

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «Заповедный бор» за период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.

Ревизионной комиссией в составе Дудин С.А. (Член ревизионной комиссии), Чибисов Д.С. (Председатель ревизионной комиссии) в период с 01.06.2023 по 15.06.2023 была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Заповедный бор» (Далее – ТСЖ, Товарищество), охватывающая период деятельности ТСЖ с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 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 01.01.2022 по 31.12.2022;
- Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2022 г.;
- Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ за 2022 г.;
- Договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, действующие на 01.01.2022 и заключенные в 2022 г.;
- Договора на содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества, действующие на 01.01.2022 и заключенные в 2022 г.;
- Акты оказанных услуг, выполненных работ, полученных ресурсов и товарно-материальных ценностей, локальные сметы, расчеты, калькуляции;
- Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета за 2022 г.;
- Документы о фактическом поступлении и использовании денежных средств ТСЖ: выписки по банковским счетам, кассовые документы, авансовые отчеты за 2022 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 01.01.2022 по 31.12.2022 соответствует требованию законодательства РФ.

3.2. В период 2022 г. было проведено три заседания Правления ТСЖ. Все решения Правления приняты при наличии кворума и оформлены соответствующими Протоколами.

3.3. В период с 02 июля 2022 года по 09 июля 2022 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 2021 год;
- Утверждение годового отчета Правления об исполнении сметы доходов и расходов за 2021 г.;
- Утверждение Заключения Ревизионной комиссии по итогам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества за 2021 год;
- Определение размера Резервного фонда Товарищества на 2022 год - 2.300.000 (Два миллиона триста тысяч) рублей;
- Принятие решения о направлении средств Резервного фонда на ремонт проезжей части внутрипоселковой дорожной сети.
- Принятие решения о формировании Резервного фонда целевыми поступлениями в размере одной тысячи рублей с домовладения ежемесячно для использования их в дальнейшем на ремонт внутрипоселковой дорожной сети.
- Определение состава Правления Товарищества на два года в количестве не более четырех человек;
- О выборе в состав Правления Товарищества следующих кандидатур персонально:
 - Вотрина Ирина Олеговна - собственник домовладения № 15;
 - Глизина Светлана Михайловна - собственник домовладения № 11;
 - Ефанова Татьяна Геннадьевна - собственник домовладения № 34;
 - 4. Михайлова Лариса Михайловна - собственник домовладения № 26.
- Определение состава ревизионной комиссии Товарищества на два года в количестве не более двух человек.
- О выборе в состав ревизионной комиссии Товарищества следующих кандидатур персонально:
 - Чибисов Дмитрий Сергеевич - собственник домовладения № 6;
 - Дудин Сергей Александрович - собственник домовладения № 19.
- Утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на 2022 год (на период с 01.01.2022 по 31.12.2022 г.);
- Утверждение размера обязательного платежа (взноса) на 2022 год (на период с 01.01.2022 по 31.12.2022г.) из расчета 10.050 руб. (Десять тысяч пятьдесят) рублей в месяц с одного домовладения.

По всем вопросам повестки дня Общего собрания решения приняты.

3.4. Анализ договоров с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями показал, что договорная работа в 2022 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 01.01.2022 по 31.12.2022 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 2022 году поступило членских и целевых взносов от собственников всего: 4 385 433,79 руб.; прочих поступлений (возмещение судебных расходов): 50 500,00 руб.; процентов от размещения временно свободных денежных средств в ПАО Сбербанк: 164 129,32 руб.

3.11. Остатки денежных средств Товарищества на расчетном и депозитном счетах по состоянию на 31.12.2022: 1 467 615,77 руб.

3.12. В 2022 году средства Товарищества из Резервного фонда расходовались на приобретение тротуарной плитки в размере 1 233 792,00 руб. Остаток денежных средств в резервном фонде по состоянию на 31.12.2022: 1 066 208,00 руб.

3.13. В 2022 году ТСЖ обратилось в Воскресенский горсуд МО с иском о признании недействительным раздела Тумасяном земельного участка 732 (детская площадка) и подделкой последним подписи Председателя ТСЖ и оттиска печати ТСЖ.

3.14. В 2022 году Правление инициировало судебные процессы в отношении должников Тумасяна Р.Т. и Арушанова Б.Г.

3.15. В 2022 году в отношении ТСЖ были проведены проверки ГУ содержания территорий МО по заявлению Тумасяна Р.Т., а также проверка УМВД России по г.о. Воскресенск по заявлению Арушанова Б.Г. Нарушения не были выявлены, предписаний об устранении нарушений не выдавалось.

3.16. В отношении ТСЖ также проводились камеральные 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.

3.17. В рамках работы с неплательщиками производилась плановая подготовка исковых заявлений о взыскании задолженности по обязательным платежам.

3.18. По состоянию на 31.12.2022 имеется сумма просроченной задолженности по оплате обязательных платежей в размере 4 181 331,99 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 31.12.2022, в т.ч.:	4,181,331.99
Арушанов Б.Г. (дом 1)	555,596.56
Полубаринов О.Е. (дом 5)	346,558.90
Тумасян Р.Т. (дом 12, 13, 39)	3,097,026.53
Помогаев О.Е. (дом 18)	182,150.00

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) в 2022 году подготовлены иски о принудительном взыскании задолженности.

4. Отчет об исполнении сметы:

СМЕТА РАСХОДОВ ТСЖ "ЗАПОВЕДНЫЙ БОР" за 2022 г.				
№	Статья затрат	ПЛАН, руб.	ФАКТ, руб.	Экономия (+) Перерасход (-), руб.
1. Управленческие расходы				
1	Выплаты бухгалтеру по договору	324 000,00	324 000,00	0,00
2	Юридически значимый защищенный документооборот с государственными структурами и контрагентами с использованием электронной цифровой	3 600,00	4 140,00	-540,00
3	Информационно-технологическое сопровождение пользователей 1С:Предприятия (стандарт + отраслевой), годовая лицензия	32 000,00	27 416,00	4 584,00
4	Оплата хостинга домена сайта ТСЖ (borportal.ru)	2 040,00	2 157,30	-117,30
5	Оплата продления домена borportal.ru	960,00	0,00	960,00
6	Оплата консультационных, юридических услуг, включая оплату гос.пошлин	180 000,00	120 000,00	60 000,00
7	Транспортные расходы и ГСМ	96 000,00	66 818,00	29 182,00
8	Канцелярские, почтовые расходы и нотариальные услуги	12 000,00	6 377,50	5 622,50
9	Обслуживание МФУ (кариджи с тонером, закупка сменного фотобарабана)	6 000,00	0,00	6 000,00
10	Услуги связи для аварийно-диспетчерской службы и контактного телефона Товарищества	7 200,00	8 882,63	-1 682,63
11	Услуги по организации спутникового мониторинга для консьержной службы	6 000,00	4 412,50	1 587,50
12	Расчетно-кассовое обслуживание в ПАО Сбербанк включая комиссии за переводы	48 000,00	50 671,32	-2 671,32
	Итого по 1	717 800,00	614 875,25	102 924,75
2. Содержание и обслуживание поселка				
13	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения (управляющий, электрик, сантехн текущий и плановый ремонт оборудования) по договору	1 175 580,00	1 175 580,00	0,00
14	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	569 800,00	580 190,00	-10 390,00
15	Расходы по аренде земельного участка с КН 50:29:0020120:87 (дороги, тротуары, места общего пользования) по договору аренды	20 000,00	21 136,00	-1 136,00
16	Аварийно-диспетчерская служба по договору	1 015 800,00	1 015 800,00	0,00
17	Услуги по администрированию территории поселка, консьержная служба, обеспечение сохранности общего имущества по договору	648 000,00	631 121,23	16 878,77
18	Оплата обслуживания части газопровода ТСЖ по договору с Мособлгаз	9 600,00	9 378,00	222,00
19	Расходы на модернизацию общего имущества и инженерного оборудования	87 000,00	87 000,00	0,00

20	Расходы на материалы, элементы благоустройства территории и комплектующие	65 000,00	72 121,54	-7 121,54
21	Расходы на инвентарь и хоз. принадлежности	25 000,00	32 748,94	-7 748,94
22	Благоустройство площадки для вывоза мусора	0,00	0,00	0,00
23	Контейнеры для ТБО, 2 ед.	0,00	0,00	0,00
24	Уборка территории механическими средствами и вывоз снега	130 000,00	122 309,00	7 691,00
	Итого по 2	3 745 780,00	3 747 384,71	-1 604,71
3. Коммунальные услуги на общепоселковые нужды				
25	Электроэнергия мест общего пользования (наружное освещение поселка, электроэнергия постов консьержев, КНС)	180 000,00	148 374,77	31 625,23
	Итого по 3	180 000,00	148 374,77	31 625,23
4. Прочие расходы				
26	Непредвиденные расходы	60 000,00	0,00	60 000,00
	Итого по 4	60 000,00	0,00	60 000,00
	ИТОГО ПО СМЕТЕ:	4 703 580,00	4 510 634,73	192 945,27

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 2023 году новую редакцию Устава 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/