

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о проверке финансово-хозяйственной деятельности
Товарищества собственников жилья «Заповедный бор»
за период с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.

Ревизионной комиссией в составе Дудин С.А. (Член ревизионной комиссии), Чибисов Д.С. (Председатель ревизионной комиссии) в период с 01.06.2025 по 15.06.2025 была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Заповедный бор» (Далее – ТСЖ, Товарищество), охватывающая период деятельности ТСЖ с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 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 01.01.2024 по 31.12.2024;
- Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2024 г.;
- Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ за 2024 г.;
- Договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, действующие на 01.01.2024 и заключенные в 2024 г.;
- Договора на содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества, действующие на 01.01.2024 и заключенные в 2024 г.;
- Акты оказанных услуг, выполненных работ, полученных ресурсов и товарно-материальных ценностей, локальные сметы, расчеты, калькуляции;
- Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета за 2024 г.;
- Документы о фактическом поступлении и использовании денежных средств ТСЖ: выписки по банковским счетам, кассовые документы, авансовые отчеты за 2024 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 01.01.2024 по 31.12.2024 соответствует требованию законодательства РФ.

3.2. В период 2024 г. было проведено четыре заседания Правления ТСЖ. Все решения Правления приняты при наличии кворума и оформлены соответствующими Протоколами.

3.3. В период с 16 июня 2024 года по 23 июня 2024 года, 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;
- Утверждение Отчета Правления об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2023 год и расходовании средств из Резервного фонда Товарищества;
- Утверждение Отчета Ревизионной комиссии о проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 года;
- Определение размера Резервного фонда Товарищества на 2024 год;
- Определение состава Правления Товарищества на два года в количестве не более четырех человек;
- О выборе в состав Правления Товарищества;
- Определение состава ревизионной комиссии Товарищества на два года в количестве не более двух человек;
- О выборе в состав ревизионной комиссии Товарищества;
- Утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на период с 01.01.2024 по 30.06.2024;
- Утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на период с 01.07.2024 по 31.12.2024;
- Утверждение размера обязательного платежа (взноса) на период с 01.01.2024 по 30.06.2024 из расчета 10.800 руб. (Десять тысяч восемьсот) рублей в месяц с одного домовладения;
- Утверждение размера обязательного платежа (взноса) на период с 01.07.2024 по 31.12.2024 из расчета 11.660 (Одиннадцать тысяч шестьсот шестьдесят) рублей в месяц с одного домовладения;
- Принятие решения об увеличении частоты вывоза бытовых отходов;
- 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, с декабря 2023 года вне зависимости от внесения в полном объеме целевого взноса в Резервный фонд в размере 150.000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей, установленного Внеочередным Общим собранием ТСЖ «Заповедный бор» № 02/2023-ТСЖ от 09.12.23. Скорректировать начисления целевого взноса в Резервный фонд в размере 3.000 (Три тысячи) рублей с одного домовладения с учетом его отмены с декабря 2023 года.

По всем вопросам повестки дня Общего собрания решения приняты.

3.4. Анализ договоров с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями показал, что договорная работа в 2024 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 01.01.2024 по 31.12.2024 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.

3.8. 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 2024 году поступило членских и целевых взносов от собственников всего: 7 845 543,90 руб., в том числе: Ежемесячных обязательных платежей: 6 598 828,84 руб.; Ежемесячных целевых взносов на ремонт внутр. дорожной сети: 6 102,91 руб.; Единовременных целевых взносов на ремонт внутр. дорожной сети: 883 236,86 руб.; Коммунальная услуга по обращению с ТКО: 237 278,99 руб.; Прочих поступлений: 120 096,30 руб.

3.11. В 2024 году прочие поступления составили всего: 135 046,90 руб., в том числе проценты банка по размещению свободных денежных средств: 135 046,90 руб.

3.12. Остатки денежных средств Товарищества на расчетном и депозитном счетах по состоянию на 31.12.2024 составили: 1 899 433,07 руб., в том числе: остатки денежных средств на расчетном счете: 399 433,07 руб.; остатки денежных средств на депозитном счете в ПАО СБЕРБАНК: 1 500 000,00 руб.

3.13. Остаток денежных средств в Резервном фонде по состоянию на 31.12.2023 составил: 3 349 450,76 руб. Поступило: 2 226 049,11 руб. В 2024 году средства Товарищества из Резервного фонда расходовались на ремонт внутрипоселковой дорожной сети: 5 575 499,87 руб. Остаток денежных средств в Резервном фонде по состоянию на 31.12.2024 года: 0,00 руб.

3.14. 23.01.2024 между ТСЖ и Администрацией г.о. Воскресенск МО было заключено Соглашение о замене стороны по договору № 15 аренды земельного участка от 22.09.2011 в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:29:0020120:390 и 50:29:0020120:733 (внутрипоселковые дороги) в соответствии с Решением Арбитражного суда МО, который 29.05.2023 г. признал право аренды ТСЖ и обязал Администрацию заключить Соглашение о смене арендодателя в отношении земельных участков 390 и 733 в договоре аренды с Тумасяном Р.Т.

3.15. 22.03.2024 Лефортовским районным судом Москвы после почти годового разбирательства и судебной экспертизы расходов ТСЖ, было вынесено Решение о взыскании с Тумасяна Р.Т. в пользу ТСЖ задолженности за 39 дом по обязательным платежам (взносам), коммунальным услугам за период с 01.03.2019 по 31.12.2022 в размере 497 129 р. 27 коп., пени за просрочку оплаты в размере 84 285 р. 65 коп., расходы по оплате госпошлины в размере 9 014 р.

3.16. 25.04.2024 получено Представление Межрайонной природоохранной прокуратуры МО об устранении нарушений законодательства об охране окружающей среды № 7-02-2024 от 29.03.2024 по поводу затампонированной скважины ТСЖ. Ответ подготовлен и отправлен.

3.17. 22.04.2024 получен запрос от регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами Эколайн-Воскресенск о заключении договора на вывоз отходов между ТСЖ и собственником домовладения № 18. Ответ на запрос подготовлен и 27.04.2024 направлен в адрес Эколайн.

3.18. 10.10.2024 ТСЖ подано исковое заявление в Преображенский районный суд Москвы о взыскании задолженности с Помогаева О.Н., собственника дома № 18 по содержанию поселка и платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО за период с 12.10.2021 по 01.10.2024.

3.19. В ответ на обращение ТСЖ в Преображенский суд о взыскании задолженности, Помогаев О.Н. написал жалобы на ТСЖ в администрацию г.о. Воскресенск, Комитет лесного хозяйства МО и Виноградовское лесничество о выявлении Помогаевым О.Н. фактов нарушения лесного законодательства и незаконной установке плагбаума, навеса, железных ворот, забора по периметру поселка и т.д.

3.20. 07.11.2024 ТСЖ было получено Уведомление о явке в Виноградовское лесничество для дачи объяснений. Виноградовскому лесничеству объяснения даны при личной явке.

3.21. 16.11.2024 ТСЖ получено письмо администрации г.о. Воскресенск МО с требованием ликвидировать незаконно установленные сооружения. Объяснения администрации по жалобе Помогаева О.Н. даны.

3.22. По письменному запросу ТСЖ 07.10.2024 Гагаринским районным судом Москвы выданы исполнительные листы ФС № 042914727 и ФС № 042914726 о взыскании с Арушанова Б.Г. в пользу ТСЖ задолженности по обязательным платежам (взносам) за период с 01.08.2018 по 31.11.2021 в размере 415 915 р. 09 коп., пени за период с 11.09.2018 по 02.04.2020 в размере 36 222 р. 05 коп., за период с 04.03.2022 по 30.03.2022 в размере 6 926 р. 45 коп., за период с 02.10.2022 и по дату фактического исполнения, расходы по оплате госпошлины в размере 8 877 р. и судебных расходов в размере 93 000 р.

3.23. По письменному запросу ТСЖ 24.10.2024 Лефортовским районным судом выдано Решение и исполнительный лист на указанное о взыскании с Тумасяна Р.Т. в пользу ТСЖ задолженности за 39 дом по обязательным платежам (взносам), коммунальным услугам за период с 01.03.2019 по 31.12.2022 в размере 497 129 р. 27 коп., пени за просрочку оплаты в размере 84 285 р. 65 коп., расходы по оплате госпошлины в размере 9 014 р.

3.24. В связи с неисполнением решения суда неплательщиком Арушановым Б.Г., 24.10.2024 в Гагаринский отдел судебных приставов ГУФССП по Москве было подано заявление в возбуждении исполнительного производства. 27.11.2024 взысканные денежные средства в полном объеме поступили на расчетный счет ТСЖ. Это позволило начать возврат авансового платежа в сумме 85 000 р. на ремонт внутрипоселковой дорожной сети оплатившим его собственникам по частям.

3.25. В связи с неисполнением решения суда неплательщиком Тумасяном Р.Т., 25.10.2024 в Отдел судебных приставов по Юго-Восточному админ. было подано заявление о возбуждении исполнительного производства. 13.12.2024 судебным приставом-исполнителем вынесено Постановление об обращении взыскания на доходы должника.

3.26. 29.11.2024 получена апелляционная жалоба Тумасяна на Решение Лефортовского суда от 22.03.2024.

3.27. 03.12.2024 получено требование Помогаева О.Н. от 22.11.2024 «о возврате ошибочно исполненного в счет оплаты коммунальной услуги по обращению с ТКО» за период с 01.10.2021 по 31.03.2023 в сумме 3 719 р. 52 коп. в связи с заключением последним договора с Эколайн-Воскресенск о предоставлении коммунальной услуги по обращению с твердыми бытовыми отходами для жилого дома № 18.

3.28. По состоянию на 31.12.2024 имеется сумма просроченной задолженности по оплате обязательных платежей в размере 5 294 411,39 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 31.12.2024 в т.ч.:	4,960,863.32
Тумасян Р.Т. (дом 12, 13, 39)	3,842,299.14
Арушанов Б.Г. (дом 1)	525,439.19
Помогаев О.Н. (дом 18)	593,124.99

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

4. Отчет об исполнении сметы:

ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ за 2024 г.				
№	<i>Статья затрат</i>	ПЛАН, руб.	ФАКТ, руб.	Экономия (+) Перерасход (-), руб.
1. Управленческие расходы				
1	Выплаты бухгалтеру по договору	342 000,00	342 000,00	0,00
2	Юридически значимый защищенный документооборот с государственными структурами контрагентами с использованием электронной цифровой подписи (Астрал Отчет), годовая лицензия	4 200,00	4740,00	-540,00
3	Информационно-технологическое сопровождение пользователей ИС:Предприятия (стандарт + отраслевой), годовая лицензия	32 000,00	28 206,00	3 794,00
4	Оплата хостинга домена сайта ТСЖ (voportal.ru)	2 900,00	3 542,84	-642,84
5	Оплата консультационных, юридических услуг, включая оплату госпошлин	200 000,00	0,00	200 000,00
6	Транспортные расходы в ГСМ	96 000,00	65 748,16	30 251,84
7	Канцелярские, почтовые расходы и прочие административные услуги	12 000,00	3 117,50	8 882,50
8	Обслуживание МФУ (кариджи с тонером, закупкаменного фотобарабана)	6 000,00	0,00	6 000,00
9	Услуги связи для аварийно-диспетчерской службы и контактного телефона Товарищества	17 500,00	18 685,03	-1 185,03
10	Услуги по организации спутникового мониторинга для консьержной службы	6 000,00	16 987,50	-10 987,50
11	Расчетно-кассовое обслуживание в ЦАО Сбербанкавключая комиссии за переводы денежных средств контрагентам	62 000,00	75 930,85	-13 930,85
Итого по 1 разделу:		780 600,00	558 957,88	221 642,12
2. Содержание и обслуживание поселка				
12	Работы по содержанию и ремонту оборудования систем инженерно технического обеспечения (управляющий, электрик, сантехн текущий и плановый ремонт оборудования) по договору	1 355 580,00	1 364 190,00	-8 610,00
13	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	579 228,00	688 920,72	-109 692,72
14	Расходы по аренде земельного участка с КН 50:29:0020120:87 (дороги, тротуары, места общегоспользования) по договору аренды	22 000,00	15 998,00	6 002,00
15	Аварийно-диспетчерская служба по договору	1 159 800,00	1 248 000,00	-88 200,00
16	Услуги по администрированию территории поселка, консьержная служба, обеспечение сохранности общего имущества по договору	724 320,00	645 517,08	78 802,92
17	Оплата обслуживания части газопровода ТСЖ по договору с Мособлгаз	12 222,00	10 816,70	1 405,30
18	Расходы на модернизацию общего имущества иматериалы	174 000,00	89 850,00	84 150,00
19	Расходы на инвентарь и хоз. принадлежности	33 000,00	4 951,98	28 048,02
20	Уборка территории механическими средствами и вывоз снега	155 000,00	113 472,00	41 528,00
Итого по 2 разделу:		4 215 150,00	4 181 716,48	33 433,52
3. Коммунальные услуги наобщепоселковые нужды				
21	Электроэнергия мест общего пользования (наружное освещение поселка, электроэнергияпостов консьержев, КНС)	200 000,00	271 559,69	-71 559,69

	Итого по 3 разделу:	200 000,00	271 559,69	-71 559,69
<i>4. Прочие расходы</i>				
22	Непредвиденные расходы	60 000,00		60 000,00
	Итого по 4 разделу:	60 000,00	0,00	60 000,00
	ИТОГО ПО СМЕТЕ:	5 255 750,00	5 012 234,05	243 515,95

5. Рекомендации:

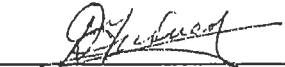
5.1. Продолжить работу по истребованию задолженности по оплате обязательных платежей, целевых взносов и задолженности за коммунальные услуги с должников по оплате указанных задолженностей.

5.2. Разработать и утвердить в 2025 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 и уменьшению совокупной задолженности по должникам с учетом начислений отчетного года.

Председатель ревизионной комиссии  /Д.С. Чибисов/

Член ревизионной комиссии  /С.А. Дудин/