

ОТЧЕТ

РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»

О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА ПЕРИОД С 01.01.2021 ГОДА ПО 31.12.2021 ГОДА

г. Москва

04.04.2022г.

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 01.01.2021 года по 31.12.2021 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 01.01.21 г. по 31.12.21 г. проводилась ревизором товарищества Малышевой Т.Б. с 25.03.2021 г. по 31.03.2021г. 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 01.01.2021 по 31.12.2021г.
- Протоколы общих собраний членов ТСН за проверяемый период;
- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в период с 01.01.2021г. по 31.12.2021 г.;

- Первичная бухгалтерская документация за 01.01.2021 – 31.12.2021 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 2021 г. в ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ» было проведено следующие общие собрания собственников недвижимости в форме очно-заочного голосования:

1. Собрание, оформленное протоколом №1 от 01.07.2021 (проводимое в период с 26.04.2021 по 26.06.2021 г.). Протокол данного собрания имеется. Утвержден Тариф обязательного платежа за ремонт и содержание общего имущества был установлен в размере 36,91 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади.
2. Собрание, оформленное протоколом №2 от 25.08.2021 (проводимое в период с 01.06.2021 по 20.08.2021 г.). Протокол данного собрания имеется. Принято решение о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, утвержден перечень работ и услуг по капитальному ремонту согласно смете, предельно допустимая стоимость вышеуказанных работ и услуг, утвержден срок выполнения работ по капитальному ремонту с 01.09.2021 по 01.09.2024 года; утвержден источник финансирования работ по капитальному ремонту – фонд капитального ремонта, сформированный на специальном счете

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: 21 481 161,42 рублей, в том числе:

- на расчетном счете – 1 986 510,05 руб.;
- на депозите – 0 рублей;
- на специальном счете фонда капремонта ТСН – 19 494 651,42 рублей.

Данные банковских выписок соответствуют данным бухгалтерского учета.

Остаток в кассе ТСН равен 0.

В результате проверки бухгалтерских документов за период 01.01.2021 – 31.12.2021 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.

	с ноября 2017 по декабрь 2021, руб.	с ноября 2017 по декабрь 2020, руб.
всего начислено к оплате собственникам (включая взносы на капремонт, а также неоплаченные задолженности за предыдущие периоды, пени)	93 746 971,73	74 536 926,00
всего оплачено	78 307 559,87	59 560 148,00
коэффициент собираемости	84%	80%
сумма задолженности, включая задолженность по взносам на капремонт, пени, задолженность собственников нежилых помещений.	15 439 411,86	14 976 779

Сумма задолженности достаточно велика, в связи с чем целесообразно продолжить работу ТСН по взысканию задолженности с собственников недвижимости как жилой, так и нежилой, включая судебные обращения.

Суммы, зачтенные бухгалтером ТСН в 2018 году, были приведены в соответствие с программой учета оплат и начислений "Домовладелец".

**С учетом начислений, оплат и задолженности собственников за период включая отчетный:
ноябрь 2017 г. - декабрь 2021 г. по статьям:**

за период с ноября 2017 по Декабрь 2021

Услуга(группа)	Долг на начало	Начислено	Оплачено	Долг на конец
Всего	0,00	93746971,73	78307559,87	15439411,8
Т/о	0,00	47208234,56	38346764,10	8861470,4
Кап. Ремонт 07.2015 - 10.2017	0,00	9510281,48	8562960,44	947321,0
Разовый перерасчет	0,00	80000,00	39067,39	40932,6
Пени КР	0,00	317772,19	51320,08	266452,1
Отопление.	0,00	5833125,18	5629726,35	203398,8
ХВС ИПУ	0,00	811934,77	739366,50	72568,2
Канализация ИПУ	0,00	1300039,74	1188575,92	111463,8
ГВС норм.	0,00	12039,56	22326,86	-10287,3
Домофон	0,00	645680,00	614734,82	30945,1
Ключ	0,00	875,00	875,00	0,0
Антенна	0,00	2881493,00	2747290,82	134202,1
Кап.ремонт	0,00	19041499,58	17783984,72	1257514,8
ХВС Норм	0,00	25272,37	25322,92	-50,5
ГВС ИПУ	0,00	1906443,46	1746804,09	159639,3
Водоотв.норм	0,00	42696,30	43762,34	-1066,0
Пени	0,00	4107584,54	701689,31	3405895,2
Вывоз ТБО	0,00	22000,00	21560,00	440,0
Вывоз и утилизация отходов	0,00	0,00	41428,21	-41428,2

Все начисления без пени и без пени капремонт: 77554550,48

Прочие доходы 1 191 643 руб. включают в себя:

- поступления по договорам на предоставление площади дома для установки сетевого оборудования – 249 400 рублей,
- пени, возврат судебных издержек – 354 152 руб.,
- проценты по средствам, размещенным на депозитах – 588 091 рубля.

Средства на специальном счете ТСН изменялись следующим образом

	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Остаток на специальном счете ТСН	19 494 651,42 рублей	14 634 427 рублей
Задолженность по взносам на капремонт за весь период (июль 2015 – 31.12.2021г.)	2 204 835,90 рублей	3 981 969,08 рублей

Из поступивших за весь период взносов на капремонт, включая возврат средств от ФКР г. Москвы, 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 2020 года - 4 213 399 рублей
- в течение текущего года с 01.01.2021 по 31.12.2021 – 1 912 765 рублей. Выполнены следующие работы: замена лифтового оборудования; замена всех ковшей мусоропроводов; высотные работы по гидроизоляции межэтажных перекрытий; гидроизоляция крыльца подъезда №2.

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 2021 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.

Дебиторская и кредиторская задолженность:

ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	На 31.12.2021 (руб.)	На 31.12.2020 (руб.)
Дебиторская задолженность всего, в т.ч.:	12 427 093	13 825 833
задолженность собственников помещений	11 767 065	12 867 193
Задолженность провайдеров и арендаторов	23 000	
неиспользованный аванс, перечисленный ТСН		15 500
аванс за услуги поставщиков и подрядчиков	597 028	943 140
Задолженность бюджета перед ТСН	40 000	

Велась активная работа по взысканию задолженностей: за 2021 год взыскано по судебным приказам и исполнительным листам 2 094 517 рублей. Работа по взысканию продолжается, в том числе по взысканию значительной задолженности с нежилых помещений.

КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	На 31.12.2021 (руб.)	На 31.12.2020 (руб.)
Кредиторская задолженность всего, в т.ч.:	355 121	243 501
задолженность поставщикам и подрядчикам	323 501	238 591
Задолженность по налогам	18 620	4 897
Авансы полученные	13 000	

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 01.01.2021 г по 31.12.2021 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 01.01.2021 г по 31.12.2021 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 01.01.2021 г по 31.12.2021 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 31.12.2021г. у ТСН задолженность собственников по оплате коммунальных услуг, квартплаты и целевых взносов существенно снизилась. Правлению ТСН рекомендуется продолжить успешную работу с 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 2022 год тариф обязательного платежа за ремонт и содержание общего имущества в прежнем размере - 36,91 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади.

Ревизор ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»

Малышева Татьяна Борисовна

04 апреля 2022 года

