

ОТЧЕТ

РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»

О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА ПЕРИОД С 01.01.2019 ГОДА ПО 31.12.2019 ГОДА

г. Москва

10.03.2020г.

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 № 2 от 14.10.2017г.) в составе 1-го человека:

Колчиной Екатерины Вахтанговны, собственника квартиры № 215.

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 ТСЖ назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2019 года по 31.12.2019 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 01.01.19 г. по 31.12.19 г. проводилась ревизором товарищества Колчиной Е.В. с 10.02.2020 г. по 10.03.2020г. 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 Председателем от имени ТСН сделок и заключенных договоров.

4.2. Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением и бухгалтером Товарищества следующих документов:

- Учредительные и регистрационные документы ТСН, в том числе Устав ТСН;
- Протоколы заседаний Правления ТСН за период с 01.01.19 по 31.12.2019г.
- Протоколы общих собраний членов ТСН за проверяемый период;
- Трудовые договоры с работниками ТСН, заключенные в 2019 году;

- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в период с 01.01.2019г. по 31.12.2019 г.;
- Первичная бухгалтерская документация за 01.01.2019 – 31.12.2019 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 ходе проверки Ревизионная комиссия ТСН установила: 19.10.2017г. в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица Товарищество собственников недвижимости «ДРУЖНЫЙ ДОМ» (ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»); ОГРН 5177746096292, ИНН 7751098289.

В проверяемом периоде обязанности Председателя исполнял Сагенбаев Игорь Александрович. Обязанности бухгалтера исполняло по договору ИП Экк Виктория Игоревна.

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 смнен на управление Товариществом собственников недвижимости и избран исполнительный орган - Правление Товарищества в количестве семи 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 г.

Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ». В течение 2019 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.

Для осуществления уставной деятельности в проверяемом периоде были открыты 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 онлайн-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: 15 703 318 рублей, в том числе:

- на расчетном счете – 864 806 руб.;
- на депозите – 700 000 рублей, резерв под предстоящие платежи ресурсоснабжающим организациям;
- на специальном счете фонда капремонта ТСН – 14 138 512 рублей.

Данные банковских выписок соответствуют данным бухгалтерского учета.

Остаток в кассе ТСН равен 0.

В результате проверки бухгалтерских документов за период 01.01.2019 – 31.12.2019 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 капремонт, а также неоплаченные задолженности за предыдущие периоды) 33 318 006,07 рублей, оплачено 24 198 962,88 рубля, что составляет по показателю собираемости около 73%. Однако сумма задолженности достаточно велика – 9 119 043 рубля, включая задолженность по взносам на капремонт и 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 отчетный период по статьям:

Услуга(группа)	Начислено	Оплачено	Долг на конец
Всего	33318006,1	24198962,88	9119043,19
В том числе:			
Т/о	9971030,22	9705081,23	265948,99
Кап,ремонт 07.2015-10.2017	9508961,6	6188633,19	3320328,41
Разовые перерасчеты	1348875,01	0	1348875,01
Отопление	260516,12	746022,34	-485506,22
Водоотведение	2441,12	0	2441,12
ХВС ИПУ	445021,87	117889,32	327132,55
Канализация ИПУ	-22065,04	190928	-212993,04
ГВС норм	-10065,41	-21,76	-10043,65
Домофон	156870	160471,58	-3601,58
Ключ	-280	434,69	-714,69
Антенна	681079	681391,18	-312,18
Кап,ремонт	6095213,9	5744059,28	351154,62
Оплата неопознанная	0	3520,68	-3520,68
ХВС Норм	-5012,53	678,16	-5690,69
ГВС ИПУ	1474372,83	298238,7	1176134,13

Водоотв, норм	-7468,2	1246,1	-8714,3
Пени	1759551,26	308838,08	1450713,18
Вывоз ТБО	11440	10123,9	1316,1
Вывоз и утилизация отходов	1647524,32	41428,21	1606096,11

Прочие доходы – всего 930361 руб. - включают в себя поступления по договорам на предоставление площади дома для установки сетевого оборудования, что фактически составило – 106316 рублей, пени, возврат судебных издержек - 354555 руб., а также процентов по средствам, размещенным на депозитах в сумме – 469490 рубля.

На 31.12.2019 г. остаток средств на специальном счете ТСН составляет 14 138 512 рублей, задолженность по взносам на капремонт за весь период (июль 2015 – 31.12.2019г.) составляет 4 869 744 руб.

Из поступивших за весь период взносов на капремонт, включая возврат средств от ФКР г. Москвы, в сумме 14 864 425 рублей было израсходовано в предыдущие периоды (2017-2018 гг.) на фасадные ремонтные работы с применением высотной техники, ремонт козырьков подъездов, ремонт лифтового оборудования на общую сумму 726 129,94 рубля.

Всего с учетом возврата средств на капремонт, перечисленных Департаментом финансов г. Москвы, общая сумма поступлений (дохода) составила 24 816 919 рублей. Остаток денежных средств на начало отчетного периода (01.01.2019) составлял 7 248 937 рублей.

За проверяемый период, с 01.01.2019 по 31.12.2019 года расходы Товарищества составили в общей сумме 16 362 538 рублей.

Основные статьи расходов ТСН за отчетный период:

Заработная плата, налоги, страховые взносы – всего 1754102 рубля.

Расчеты по налогам и сборам всего:	637924
Госпошлины судебные	14981
НДФЛ	145168
Прочие налоги и сборы	129532
Расчеты по страховым взносам во внебюджетные фонды	348243
Расчеты с персоналом по оплате труда	1 116 178

Начисления и выплаты заработной платы осуществлялись в соответствии с утвержденными Штатными расписаниями № 4 от 29.12.2018г. и № 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. Отчисления в страховые внебюджетные фонды производились в соответствии с основным тарифом 30%, установленным НК РФ на 2019 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	
Антенна (ООО «ТВиСТ»)	654969
Аренда помещения правления	77 500
Домофоны (ООО «ГЕОВИЗОР»)	155384
ДУ и ППА (ООО «АВТОМАТИКА СЕРВИС»)	280279
Вывоз мусора (ГУП «ЭКОТЕХПРОМ»)	387 521

Оплата лицензий программ 1С, Домовладелец	63796
Расходы на ГСМ	27284
Работы по содержанию и ремонту мусоропроводов	57 500
Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	11236
Расходы на услуги банков	62705
Расходы по содержанию земельного участка	77350
Расходы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества	8350022
Ремонтные работы (ИП Шарипов А.М.)	1650933
Строительные материалы и оборудование	513207
ТО лифтов	1351913
Услуги почты, связи, интернет, оплата сайта ТСЖ, СМИ, ЭП для ГИС ЖКХ	96030
Юридические услуги (консультации, судебные издержки)	272500
Бухгалтерские услуги, кадровое делопроизводство	743500

Расчеты с поставщиками и подрядчиками ТСН осуществляет в основном безналичным способом, доля расчетов через подотчетных лиц с оплатой по корпоративной банковской карте невелика – примерно 4% 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 31.12.2019г. составляет 15 688 392 руб., в том числе:

- задолженность собственников помещений	15 365 498
- подлежит зачету неиспользованный аванс, перечисленный ТСН	37000
- перечислен аванс за услуги поставщиков и подрядчиков	284389
- переплата в ФСС по фот за 2019 год	1505

В проверяемом периоде 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 31.12.2019г., оплаченной в 2020 г., составляет 818 905 руб., и включает задолженность в размере 803 187 руб. по оказанным услугам и произведенным работам поставщикам и подрядчикам; задолженность по налогу перед бюджетом – 15718 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 01.01.2019 г по 31.12.2019 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 01.01.2019 г по 31.12.2019 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 01.01.2019 г по 31.12.2019 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 31.12.2019г. 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. Перерасход по смете в размере 6097469 руб. - средства, направленные на ремонтные работы в подъездах дома, получены за счет погашения задолженности прошлых лет. В будущем Правлению рекомендуется учитывать фактические расходы за 2019 год и остатки неиспользованных средств при формировании сметы на 2020 год.

8). Ревизор поддерживает предложение Правления ТСН «Дружный дом» и считает целесообразным оставить на 2020 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»

Колчина Екатерина Вахтанговна

14 марта 2020 года