

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «Заповедный бор» за период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.

Ревизионной комиссией в составе Дудин С.А. (Член ревизионной комиссии), Чибисов Д.С. (Председатель ревизионной комиссии) в период с 01.06.2024 по 15.06.2024 была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Заповедный бор» (Далее – ТСЖ, Товарищество), охватывающая период деятельности ТСЖ с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 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 01.01.2023 по 31.12.2023;
- Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2023 г.;
- Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ за 2023 г.;
- Договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, действующие на 01.01.2023 и заключенные в 2023 г.;
- Договора на содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества, действующие на 01.01.2023 и заключенные в 2023 г.;
- Акты оказанных услуг, выполненных работ, полученных ресурсов и товарно-материальных ценностей, локальные сметы, расчеты, калькуляции;
- Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета за 2023 г.;
- Документы о фактическом поступлении и использовании денежных средств ТСЖ: выписки по банковским счетам, кассовые документы, авансовые отчеты за 2023 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 01.01.2023 по 31.12.2023 соответствует требованию законодательства РФ.

3.2. В период 2023 г. было проведено четыре заседания Правления ТСЖ. Все решения Правления приняты при наличии кворума и оформлены соответствующими Протоколами.

3.3. В период с 08 июля 2023 г. по 15 июля 2023 г. состоялось Очередное общее собрание членов ТСЖ «Заповедный бор» в форме очно-заочного голосования, на котором были рассмотрены вопросы:

- Процедурные вопросы:
 - Выборы Председателя и Секретаря Общего собрания;
 - Выборы Счетной комиссии Общего собрания в составе двух человек;
- Утверждение Отчета о деятельности Правления в 2022 году и в период с января по июнь 2023 года;
- Утверждение Отчета Правления об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2022 год и расходовании средств из Резервного фонда Товарищества;
- Утверждение Отчета Ревизионной комиссии о проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 года;
- Определение размера Резервного фонда Товарищества на 2023 год;
- Принятие решения о направлении средств Резервного фонда на ремонт проезжей части внутрипоселковой дорожной сети;
- Принятие решения о формировании Резервного фонда целевыми поступлениями от каждого домовладения ежемесячно для использования их в дальнейшем на ремонт внутрипоселковой дорожной сети;
- Утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на период с 01.01.2023 по 30.06.2023;
- Утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на период с 01.07.2023 по 31.12.2023;
- Утверждение размера обязательного платежа (взноса) на период с 01.01.2023 по 30.06.2023 г. из расчета 10.050 руб. (Десять тысяч пятьдесят) рублей в месяц с одного домовладения;
- Утверждение размера обязательного платежа (взноса) на период с 01.07.2023 по 31.12.2023 г. из расчета 10.800 руб. (Десять тысяч восемьсот) рублей в месяц с одного домовладения.

По всем вопросам повестки дня Общего собрания решения приняты.

3.4. В период с 03 декабря 2023 г. по 09 декабря 2023 г. состоялось Внеочередное общее собрание членов ТСЖ «Заповедный бор» в форме очно-заочного голосования, на котором были рассмотрены вопросы:

- Процедурные вопросы:
 - Выборы Председателя и Секретаря Общего собрания;
 - Выборы Счетной комиссии Общего собрания в составе двух человек;
- Принятие решения о ремонте оставшейся части внутрипоселковой дорожной сети - участки № 2, № 3, № 4 в 2024 году;
- Утверждение сметы работ по ремонту и мощению брусчаткой проезжей части внутрипоселковой дорожной сети – участки № 2, № 3, № 4 в 2024 году;
- Принятие решения о закупке всего объема брусчатки до конца 2023 года;
- Принятие решения о внесении в Резервный фонд целевого взноса в размере 150.000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей с каждого домовладения в срок до 15 декабря 2023 года для использования их на ремонт и мощение брусчаткой проезжей части внутрипоселковой дорожной сети;
- Принятие решения о внесении добровольного авансового взноса в размере 85.000 (Восемьдесят пять тысяч) рублей в срок до 15 декабря 2023 года на возвратной основе для использования их на ремонт и мощение брусчаткой проезжей части внутрипоселковой дорожной сети;
- Принятие решения об отмене ежемесячного целевого взноса в Резервный фонд в размере 3.000 (Три тысячи) рублей с одного домовладения, установленного Годовым

(Очередным) Общим собранием ТСЖ «Заповедный бор» № 01/2023-ТСЖ от 15.07.23, начиная с месяца, в котором собственником домовладения была произведена оплата целевого взноса в размере 150.000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей в полном объеме.

По всем вопросам повестки дня Общего собрания решения приняты.

3.5. Анализ договоров с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями показал, что договорная работа в 2023 году велась в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции ТСЖ.

3.6. 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.

3.7. 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 01.01.2023 по 31.12.2023 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 оплачиваются транспортные расходы, 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 2023 году поступило членских и целевых взносов от собственников всего: 11 267 965,64 руб., в том числе: Ежемесячных обязательных платежей: 4 661 235,58 руб.; Ежемесячных целевых взносов на ремонт внутр. дорожной сети: 723 164,62 руб.; Единовременных целевых взносов на ремонт внутр. дорожной сети: 4 216 763,14 руб.; Единовременных добровольных авансовых взносов на ремонт внутр. дорожной сети: 1 530 000,00 руб.; Коммунальная услуга по обращению с ТКО: 123 604,52 руб.; Прочих поступлений: 13 197,78 руб.

3.12. В 2023 году прочие поступления составили всего: 37 652,60 руб., в том числе проценты банка по размещению свободных денежных средств: 33 152,60 руб.; иные поступления: 4 500,00 руб.

3.13. Остатки денежных средств Товарищества на расчетном и депозитном счетах по состоянию на 31.12.2023 составили: 3 478 967,14 руб., в том числе: остатки денежных средств на расчетном счете: 478 967,14 руб.; остатки денежных средств на депозитном счете в ПАО СБЕРБАНК: 3 000 000,00 руб.

3.14. В 2023 году средства Товарищества из Резервного фонда расходовались на ремонт внутрипоселковой дорожной сети — 2 656 685,00 руб. Остаток денежных средств в Резервном фонде по состоянию на 01.01.2023 года составил: 1 066 208,00 руб., целевые поступления в Резервный фонд в 2023 году составили: 4 939 927,76 руб., в том числе: Ежемесячные целевые взносы на ремонт внутр. дорожной сети: 723 164,62 руб.; Единовременные целевые взносы на ремонт внутр. дорожной сети: 4 216 763,14 руб.

3.15. Остаток денежных средств в Резервном фонде по состоянию на 31.12.2023 года составил: 3 349 450,76 руб.

3.16. 16.01.2023 Мосгорсуд отказал Арушанову Б.Г. в удовлетворении апелляционной жалобы на Решение Гагаринского суда от 28.06.22 о взыскании в пользу ТСЖ задолженности по обязательным платежам за период с 01.08.2018 по 31.11.2021 на сумму 467 940,59 руб.

3.17. В связи с обращением Товарищества с Воскресенский городской суд МО по признанию недействительности сделки по даче Согласия Товарищества на раздел Тумасяном Р.Т. детской площадки, кадастровый номер 50:29:0020120:732 на 2 земельных участка (50:29:0020120:735 и 50:29:0020120:736), судом 17.01.23 была назначена и проведена почерковедческая экспертиза подписи Председателя Правления ТСЖ «Заповедный бор» Михайловой Л.М. и экспертиза образца печати ТСЖ. Экспертиза установила, что подпись Михайловой Л.М. выполнена другим лицом, печать нанесена не печатью ТСЖ, а иной печатью. На основании вышеуказанной экспертизы 21.03.23 Воскресенский суд вынес решение в пользу ТСЖ о признании недействительным Согласия на образование земельных участков от 28.07.21 года путем раздела земельного участка 50:29:0020120:732. По данному делу 24.07.2023 Московский областной суд отклонил апелляционную жалобу Тумасяна Р.Т. и оставил в силе Решение Воскресенского городского суда от 21.03.2023.

3.18. 31.03.2023 ТСЖ получен запрос из Межрайонной налоговой службы № 18 по МО по поводу некорректных данных в Уведомлении об исчислении страховых взносов и налога на доходы физлиц до 25.03.2023, связанный с изменением налогового законодательства. В рабочем порядке вопрос урегулирован.

3.19. 29.05.2023 Арбитражный суд Московской области подтвердил право аренды ТСЖ на земельные участки с к.н. 50:29:0020120:733 и 50:29:0020120:390 - внутрипоселковая дорожная сеть и обязал Администрацию г.о. Воскресенска заключить с ТСЖ Соглашение о смене арендодателя в договоре аренды № 15 от 22.09.2011 в отношении указанных земельных участков с Тумасяна Р.Т. на Администрацию г.о. Воскресенск.

3.20. 30.05.2023 Второй кассационный суд общей юрисдикции отказал Арушанову Б.Г. в удовлетворении кассационной жалобы на Решение Гагаринского суда от 28.06.2022 и апелляционное Определение Мосгорсуда от 16.01.2023 о взыскании в пользу ТСЖ задолженности по обязательным платежам за период с 01.08.2018 по 31.11.2021 на сумму 467 940,59 руб. В добровольном порядке Арушанов Б.Г. судебное решение не исполняет, затягивая выдачу исполнительного листа тяжбами в отношении расходов на юридическое сопровождение процессов. Правлением ТСЖ принимаются меры к взысканию.

3.21. 24.07.2023 Московский областной суд отклонил апелляционную жалобу Тумасяна Р.Т. и оставил в силе Решение Воскресенского суда МО по незаконному разделу Тумасяном Р.Т. детской площадки.

3.22. 31.07.2023 Десятый Арбитражный апелляционный суд оставил в силе Решение Арбитражного суда Московской области о признании ТСЖ арендатором в отношении земельных участков 733 и 390.

3.23. 20.10.2023 Арбитражный суд Московского округа оставил в силе Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда о признании ТСЖ арендатором в отношении земельных участков 733 и 390.

3.24. 12.12.2023 Кунцевский районный суд г. Москвы отказал ТСЖ в административном иске о признании бездействия судебного пристава-исполнителя Кунцевского ОСП ГУФССП России по г. Москве, выраженное в длительном непринятии мер и действий, направленных на исполнение решения суда в рамках исполнительного производства от 24.02.2022 (взыскание задолженности с Тумасяна Р.Т. в размере 919 948,06 руб.), так как часть средств в размере 419 844,49 руб. перечислены взыскателю (ТСЖ). Правление продолжает работу по взысканию задолженности.

3.25. 16.01.2023 Филиал Юго-Восток Мособлгаза прислал Предупреждение об устранении замечаний, выявленных при обходе трассы газопровода среднего давления – покрасить ограждения, пикеты, таблички с предупредительной надписью «Огнеопасно ГАЗ» и тд. Замечания устранены.

3.26. В продолжение рассмотрения жалобы Тумасяна Р.Т №25ОГ-568 от 31.01.2023 в Минэкологии и природопользования МО на то, что скважина на воду, принадлежащая собственникам дома № 20, «размещена в целях добычи подземных вод для общего пользования собственников участков». Несмотря на направленное Возражение ТСЖ от 21.03.2023, 27.03.2023 Минэкологии и природопользования МО объявило ТСЖ Предостережение.

3.27. По заявлению ТСЖ в ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» об исправлении ошибок при пересчете кадастровой стоимости (влияющей на размер арендной платы ТСЖ), 03.10.2023 получено Решение № 1071/2023 об исправлении единичных ошибок и определении следующей кадастровой стоимости земельных участков:

- ✓ 50:29:0020120:736 – 141 143,80 руб.;
- ✓ 50:29:0020120:735 - 802 168,29 руб.;
- ✓ 50:29:0020120:733 - 4 009 411,56 руб.

3.28. 12.10.2023 было получено письмо ГУ МВД России по МО «О предоставлении информации» в связи с заявлением Тумасяна Р.Т. о возможных противоправных действиях со стороны Председателя ТСЖ с требованием о предоставлении документов и прибытии в УМВД России для дачи объяснений. Данный вопрос решен в рабочем порядке со ссылкой на текущий судебный процесс ТСЖ с Тумасяном Р.Т.

3.29. Судебное заседание по взысканию задолженности с Тумасяна Р.Т. за принадлежащий ему 39-й дом по обязательным платежам (взносам), коммунальным услугам за период с 01.03.2019 по 31.12.2022 в размере 497 129,27 руб., пени за просрочку оплаты в размере 84 285,65 руб., расходы по оплате госпошлины в размере 9 014,00 руб. прошло в Лефортовском суде г. Москвы 14.06.2023. По заявлению Тумасяна Р.Т. была назначена судебная бухгалтерская экспертиза расходов ТСЖ за период взыскания и соответствия их смете. 22.03.2024 на основании вышеуказанной экспертизы Лефортовский суд г. Москвы удовлетворил требования ТСЖ в полном объеме. В связи с проведением экспертизы были отложены судебные процессы по задолженностям Тумасяна за 12-й и 13-й дома. Правление продолжает работу по взысканию задолженности.

3.30. Также Правлением проводятся мероприятия по взысканию задолженности с прежнего собственника дома № 5 – Полубариновой Т.В., а также мероприятия по взысканию задолженности с собственника дома № 18 – Помогаева О.Н.

3.31. 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.

3.32. По состоянию на 31.12.2023 имеется сумма просроченной задолженности по оплате обязательных платежей в размере 6 373 758,89 руб. по в совокупности по всем должникам. Расшифровки по крупнейшим должникам с суммой задолженности свыше 200 тыс. руб. приведены в таблице:

Просроченная задолженность руб. по крупнейшим должникам перед ТСЖ по обязательным платежам на 31.12.2023 в т.ч.:	
Тумасян Р.Т. (дом 12, 13, 39)	3,868,939.54
Арушанов Б.Г. (дом 1)	857,625.52
Помогаев О.Н. (дом 18)	457,825.59

В отношении всех крупнейших должников Правлением ТСЖ проводится работы по взысканию задолженности в судебном и внесудебном порядке.

4. Отчет об исполнении сметы:

СМЕТА РАСХОДОВ ТСЖ "ЗАПОВЕДНЫЙ БОР" за 2023 г.				
№	Управленческие расходы	ПЛАН	ФАКТ	Экономия (+) / Перерасход (-)
1	Выплаты бухгалтеру по договору	330,000	330,000	0
2	Юридически значимый защищенный документооборот с государственными структурами и контрагентами с использованием электронной цифровой подписи (АстраЛ Отчет), годовая лицензия	3,900	4,140	(240)
3	Информационно-технологическое сопровождение пользователей ИС:Предприятия (стандарт + отраслевой), годовая лицензия	32,000	26,910	5,090
4	Оплата хостинга домена сайта ТСЖ (borportal.ru)	2,120	2,819	(699)
5	Оплата продления домена borportal.ru	480	0	480
6	Оплата консультационных, юридических услуг, включая оплату гос. пошлин	190,000	167,272	22,728
7	Транспортные расходы и ГСМ	96,000	80,940	15,060
8	Кафедральные, почтовые расходы и почтарийные услуги	12,000	3,779	8,222
9	Обслуживание МФУ (картриджи с тонером, закупка сменного фотобарабана)	6,000	5,300	700
10	Услуги связи для аварийно-диспетчерской службы и контактного телефона Товарищества	9,850	16,817	(6,967)
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	50,500	61,535	(11,035)
	Итого по разделу:	738,850	704,012	34,838
	<i>Содержание и обслуживание поселка</i>			
13	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения (управляющий, электрик, сантехник, текущий и плановый ремонт оборудования) по договору	1,235,580	1,289,160	(53,580)
14	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства (в том числе санитарная уборка) по договору	569,800	575,350	(5,550)
15	Уборка территории механическими средствами и вывоз снега	135,000	152,050	(17,050)
16	Расходы по аренде земельного участка с КИ 50:29:0020120:87 (дороги, тротуары, места общего пользования) по договору аренды	21,000	20,752	248
17	Аварийно-диспетчерская служба по договору	1,087,800	1,093,200	(5,400)
18	Услуги по администрированию территории поселка, консьержная служба, обеспечение сохранности общего имущества по договору	648,000	645,517	2,483
19	Оплата обслуживания части газопровода ТСЖ по договору с Мособлгаз	11,022	9,799	1,223
20	Расходы на модернизацию общего имущества и инженерного оборудования, материалы, элементы благоустройства территории и комплектующие	163,000	72,881	90,119
21	Расходы на инвентарь и хоз. принадлежности	29,000	21,630	7,370
	Итого по разделу:	3,900,202	3,880,339	19,863
	<i>Коммунальные услуги на общепоселковые нужды</i>			
22	Электроэнергия мест общего пользования (наружное освещение поселка, электроэнергия постов консьержев, КНС)	180,000	197,748	(17,748)
	Итого по разделу:	180,000	197,748	75,557
	<i>Прочие расходы</i>			
23	Непредвиденные расходы	60,000	0	60,000
	Итого по разделу:	60,000	0	60,000
	ИТОГО ПО СМЕТЕ:	4,879,052	4,782,100	96,952

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. Разработать и утвердить в 2024 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.

Отдельно Ревизионная комиссия отмечает хорошую работу Правления ТСЖ по организации юридической работы ТСЖ и проведению мероприятий по взысканию задолженности с должников.

Председатель ревизионной комиссии _____  /Д.С. Чибисов/

Член ревизионной комиссии _____  /С.А. Дудин/