

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности,
финансово-хозяйственной деятельности ТСН (ТСЖ) «Успенская 6»
и размерах обязательных платежей и взносов за 2020 год

Московская область, г. Красногорск

«27» апреля 2021 года

Ревизионная комиссия ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» (далее – ТСН, ТСЖ) в составе: Председателя - Л.И. Черновой, членов комиссии И.В. Гончарук, Т.С. Стебуновой, О.И. Спиридоновой, Т.Н. Роговой, избранная общим собранием собственников помещений (Протокол № 1 годового общего собрания членов ТСЖ от 14.07.2019г., дата проведения собрания: 07.07.2019г.),

провела плановую проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» за отчетные периоды с 01.01.2020 года по 31.12.2020 года.

При проверке комиссия руководствовалась следующими нормативными документами: ст. 150 ЖК РФ, Устав ТСН (ТСЖ) «Успенская 6», Положение о Ревизионной комиссии ТСН (ТСЖ) «Успенская 6».

Цели и задачи проверки: независимая и объективная оценка деятельности ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» за указанный период, составление заключения об исполнении сметы доходов и расходов, размерах обязательных платежей.

Ревизионной комиссией проведена проверка по следующим направлениям:

1. проверка системы управления и контроля ТСН;
2. проверка системы документооборота и делопроизводства на соответствие требованиям Федерального законодательства и нормативно-правовым актам правительства Московской области;
3. проверка бухгалтерского учета и отчетности ТСН;
4. проверка операций по расчетному счету, кассе;
5. проверка начислений платы за жилищно-коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений на соответствие утвержденным тарифам;
6. проверка первичных документов на соответствие отражению в отчетности взаиморасчеты с поставщиками коммунальных услуг, исполнителями по договорам подряда, оказания возмездных услуг и пр.;
7. проверка расходов на оплату труда;
8. наличие либо отсутствие нарушений/недочетов в ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСН (ТСЖ) «Успенская 6»;
9. исполнение сметы доходов и расходов ТСН.

Для проведения проверки у Правления ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» были истребованы следующие документы:

- расширенные банковские выписки;
- документация, касающаяся хозяйственной деятельности ТСЖ, в т.ч.: договоры с РСО и подрядными организациями, первичная бухгалтерская документация по приобретению товарно-материальных ценностей, работ и услуг,
- акты сверки с контрагентами ТСЖ;
- документация по заработной плате ТСЖ;
- авансовые отчеты;

- протоколы заседаний Правления за рассматриваемый период;
- смета доходов и расходов на 2020 г.;
- отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2020 г.;
- реестр собственников;
- реестр членов ТСЖ.

Ревизионной комиссии было оказано содействие в проведении проверки, предоставлено рабочее место.

Все документы по запросу Ревизионной комиссии представлены.

В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕРКИ УСТАНОВЛЕНО:

1. Проверка системы управления и контроля ТСН.

В рассматриваемом периоде функции Председателя правления ТСН исполняла Тиссен Наталья Ивановна. Она же обладала единоличным правом первой подписи в ТСН (ТСЖ) «Успенская 6».

Обязанности Главного бухгалтера исполняла Сологуб Наталья Германовна.

Всего за 2020 год было проведено **25** заседаний Правления, на которых рассматривались вопросы, касающиеся деятельности Товарищества по управлению МКД, в том числе:

- ✓ Доклад по суду ТСЖ с АО «Красногорская Теплосеть». Расчеты ТСЖ с АО «Красногорская Теплосеть» в 2020 году.
- ✓ Утверждение расчета возврата по отоплению за 2018 год.
- ✓ Возврат жителям за отопление за 2018 год.
- ✓ Доклад по работе с должниками, рассмотрение заявления должника.
- ✓ Утверждение порядка расчета ТСЖ с РРО по договору № РРО-2018-0000355 на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами от «14» декабря 2018 года за период с 01.07.2019 г. по 31.12.2019 года.
- ✓ Заключение договора № У6-К/02-2020 на выполнение строительно-монтажных работ после установки входных дверей.
- ✓ Заключение договора возмездного оказания услуг № 1/03/2020 от 10 марта 2020 года.
- ✓ Заключение договора № У6-К-02/02-2020 на выполнение строительно-монтажных работ от 10 марта 2020 года.
- ✓ организации мероприятий, направленных на профилактику распространения коронавирусной инфекции в местах общего пользования МКД.
- ✓ Заключение дополнительного соглашения № 1 от к договору № У6-2/11-2018 аренды нежилого помещения от 01 октября 2019 г.
- ✓ Заключение Договора № У6/ТА-04/2020 подряда на выполнение монтажных работ.
- ✓ заключение дополнительного соглашения № 1 от 31 марта 2020 года к договору № У6-12/16-ЧГ от 01 декабря 2016 года.
- ✓ Утверждение объема коммунального ресурса, предъявленного АО "Красногорская Теплосеть" к оплате за 2019 год.
- ✓ Утверждение перерасчета по коммунальным ресурсам (ОДН), ТКО и отоплению жителям за 2019 год.
- ✓ Заключение с ООО "Вертикаль-Комфорт" договора подряда № ВКР 1212 от 15 апреля 2020 года по ремонту лифтового оборудования.
- ✓ Доплата уборщице за проведение дополнительных работ, не предусмотренных трудовым договором.
- ✓ Оплата счета ООО «Вертикаль-Комфорт» № 322 от 08 мая 2020 г. на замену троса на двух лифтах рег №№ 114932, 114938.
- ✓ Заключение договора с ООО «Контур Строй» на проектирование узла учета тепловой энергии системы горячего водоснабжения МКД.
- ✓ Заключение дополнительного соглашения № 2 от к договору № У6-2/11-2018 аренды нежилого помещения от 01 октября 2019 г.
- ✓ Утверждение макета таблички для определения этажей и квартир для размещения на каждом этаже дома, кроме первого.

- ✓ Утверждение макета таблички для определения этажей и квартир для размещения в каждом лифте дома.
- ✓ Оплата счета ИП Морозов Станислав Александрович № 42 от 01 июня 2020 г. на сумму 26 505,00 руб.
- ✓ Направление члена правления Товарищества О.М. Гудкова в командировку.
- ✓ Доплате рабочему по дому.
- ✓ Подписание договора между ТСЖ и ПАО «МОЭСК» с Протоколом разногласий.
- ✓ Избрание председателя Правления Товарищества.
- ✓ Заключение договора № 7-Ч/07-2020 на монтажные, сварочные работы трубопровода, систем ЦО и ГВС, ХВС и канализации.
- ✓ Заключение дополнительного соглашения № 1 к Договору возмездного оказания услуг (сантехнические работы) № 5-Ч/07-2020 от 01 июля 2020 года.
- ✓ Заключение Договора возмездного оказания услуг № 08-2020 от 01 сентября 2020 года.
- ✓ Заключение Договора № 01-усл возмездного оказания услуг от 01 сентября 2020 года.
- ✓ Заключение Договора № У6-4/2020 аренды нежилого помещения от 15 сентября 2020 года.
- ✓ Заключение с ООО «СТРОЙИМПУЛЬС» (ОГРН 1147746357307) Договора подрядных работ герметизации межпанельных швов, ремонту и герметизации козырьков балконов, монтажу водосточных систем, фасадных и других ремонтных работ, в соответствии с заявками ТСН (ТСЖ) «Успенская 6».
- ✓ Утверждение перерасчета корректировки по начислениям потребителям за коммунальные услуги за 2015-2016 гг.
- ✓ Утверждение отчета о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества МКД и деятельности Правления ТСЖ за 2019 – 2020 гг..
- ✓ Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества МКД на 2021-2023 гг..
- ✓ Утверждение отчета об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2019 год.
- ✓ Утверждение сметы доходов и расходов ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» на 2021г, на 2022 г., размера вознаграждения председателя правления товарищества, размера обязательных платежей (взносов) за содержание и ремонт общего имущества в соответствии со сметными расчетами.
- ✓ Утверждение предварительной повестки для годового общего собрания членов ТСН (ТСЖ) «Успенская 6».
- ✓ Утверждение бюллетеня годового общего собрания членов ТСН (ТСЖ) «Успенская 6».
- ✓ Проведение годового общего собрания членов ТСН (ТСЖ) «Успенская 6».

И др вопросы.

Протоколы оформлены надлежащим образом, подписаны участвующими в голосовании членами Правления, сшиты.

2. Проверка системы документооборота и делопроизводства, иной документации на соответствие требованиям Федерального законодательства и нормативно-правовым актам правительства Московской области.

В ходе проверки отмечено, что система документооборота и делопроизводства ведется удовлетворительно:

- ведется учет входящей и исходящей документации;
- пополняется архив бухгалтерской документации, в том числе расширенные банковские выписки хранятся в архиве;
- ежедневно фиксируются работы, проведенные в ТСЖ;
- ведется и обновляется реестр собственников;
- ведется и обновляется реестр членов ТСЖ.

3. Проверка бухгалтерского учета и отчетности ТСЖ.

Анализ ведения бухгалтерского учета и отчетности ТСЖ оценивается положительно. Расчеты с дебиторами и кредиторами производятся в рабочем, штатном режиме. Своевременно выставляются квитанции, проводится прием населения. Сохранность всей документации обеспечена на должном уровне, ведется бухгалтерский документальный архив, который включает в себя следующие документы:

- расширенные банковские выписки;
- кадровая документация;
- документация, касающаяся хозяйственной деятельности ТСЖ;
- документация по заработной плате ТСЖ;
- авансовые отчеты, бухгалтерская, налоговая отчетность, отчетность в фонды и в статуправление.

4. Проверка операций по расчетному счету, кассе.

Расходы, произведенные Правлением ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» в 2020 году, отражены в отчете об исполнении сметы доходов-расходов за 2020 год в полном объеме.

Размер фонда капитального ремонта ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» на специальном счете по состоянию на 31.12.2020г. составил **4 978 533,29** рублей.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» на 31.12.2020г. составил **935 927,88** рублей.

5. Проверка начислений платы за жилищно-коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений на соответствие утвержденным тарифам.

В 2020 г. ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» производило начисления за жилищно-коммунальные услуги для собственников жилых помещений по следующим тарифам:

- 5.1. Обязательные платежи (взносы) за содержание и ремонт общего имущества (размер платы за жилые и нежилые помещения), включая ОДН на коммунальные услуги мест общего пользования - **33,02 руб.** в месяц за один кв.м. общей площади помещения, что соответствует представленным ревизионной комиссией документам, Протоколу общего собрания членов ТСЖ № 2 от 30.01.2020г.
- 5.2. Платежи за коммунальные услуги - согласно нормативно-правовым актам.

В 2020 г. ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» производило начисления за кап.ремонт для сторонних организаций (по квартире, находящейся в собственности муниципального образования).

В 2020 г. ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» производило начисления по целевым взносам на вывоз и утилизацию ТКО.

6. Проверка первичных документов на соответствие отражению в отчетности взаиморасчетов с поставщиками коммунальных услуг, исполнителями по договорам подряда, оказания возмездных услуг и пр.

ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» в соответствии с законодательством и на основании полномочий, утвержденных общим собранием собственников помещений в МКД, получает доход:

- от сторонних организаций за обеспечение доступа к оборудованию провайдеров, размещение сторонних информационных стендов в лифтах и на фасадах, сдачу в аренду нежилых помещений (Протокол годового общего собрания собственников помещений в МКД от 06.07.2016 №1),
- от размещения свободных средств на депозитах (Протокол годового общего собрания собственников помещений в МКД от 06.09.2017 №1),
- от начисления пеней жителям за несвоевременную оплату согласно действующему законодательству,
- от начисления коэффициента 1,5 при отсутствии счетчиков воды согласно действующему законодательству.

За 2020 год доход от осуществления вышеуказанных видов деятельности составил **1 189 199,27** рублей, в том числе:

Сдача в аренду нежилых помещений – 347 299,96 руб.;

Обеспечение доступа к оборудованию провайдеров – 569 500,00 руб.;

Размещение информационных стендов – 32 500,00 руб.;

Проценты по счетам – 108 802,18 руб.;

Пени и др – 131 097,13 руб.

7. Проверка расходов на оплату труда. Расходы на оплату труда произведены в пределах плановых назначений.

8. Наличие либо отсутствие нарушений/недочетов в ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСН (ТСЖ) «Успенская 6»:

8.1. Нецелевые затраты отсутствуют.

8.2. Размер тарифов соответствует установленным требованиям.

8.3. Дефицит средств по состоянию 01.01.2020 года составил -1 686 663,72 руб..

8.4. Дефицит денежных средств за 2020 год составил -1 535 363,57 руб..

Покрытие дефицита за счет прочих доходов (за исключением накапливаемой суммы на счете фонда капитального ремонта - суммы процентов по депозиту, пеней и др 159 375,48) составило 994 147,81 руб..

8.5. Дефицит средств по состоянию 31.12.2020 года составил -2 227 879,48 руб.. Наличие дефицита объясняется следующим:

А) не погашен дефицит за 2019 год в размере 1 044 449,74 руб. (не выплаченные бюджетом денежные средства за ремонт подъездов);

Б) перерасход за счет выполненных работ

- по ремонту лифтов в размере 297 596,00 руб.;

- по аварийному ремонту инженерных сетей ГВС, ХВС и отопления в размере 469 748,50 руб. (поквартирный ремонт стояков ГВС, ХВС, канализации, находящихся в аварийном состоянии);

- по работам по подготовке МКД к отопительному сезону в размере 86 846,60 руб. (внеплановый ремонт счетчика ГВС и изготовление необходимого проекта узла учета тепловой энергии системы ГВС);

- по аварийному ремонту фасадов, протекающих в квартиры собственников, в размере 258 567,88 руб. (по заявлениям жителей);

- расходы по возврату в судебном порядке денежных средств от АО «Красногорская Теплосеть» в размере 351 933,83 руб..

8.6. Нарушений со стороны уполномоченных лиц при заключении договоров и сделок, фактов халатности либо бездействия должностных лиц, осуществление каких-либо действий, принятия иных решений, не соответствующих целям, планам и интересам ТСН, не выявлено.

9. В соответствии с заключением от 27 апреля 2021 года Ревизионной комиссии об исполнении сметы доходов и расходов ТСН на 2020 г, утверждённой Протоколом общего собрания членов ТСЖ № 2 от 30.01.2020г.:

9.1. Годовой план на 2020 год по целевым взносам на содержание общего имущества был установлен в размере 8 000 085,60 рублей;

- фактические доходы ТСЖ по целевым взносам на содержание общего имущества составили 8 332 754,95 рублей или 104,16 % от плановой суммы.

9.2. Годовой план на 2020 год по расходам за счет целевых взносов был установлен в размере 8 000 085,60 рублей;

- фактические расходы ТСЖ за счет целевых взносов составили 9 868 118,52 рубля или 123,35 % от плановой суммы.

- 9.3. Годовой план по прочим доходам на 2020г. составлял 1 194 000,00 руб. Фактическое поступление доходов составил 1 189 199,27 руб.
- 9.4. Годовой план по расходам за счет прочих доходов на 2020г. составлял 1 194 000,00 руб. Фактические прочие расходы составили 35 675,98 руб. (налог УСН 6% с прочих доходов).
- 9.5. Все расходы, произведенные ТСЖ в 2020 году, являются целевыми.
- 9.6. Имеется дебиторская задолженность собственников жилья, что приводит к снижению свободных денежных средств на расчетном счете ТСЖ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Представленная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2020 год соответствует требованиям действующего законодательства, устава ТСЖ.

Фактов и обстоятельств, свидетельствующих о нарушениях/искажениях в отчетности ТСЖ и существенно влияющих на достоверность представленной отчетности ТСЖ, не выявлено. Представленная отчетность с высокой степенью достоверности отражает финансовое положение ТСЖ по состоянию на 31.12.2020 год и результаты финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств ТСЖ за 2020 год.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» за 2020 год, в том числе размер обязательных платежей и взносов, применяемых ТСН (ТСЖ) «Успенская 6», соответствует требованиям действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ, устава ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» и смете ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» на 2020 год.

Нарушения в финансово-хозяйственной деятельности ТСН отсутствуют.

Аварийные обстоятельства, требующие исполнение безотлагательных работ по капитальному ремонту общедомового имущества, при отсутствии решения общего собрания собственников о целевом финансировании со специального счета ТСЖ (кап.ремонт) и ввиду сложившихся в 2020 году обстоятельств пандемии и запрета на проведение общих собраний, ухудшили финансовое положение ТСН.

Подписи:

Председатель Ревизионной комиссии

Члены Ревизионной комиссии