2020 год ревизионная комиссия определила доходную и расходную части бюджета ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ».

Следует отметить, что доходная часть состоит в основном из целевых взносов собственников недвижимости. Так, всего начислено к оплате собственникам (включая взносы на кап. ремонт) за период с ноября 2017 по декабрь 2020 - 74 536 926 рублей, оплачено за вышеуказанный период - 59 560 148 рублей, что составляет по показателю собираемости около 80%. Однако сумма задолженности по состоянию на 31.12.2020 года достаточно велика – 14 976 779 рублей, включая задолженность по взносам на капремонт и задолженность собственников нежилых помещений. В связи с чем целесообразно продолжить работу ТСН по взысканию задолженности с собственников недвижимости как жилой, так и нежилой, включая судебные обращения.

При этом в ходе проверки обнаружено, что имеется расхождение в данных суммы начислений оплаты услуг собственникам в программе «Домовладелец» и аналогичными данными в бухгалтерском учете на сумму 126 538 рублей, зачтенные бухгалтером ТСН в 2018 году без оформления соответствующих документов и согласования с Председателем ТСН. Рекомендовано Председателю ТСН продолжить необходимые меры для взыскания необоснованно зачтенных бухгалтером сумм с соответствующих собственников ТСН, насколько это возможно.

**С учетом начислений, оплат и задолженности собственников за период включая отчетный:  
ноябрь 2017 г. - декабрь 2020 г. по статьям:**

Услуга(группа)	Долг на начало	Начислено	Оплачено	Долг на конец
Всего	0,00	74536926,25	59560147,52	14976778,73
Т/о	0,00	30240548,59	27832878,84	2407669,75
Кап. Ремонт 07.2015 - 10.2017	0,00	9525782,18	6691304,08	2834478,10
Разовый перерасчет	0,00	1378875,01	5335,35	1373539,66
Отопление	0,00	5912001,29	5545636,90	366364,39
Вод-ние	0,00	2441,12	0,00	2441,12
ХВС ИПУ	0,00	1228095,07	722439,42	505655,65
Канализация ИПУ	0,00	1233917,89	1165849,55	68068,34
ГВС норм.	0,00	22326,86	23760,91	-1434,05
Домофон	0,00	490700,00	455683,65	35016,35
Ключ	0,00	665,00	665,00	0,00
Антенна	0,00	2122495,00	1966533,62	155961,38
Кап.ремонт	0,00	14030142,92	12882651,94	1147490,98
ХВС Норм	0,00	25322,92	25984,91	-661,99
ГВС ИПУ	0,00	3311913,98	1708486,75	1603427,23
Водоотв.норм	0,00	42696,30	40012,63	2683,67
Пени	0,00	2544361,96	434775,76	2109586,20
Вывоз ТБО	0,00	16720,00	16720,00	0,00
Вывоз и утилизация отходов	0,00	2407920,16	41428,21	2366491,95

Прочие доходы – всего 855 025 руб. - включают в себя поступления по договорам на предоставление площади дома для установки сетевого оборудования – 104 565 рублей, от арендаторов – 60 000, пени, возврат судебных издержек – 287 305 руб., а также процентов по средствам, размещенным на депозитах– 403 155 рубля.

На 31.12.2020 г. остаток средств на специальном счете ТСН составляет 14 634 427 рублей, задолженность по взносам на капремонт за весь период (июль 2015 – 31.12.2020г.) составляет 3 981 969,08 руб.

Из поступивших за весь период взносов на капремонт, включая возврат средств от ФКР г. Москвы, в сумме 14 864 425 рублей было израсходовано на фасадные ремонтные работы с применением высотной техники, ремонт козырьков подъездов, ремонт лифтового оборудования:

- в предыдущие периоды (2017-2018 гг.) - 726 129,94 рубля;
- в течение отчетного периода (01.01.2020 г.- 31.12.2020 г.) - 4 213 399 рублей.

Всего за отчетный период (01.01.2020 г.- 31.12.2020 г.) общая сумма поступлений (дохода) составила **16 923 542 рубля**. Остаток денежных средств (включая остаток на депозитном счета и на специальном счете фонда капремонта ТСН) на начало отчетного периода (01.01.2020) составлял **15 703 318 рублей**.

За проверяемый период, с 01.01.2020 по 31.12.2020 года **расходы Товарищества** составили в общей сумме **16 647 705 рублей**.

Основные статьи расходов ТСН за отчетный период:

**Заработная плата, налоги, страховые взносы – всего 1 527 836 рубля.**

Расчеты по налогам и сборам всего:	630 142
Госпошлины судебные	161 245
НДФЛ	134 272
Прочие налоги и сборы	26 206
Расчеты по страховым взносам	308 419
Расчеты с персоналом по оплате труда	897 694

Начисления и выплаты заработной платы осуществлялись в соответствии с утвержденными Штатным расписанием № 5 от 10.05.2019г. Заработная плата Председателя правления – в соответствии с принятым на ОС решением в размере 86200 рублей, начиная с даты Протокола ОСС – 10 мая 2019г., продлено в соответствии с Протоколом ОС № 1 от 03.06.2020г. Отчисления в страховые внебюджетные фонды производились в соответствии с основным тарифом, установленным НК РФ на 2020 год.

Приказы и трудовые договоры оформлены в соответствии с законодательством РФ.

**Расчеты с поставщиками и подрядчиками по основным поставщикам и статьям расхода (руб.):**

Расчеты с поставщиками и подрядчиками ТСН осуществляет в основном безналичным способом, доля расчетов через подотчетных лиц с оплатой по корпоративной банковской карте невелика – менее 1% от общей суммы.

Проверка банковских документов, а также авансовых отчетов не выявила случаев нецелевых (не связанных с уставной деятельностью ТСН) списаний денежных средств с расчетных счетов.

Общая сумма дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020г. составляет 13 825 833 руб., в том числе:

- задолженность собственников помещений	<b>12 867 193</b>
- подлежит зачету неиспользованный аванс, перечисленный ТСН	15 500
- перечислен аванс за услуги поставщиков и подрядчиков	943 140

В предыдущем периоде (01.01.2019г. – 31.12.2019 г.) подавались иски по части должников, получены судебные приказы. Депозит на судебную экспертизу в размере 165000 руб., оплаченный ТСН в 2019 году, включен в общую сумму задолженности и подлежит возврату.

Общая сумма кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020г., оплаченной в 2020 г., составляет 243 501 руб., и включает задолженность в размере 238 591 руб. по оказанным услугам и произведенным работам поставщикам и подрядчикам; задолженность по налогу перед бюджетом – 4 897 руб.

### Заключение Ревизионной комиссии:

- 1). Использование средств товарищества носит Целевой характер. Учет доходов и расходов, ведется в полном объеме и своевременно.
- 2). В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы за период с 01.01.2020 г по 31.12.2020 г. нарушений выявлено не было. Заработная плата начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей и страховых взносов с заработной платы подтверждается.
- 3). В ходе выборочной проверки банковских выписок и платежных документов за период с 01.01.2020 г по 31.12.2020 г. нарушений выявлено не было.
- 4). Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет (оплата корпоративной банковской картой), в основном, приобретаются материалы для хозяйственных нужд и текущего ремонта дома. Нарушений по оформлению авансовых отчетов выявлено не было.
- 5). Анализ предоставленных договоров с подрядными организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления за период с 01.01.2020 г по 31.12.2020 г. от имени ТСН - в пределах компетенции Товарищества. Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем. Финансовая документация и бухгалтерский учет ведутся своевременно и в полном объеме.
- 6). По состоянию на 31.12.2020г. у ТСН имеется значительная просроченная задолженность собственников по оплате коммунальных услуг, квартплаты и целевых взносов. Правлению ТСН рекомендуется продолжить работу со злостными неплательщиками с принятием мер принудительного взыскания задолженности через суд.
- 7). В целом расходование средств ТСН в проверяемом периоде году производилось в пределах утвержденной сметы.
- 8). Ревизор поддерживает предложение Правления ТСН «Дружный дом» и считает целесообразным оставить на 2021 год тариф обязательного платежа за ремонт и содержание общего имущества в прежнем размере - 36,91 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади, с учетом необходимости установки видеонаблюдения в подъездах дома и проведения ремонтных работ в подъездах 2 и 3, а также лифтового оборудования и МОП.

Ревизор ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»

Мальшева Татьяна Борисовна

03 марта 2021 года

