

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «Заповедный бор» за период с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Ревизионной комиссией в составе Дудин С.А. (Член ревизионной комиссии), Чибисов Д.С. (Председатель ревизионной комиссии) в период с 01.05.2021 по 15.05.2021 была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Заповедный бор» (Далее – ТСЖ, Товарищество), охватывающая период деятельности ТСЖ с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

1. При проверке комиссия руководствовалась следующими нормативными документами:

- Гражданский кодекс РФ;
- Жилищный кодекс РФ;
- Постановление Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» от 6 мая 2011 г. № 354 (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

2. Для проведения проверки были затребованы следующие документы:

- Устав ТСЖ;
- Смета доходов и расходов ТСЖ за период с 01.01.2020 по 31.12.2020;
- Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2020 г.;
- Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ за 2020 г.;
- Договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, действующие на 01.01.2020 и заключенные в 2020 г.;
- Договора на содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества, действующие на 01.01.2020 и заключенные в 2020 г.;
- Акты оказанных услуг, выполненных работ, полученных ресурсов и товарно-материальных ценностей, локальные сметы, расчеты, калькуляции;
- Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета за 2020 г.;
- Документы о фактическом поступлении и использовании денежных средств ТСЖ: выписки по банковским счетам, кассовые документы, авансовые отчеты за 2020 г.;
- Документы по имуществу, находящемуся во владении и пользовании ТСЖ: карточки учета, ведомости, договоры аренды движимого и недвижимого имущества;
- Бухгалтерская и налоговая отчетность, отчеты во внебюджетные фонды, переписка с контролирующими органами;
- Приказы по калрам и хозяйственной деятельности;
- Материалы проверок в отношении ТСЖ;
- Материалы судебных дел, в отношении которых ТСЖ выступает истцом или ответчиком.

3. В результате проверки установлено:

3.1. Смета доходов и расходов ТСЖ, действующая на период с 01.01.2020 по 31.12.2020 соответствует требованию законодательства РФ.

3.2. В период 2020 г. было проведено шесть заседаний Правления ТСЖ. Все решения Правления приняты при наличии кворума и оформлены соответствующими Протоколами.

3.3. В период с 26 мая 2020 года по 31 мая 2020 года состоялось Очередное общее собрание членов ТСЖ «Заповедный бор» в форме очно-заочного голосования, на котором были рассмотрены вопросы:

- Процедурные вопросы:
 - Об избрании Председателя и Секретаря Общего собрания членов ТСЖ;
 - Об избрании членов счетной комиссии Общего собрания членов ТСЖ в составе двух человек;
- Утверждение годового отчета о деятельности Правления и отчета об исполнении сметы доходов и расходов за 2019 г;
- Утверждение отчета Правления о расходовании средств из резервного фонда Товарищества;
- Утверждение предложений о направлении доходов от размещения временно свободных денежных средств в Резервный фонд Товарищества;
- Утверждение размеров Резервного фонда;
- Утверждение заключения ревизионной комиссии по итогам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества за 2019 год;
- Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «Заповедный бор» на период с 01.01.2020 по 31.12.2020 г. и размера обязательного платежа (взноса) на указанный период;
- Утверждение количественного состава правления Товарищества;
- Избрание персонального состава правления Товарищества;
- Утверждение количественного состава ревизионной комиссии Товарищества;
- Избрание персонального состава ревизионной комиссии Товарищества.

По всем вопросам повестки дня Общего собрания решения приняты.

3.4. Анализ договоров с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями показал, что договорная работа в 2020 году велась в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции ТСЖ.

3.5. Договоры на содержание и ремонт общего имущества заключены с организациями, осуществляющими содержание и ремонт общего имущества, в необходимом объеме. Работы выполняются качественно и в срок, нарушений не выявлено.

3.6. В результате выборочной проверки документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ, банковских выписок, платежных поручений, авансовых отчетов, правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов и отчислений во внебюджетные фонды существенных нарушений не установлено.

3.7. Расходование средств в период с 01.01.2020 по 31.12.2020 производилось в рамках сметы доходов и расходов, нарушений, связанных с нецелевым расходованием денежных средств, не выявлено, документы по расходованию средств оформлены верно. Приобретение работ (услуг) и товарном-материальных ценностей, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего имущества, осуществлялась по чекам за наличный расчет и по перечислению. Подтверждающие документы имеются. Выборочная проверка авансовых отчетов за указанный период показала, что за наличный расчет приобретаются канцтовары, запчасти и материалы для хозяйственных нужд. Существенных нарушений по оформлению авансовых отчетов не установлено.

3.8. Формирование бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществлялось через программу 1С Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК. Регистры бухгалтерского учета сформированы в полном объеме.

3.9. Учетная политика по бухгалтерскому учету соответствует требованиям по ведению бухгалтерского учета в некоммерческих организациях, осуществляющих управление и обслуживание общего имущества, а также оказания коммунальных услуг в сфере ЖКХ (для управляющих компаний и ТСЖ).

3.10. В 2020 году Товариществом были произведены отчисления в резервный фонд за счет экономии средств собственников и дополнительных доходов от размещения временно свободных денежных средств в размере 947 191,49 руб. Расходов за счет средств резервного

фонда в 2020 году не производилось. Остаток денежных средств в резервном фонде по состоянию на 31.12.2020: 1 500 000,00 руб.

3.11. Информация о состоянии судебных процессов, в отношении которых ТСЖ выступает истцом или ответчиком и взысканных (полученных) денежных средствах за период 2020 г.:

- **Тумасян Р.Т. (истец), ТСЖ (ответчик) - заявление о неосновательном обогащении и взыскании с ТСЖ денежных средств в размере 1 533 790,00 руб.** Решением Воскресенского городского суда от 18.07.2019 Тумасяну Р.Т. в удовлетворении исковых требований отказано в полном объеме. Встречные исковые требования ТСЖ удовлетворены в полном объеме. С Тумасяна Р.Т. взыскано 183 329,03 руб. Решение суда вступило в законную силу. Определением Первого кассационного суда общей юрисдикции от 09.09.2020 решение Воскресенского городского суда Московской области от 18.07.2019 и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 28.10.2019 оставлено без изменения, кассационная жалоба Тумасяна Р.Т. – без удовлетворения;
- **ТСЖ (истец), Кучанская Г.А. (ответчик) - истребование задолженности по оплате обязательных платежей и коммунальных услуг домовладение №24.** Дело рассмотрено в первой судебной инстанции. Исковые требования Товарищества удовлетворены частично. Судом снижены пени, взыскано в пользу ТСЖ 320 856,85 руб. Решение обжаловано Кучанской Г.А. Определением апелляционной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 06.07.2020 решение оставлено без изменения. Определением Второго кассационного суда общей юрисдикции от 13.10.2020 решение Люблинского районного суда г. Москвы от 04.12.2019 и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 06.07.2020 оставлено без изменения, кассационная жалоба Кучанской Г.А. – без удовлетворения;
- **ГУ ГУ ПФР №3 по г. Москве и Московской области (истец), ТСЖ (ответчик) - взыскание штрафов за несвоевременное представление отчетности.** Решением Арбитражного суда Московской области от 08.07.2020 исковые требования ПФР удовлетворены частично, сумма взыскания снижена с 7 000,00 руб. до 1 000,00 руб. Решение суда вступило в законную силу;
- **Тумасян Р.Т. (истец), ТСЖ (ответчик) - обжалование решений общих собраний.** Решением Воскресенского городского суда Московской области от 05.08.2020 в удовлетворении исковых требований Тумасяна Р.Т. – отказано полностью;
- **ТСЖ (истец), Тумасян Р.Т. (ответчик) - истребование задолженности по оплате обязательных платежей и коммунальных услуг домовладение №13.** Дело рассмотрено в первой судебной инстанции. Исковые требования ТСЖ на сумму 446 597,74 руб. удовлетворены в полном объеме. Определением апелляционной судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24.07.2020 решение оставлено без изменения, апелляционная жалоба – без удовлетворения.
- **ТСЖ (истец), Тумасян Р.Т. (ответчик) - истребование задолженности по оплате обязательных платежей и коммунальных услуг домовладение №39.** Дело рассмотрено в трех судебных инстанциях. Исковые требования ТСЖ на сумму 445 562,22 руб. удовлетворены в полном объеме. Решение вступило в законную силу. Определением Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17.11.2020 решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 16.09.2019 и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 28.02.2020 оставлено без изменения, кассационная жалоба Тумасяна Р.Т. – без удовлетворения.
- **ТСЖ (истец), ГУ ГУ ПФР №3 по г. Москве и Московской области (ответчик) - оспаривание решения ПФР о привлечении ТСЖ к ответственности за нарушение пенсионного законодательства.** Решением Арбитражного суда г. Москвы решение ПФР о привлечении ТСЖ к ответственности за нарушение пенсионного

законодательства в виде наложения штрафных санкций на сумму 52 000,00 руб. признано незаконным. Решение обжаловано ПФР. Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда Решение Арбитражного суда г. Москвы от 16.12.2019 оставлено без изменения, апелляционная жалоба ПФР – без удовлетворения. Определением Арбитражного суда г. Москвы от 30.10.2020 с ПФР взыскано в пользу ТСЖ 7 500,00 руб. судебных издержек.

Подробная информация о состоянии судебных дел размещена на сайте ТСЖ: <http://borportal.ru/>.

3.12. В 2020 году в отношении ТСЖ были проведены следующие проверки компетентных органов:

- **Проверка Межрайонной природоохранной прокуратуры Московской области по заявлению Тумасяна Р.Т.** На основании проведенной проверки, согласно Акту проверки нарушений законодательства об использовании водных ресурсов не выявлено;
- **Проверка Воскресенской городской прокуратуры по заявлению Тумасяна Р.Т.** На основании проведенной проверки, согласно Акту проверки от нарушений законодательства об использовании водных ресурсов не выявлено.

3.13. В отношении ТСЖ также проводились проверки ведения текущей финансово-хозяйственной деятельности со стороны контролирующих органов по вопросам правильности и своевременности уплаты налогов, страховых взносов, а также предоставления отчетности. Все замечания были устранены в рабочем порядке.

3.14. В рамках работы с неплательщиками производится плановая работа по подготовке исковых заявлений о взыскании задолженности по обязательным платежам.

3.15. По состоянию на 31.12.2020 имеется сумма просроченной задолженности по оплате обязательных платежей в размере 3 700 506,04 руб. по ряду неплательщиков. Расшифровки по крупнейшим должникам с суммой задолженности свыше 100 тыс. руб. приведены в таблице:

Просроченная задолженность руб. по крупнейшим должникам перед ТСЖ по обязательным платежам на 31.12.2020, в т.ч.:	
Арушанов Б.Г. (дом 1)	302,800.00
Полубаринов О.Е. (дом 5)	148,999.15
Кучанская Г.А. (дом 24)	469,690.60
Плотников С.А. (дом 14)	259,753.36
Тумасян Р.Т. (дом 12, 13, 39)	2,333,368.16

В отношении должников Полубаринова О.Е. (дом 5), Плотникова С.А. (дом 14) проводится внесудебная работа по получению задолженности в рабочем порядке.

В отношении должников Арушанова Б.Г. (дом 1), Кучанской Г.А. (дом 24), Тумасяна Р.Т. (дом 12, 13, 39) проводится работа по принудительному взысканию задолженности в судебном порядке.

4. Отчет об исполнении сметы:

СМЕТА ДОХОДОВ ТСЖ "ЗАПОВЕДНЫЙ БОР" за 2020 г.				
№	Целевые поступления	ПЛАН, руб.	ФАКТ, руб.	Превышение (+) / Недостача (-), руб.
1	Поступления от собственников ТСЖ	4,434,584.76	3,961,882.93	-472,701.83
	ИТОГО:	4,434,584.76	3,961,882.93	-472,701.83

СМЕТА РАСХОДОВ ТСЖ "ЗАПОВЕДНЫЙ БОР" за 2020 г.

№	Управленческие расходы	ПЛАН	ФАКТ	Экономия (+) / Перерасход (-)
1	Выплаты бухгалтеру по договору	312,000	317,377	-5,377
2	Юридически значимый защищенный документооборот с государственными структурами и контрагентами с использованием электронной цифровой подписи (Астрал Отчет), годовая лицензия	3,600	3,540	60
3	Информационно-технологическое сопровождение пользователей ИС:Предприятия (стандарт + отраслевой), годовая лицензия	27,600	14,280	13,320
4	Права использования электронной криптографической подписи СБИС сроком на 1 год	2,040	2,000	40
5	Права использования ПО КриптоПро (в составе ключа)	1,200	1,200	0
6	Оплата хостинга домена сайта ТСЖ (borportal.ru)	2,040	1,848	192
7	Оплата продления домена borportal.ru	960	909	51
8	Оплата консультационных, юридических услуг, включая оплату гос. пошлин	48,000	93,200	-45,200
9	Транспортные расходы и ГСМ	132,000	90,889	41,111
10	Канцелярские, почтовые расходы и нотариальные услуги	12,000	23,223	-11,223
11	Обслуживание МФУ (картриджи с тонером, закупка сменного фотобарабана)	6,000	3,170	2,830
12	Услуги связи для аварийно-диспетчерской службы и контактного телефона Товарищества	7,200	4,003	3,197
13	Услуги по организации спутникового мониторинга для консьержной службы	6,000	4,500	1,500
14	Расчетно-кассовое обслуживание в ПАО Сбербанк включая комиссии за переводы денежных средств контрагентам	48,000	46,549	1,451
	Итого по разделу:	608,640	606,688	1,952
	Содержание и обслуживание поселка			
15	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно технического обеспечения (управляющий, электрик, сантехн текущий и плановый ремонт оборудования) по договору	1,008,000	897,114	110,886
16	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства (в том числе санитарная уборка, в том числе уборка механизированными средствами и вывоз снега) по договору	792,000	793,963	-1,963
17	Расходы по аренде земельного участка с КН 50:29:0020120:87 (дороги, тротуары, места общего пользования) по договору аренды	15,696	15,687	9
18	Аварийно-диспетчерская служба по договору	1,275,600	1,289,432	-13,832
19	Услуги по администрированию территории поселка, консьержная служба, обеспечение сохранности общего имущества по договору	132,000	146,483	-14,483
20	Оплата обслуживания части газопровода ТСЖ по договору с Мособлгаз	9,600	8,268	1,332
21	Расходы на модернизацию общего имущества и инженерного оборудования	72,000	7,500	64,500
22	Расходы на материалы, элементы благоустройства территории и комплектующие	246,000	227,866	18,134
23	Расходы на инвентарь и хоз. принадлежности	22,800	23,603	-803
	Итого по разделу:	3,573,696	3,409,916	163,780
	Коммунальные услуги на общепоселковые нужды			
24	Электроэнергия мест общего пользования (наружное освещение поселка, электроэнергия	144,000	188,286	-44,286

	постов консьержев, потери на внутренних линиях электропередач)			
	Итого по разделу:	144,000	188,286	-44,286
	<i>Прочие расходы</i>			
25	Непредвиденные расходы	2,760	0	2,760
	Итого по разделу:	2,760	0	2,760
	ИТОГО ПО СМЕТЕ :	4,329,096	4,204,890	124,206

5. Рекомендации:

5.1. Продолжить работу по истребованию задолженности по оплате обязательных платежей, целевых взносов и задолженности за коммунальные услуги с должников по оплате указанных задолженностей.

5.2. Обратить внимание на должников с просроченной задолженностью (1 год и более) с учетом истечения сроков исковой давности по истребованию задолженности (Арушанов Б.Г., Тумасян Р.Т., Полубаринов О.Е., Ермакова И.М.)

5.3. Разработать и утвердить в 2021 году новую редакцию Устава ТСЖ «Заповедный бор».

5.4. Вынести вопрос на Правление товарищества о смене юридического адреса ТСЖ «Заповедный бор».

6. Выводы:

Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности и организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия признает финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Заповедный бор» в проверяемом периоде удовлетворительной.

Председатель ревизионной комиссии  /Д.С. Чибисов/

Член ревизионной комиссии  /С.А. Дудин/