

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «Заповедный бор» за период с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г.

Ревизионной комиссией в составе Дудин С.А. (Член ревизионной комиссии), Чибисов Д.С. (Председатель ревизионной комиссии) в период с 01.05.2022 по 15.05.2022 была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Заповедный бор» (Далее – ТСЖ, Товарищество), охватывающая период деятельности ТСЖ с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 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 01.01.2021 по 31.12.2021;
- Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2021 г.;
- Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ за 2021 г.;
- Договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, действующие на 01.01.2021 и заключенные в 2021 г.;
- Договора на содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества, действующие на 01.01.2021 и заключенные в 2021 г.;
- Акты оказанных услуг, выполненных работ, полученных ресурсов и товарно-материальных ценностей, локальные сметы, расчеты, калькуляции;
- Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета за 2021 г.;
- Документы о фактическом поступлении и использовании денежных средств ТСЖ: выписки по банковским счетам, кассовые документы, авансовые отчеты за 2021 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 кадрам 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 01.01.2021 по 31.12.2021 соответствует требованию законодательства РФ.

3.2. В период 2021 г. было проведено одно заседание Правления ТСЖ. Все решения Правления приняты при наличии кворума и оформлены соответствующими Протоколами.

3.3. В период с 12 июня 2021 года по 19 июня 2021 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 за 2020 год;
- Утверждение годового отчета Правления об исполнении сметы доходов и расходов за 2020 г.;
- Утверждение Заключения Ревизионной комиссии по итогам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества за 2020 год;
- Утверждения отчета об использовании Резервного фонда Товарищества за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.;
- Определение размера резервного фонда Товарищества на 2021 год;
- Утверждение Положения о Резервном фонде в новой редакции (Редакция №2);
- Утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на 2021 год (на период с 01.01.2021 по 31.12.2021);
- Утверждение размера обязательного платежа (взноса) на 2021 год (на период с 01.01.2021 по 31.12.2021) из расчета 10,050.00 (Десять тысяч пятьдесят) руб. 00 коп. в месяц с одного домовладения;
- Определение места хранения протоколов Общих собраний 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 2021 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 2021 году Товариществом заключен Договор на оказание услуг по организации и обеспечению работы Единой Диспетчерской и Сервисной телефонной службы поселка с Индивидуальным предпринимателем Тарасовым В.В. с оплатой услуг в размере 84,650.00 руб. ежемесячно.

3.7. 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.

3.8. Расходование средств в период с 01.01.2021 по 31.12.2021 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.

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

3.10. 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).

3.11. В 2021 году средства Товарищества из Резервного фонда не расходовались. Остаток денежных средств в резервном фонде по состоянию на 31.12.2021: 1 500 000,00 руб.

3.12. В 2021 году Товариществом получены проценты от размещения временно свободных средств в ПАО Сбербанк в размере 78,241.72 руб.

3.13. В 2021 году Товарищество не участвовало в судебных процессах, в отношении которых ТСЖ выступает истцом или ответчиком.

3.14. В 2021 году в отношении ТСЖ были проверки компетентных органов не проводились.

3.15. В рамках работы с неплательщиками производилась плановая подготовка исковых заявлений о взыскании задолженности по обязательным платежам. Однако, в связи с подготовкой к сделке по приобретению земельных участков у Тумасяна Р.Т., заявления о взыскании задолженности в судебном порядке не подавались, задолженность не взыскивалась.

3.16. По состоянию на 31.12.2021 имеется сумма просроченной задолженности по оплате обязательных платежей в размере 3 708 213,07 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 31.12.2021, в т.ч.:	
Арушанов Б.Г. (дом 1)	426,198.28
Полубаринов О.Е. (дом 5)	242,437.70
Тумасян Р.Т. (дом 12, 13, 39)	2,710,018.40

В отношении крупнейших должников за 2020 год: Плотникова С.А. (дом 14), Правлением проведена работа по получению задолженности - задолженность погашена практически полностью; Кучанской Г.А. (дом 24) – задолженность погашена полностью.

В отношении должника Полубаринова О.Е. (дом 5) проводится внесудебная работа по получению задолженности в рабочем порядке, рассматривается вопрос о взыскании задолженности в судебном порядке;

В отношении должников Арушанова Б.Г. (дом 1), Тумасяна Р.Т. (дом 12, 13, 39) проводится работа по подготовке заявлений на принудительное взыскание задолженности в судебном порядке.

4. Отчет об исполнении сметы:

СМЕТА ДОХОДОВ ТСЖ "ЗАПОВЕДНЫЙ БОР" за 2021 г.				
№	Целевые поступления	ПЛАН, руб.	ФАКТ*, руб.	Превышение (+) / Недостача (-), руб.
1	Поступления от собственников ТСЖ	4,852,151.81	4,844,444.78	-7,707.03
	ИТОГО:	4,852,151.81	4,844,444.78	-7,707.03
* С учетом поступлений в погашение задолженности за прошлые периоды				

СМЕТА РАСХОДОВ ТСЖ "ЗАПОВЕДНЫЙ БОР" за 2021 г.				
№	<i>Управленческие расходы</i>	ПЛАН	ФАКТ	Экономия (+) / Перерасход (-)
1	Выплаты бухгалтеру по договору	324,000	324,000	0
2	Юридически значимый защищенный документооборот с государственными структурами и контрагентами с использованием электронной цифровой подписи (Астрал Отчет), годовая лицензия	3,600	4,140	-540
3	Информационно-технологическое сопровождение пользователей ИС:Предприятия (стандарт + отраслевой), годовая лицензия	27,600	31,811	-4,211
4	Оплата хостинга домена сайта ТСЖ (borportal.ru)	2,040	1,978	62
5	Оплата продления домена borportal.ru	960	0	960
6	Оплата консультационных, юридических услуг, включая оплату гос.пошлин	180,000	47,808	132,192
7	Транспортные расходы и ГСМ	96,000	87,551	8,449
8	Канцелярские, почтовые расходы и нотариальные услуги	12,000	4,217	7,783
9	Обслуживание МФУ (катриджи с тонером, закупка сменного фотобарабана)	6,000	0	6,000
10	Услуги связи для аварийно-диспетчерской службы и контактного телефона Товарищества	7,200	7,752	-552
11	Услуги по организации спутникового мониторинга для консьержной службы	6,000	4,500	1,500
12	Расчетно-кассовое обслуживание в ПАО Сбербанк включая комиссии за переводы денежных средств контрагентам	48,000	46,791	1,209
	Итого по разделу:	713,400	560,548	152,852
	<i>Содержание и обслуживание поселка</i>			
13	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно технического обеспечения (управляющий, электрик, сантехн текущий и плановый ремонт оборудования) по договору	1,032,000	1,032,000	0
14	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства (в том числе санитарная уборка) по договору	569,800	566,200	3,600
	Уборка территории механическими средствами и вывоз снега	130,000	50,000	80,000
15	Расходы по аренде земельного участка с КН 50:29:0020120:87 (дороги, тротуары, места общего пользования) по договору аренды	15,696	18,760	-3,064
16	Аварийно-диспетчерская служба по договору	1,015,800	1,015,350	450
17	Услуги по администрированию территории поселка, консьержная служба, обеспечение сохранности общего имущества по договору	648,000	590,155	57,845
18	Оплата обслуживания части газопровода ТСЖ по договору с Мособлгаз	9,600	8,459	1,141
19	Расходы на модернизацию общего имущества и инженерного оборудования	87,000	0	87,000
20	Расходы на материалы, элементы благоустройства территории и комплектующие	65,000	63,985	1,015
	Благоустройство площадки для вывоза мусора	102,000	83,986	18,014
	Контейнеры для ТБО, 2 ед.	50,000	40,800	9,200
21	Расходы на инвентарь и хоз. принадлежности	25,000	10,453	14,547
	Итого по разделу:	3,749,896	3,480,148	269,748
	<i>Коммунальные услуги на общепоселковые нужды</i>			
22	Электроэнергия мест общего пользования (наружное освещение поселка, электроэнергия постов	180,000	178,712	1,288

	консьержев, потери на внутренних линиях электропередач)			
	Итого по разделу:	180,000	178,712	1,288
	<i>Прочие расходы</i>			
23	Непредвиденные расходы	60,000	0	60,000
	Итого по разделу:	60,000	0	60,000
	ИТОГО ПО СМЕТЕ :	4,703,296	4,219,409	483,887

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.)

5.3. Разработать и утвердить в 2022 году новую редакцию Устава ТСЖ «Заповедный бор».

5.4. Вынести на Правление товарищества вопрос 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 хорошей.

Председатель ревизионной комиссии  /Д.С. Чибисов/

Член ревизионной комиссии  /С.А. Дудин/