

ОТЧЕТ

РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «НАШ ДОМ»

О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА ПЕРИОД С 01.01.2020 ГОДА ПО 31.12.2020 ГОДА

г. Москва

01.03.2021г.

I

Ревизионная комиссия ТСН «Наш дом» избрана решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Москва, город Московский, 3-й микрорайон, дом 16 (протокол № 1 от 03.06.2020г.) в составе 1-го человека:

Шуруповой Елены Геннадиевны, собственника квартиры № 284.

II

В соответствии с Уставом Товарищества Ревизионная комиссия обязана:

- Осуществлять контроль над деятельностью Товарищества;
- Проводить плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Общему собранию Товарищества с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

III

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 01.01.2020 года по 31.12.2020 г. ставит перед собой задачу изучения финансово-хозяйственной и другой документации ТСН, проведения анализа документов с целью представления членам ТСН наиболее полной и объективной картины дел в Товариществе.

IV

4.1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.20 г. по 31.12.20 г. проводилась ревизором товарищества Шуруповой Е.Г. с 21.02.2021 г. по 01.03.2020г. в соответствии с разработанным планом:

- Выполнение решений общего собрания ТСН «Наш дом» и Правления ТСН, в том числе исполнение Сметы расходов ТСН (годового плана), целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;
- Законность совершенных сделок и заключенных договоров.

4.2. Проверка осуществлялась на основании анализа следующих документов:

- Протоколы общих собраний членов ТСН за проверяемый период;
- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в период с 01.01.2020г. по 31.12.2020 г.;

- Первичная бухгалтерская документация за 01.01.2020 – 31.12.2020 г.: акты выполненных работ, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность.

V

В проверяемом периоде обязанности Председателя исполнял Соловьев Дмитрий Николаевич.

Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСН «НАШ ДОМ». В течение 2020 г. в ТСН «НАШ ДОМ» было проведено общее собрание собственников недвижимости в форме очно-заочного голосования. Подсчет голосов производили члены Счетной комиссии, избранные данным собранием. Протокол данного собрания имеется. Тариф обязательного платежа за ремонт и содержание общего имущества был установлен в размере 36,91 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади.

Для осуществления уставной деятельности в проверяемом периоде использовались следующие счета ТСН «НАШ ДОМ»:

- Расчетный счет в ПАО СБЕРБАНК № 40703810438000007778,
- Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта № 40705810538000001630 в ПАО СБЕРБАНК.

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом в программе 1С: Предприятие 8.3.

Учет начислений и платежей собственников недвижимости ведется автоматизированным способом в программе «Домовладелец».

Заключение Ревизионной комиссии: ТСН «НАШ ДОМ» самостоятельно управляет общим имуществом собственников недвижимости в полном соответствии с законодательством РФ.

Анализ управленческой и финансово-хозяйственной отчетности ТСН.

Ревизором была проанализирована предоставленная управленческая и финансово-хозяйственная отчетность. С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизором были произведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка документов по поступлению материалов и услуг, оказанных товариществу.
- Выборочная проверка банковских выписок и платежных поручений ТСН.
- Выборочная проверка авансовых отчетов.
- Выборочная проверка заключенных договоров с подрядными организациями.
- Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы.

Остаток денежных средств на конец отчетного периода на счетах ТСН составил всего: 194833739,73 рублей, в том числе:

- на расчетном счете – 1145331,60 руб.;
- на специальном счете фонда капремонта ТСН – 18338408,13 рублей.

Данные банковских выписок соответствуют данным бухгалтерского учета.

Остаток в кассе ТСН равен 0.

В результате проверки бухгалтерских документов за период 01.01.2020 – 31.12.2020 год ревизионная комиссия определила доходную и расходную части бюджета ТСН «НАШ ДОМ».

Следует отметить, что доходная часть состоит в основном из целевых взносов собственников недвижимости. Так, всего начислено к оплате собственникам (включая взносы на капремонт, а также неоплаченные задолженности за предыдущие периоды) 30202415,75 рублей, оплачено 27425020,58 рубля, что составляет по показателю собираемости около 90%. Однако сумма задолженности на 31.12.2019г. достаточно велика – 15114995 рублей, включая задолженность по взносам на капремонт и пени. В связи с чем целесообразно продолжить работу ТСН по взысканию задолженности с собственников недвижимости как жилой, так и нежилой, включая судебные обращения.

С учетом начислений, оплат и задолженности собственников за отчетный период по статьям:

за период с января 2020 по декабрь 2020

Услуга(группа)	Долг на начало	Начислено	Оплачено	Долг на конец
Всего	15135329,49	19684094,49	20137923,02	14683268,87
В том числе: Т/о	6470936,12	12545195,58	11785121,84	7236176,67
В том числе: Взнос на капитальный ремонт	2870295,81	4797256,64	5235277,16	2434044,13
В том числе: Кап ремонт 07.2016-10.2017	1907754,25	60510,27	955956,50	1012308,02

Прочие доходы включают в себя:

- поступления по договорам на предоставление площади дома для установки сетевого оборудования, что фактически составило – 76500 руб,
- пени, возврат судебных издержек - 534327 руб.,
- проценты по средствам, размещенным на депозитах в сумме – 426724 руб.

На 31.12.2020 г. остаток средств на специальном счете ТСН составляет 18338408,13руб, задолженность по взносам на капремонт за весь период (июль 2016 – 31.12.2019г.) составляет 3461360,10 руб. (За 2020й год задолженность сократилась на 30%)

За проверяемый период, с 01.01.2020 по 31.12.2020 года расходы Товарищества составили в общей сумме 16752807 рублей.

Основные статьи расходов ТСН за отчетный период:

Заработная плата, налоги, страховые взносы – всего 1515957 рубля, включая:

- Расчеты по страховым взносам во внебюджетные фонды 530141 руб.,
- НДФЛ: 141016 руб.
- Оплата труда 943719 руб.

Начисления и выплаты заработной платы осуществлялись в соответствии с утвержденным Штатным расписанием № 4 от 14.05.2019г и №5 от 03.06.2020г. Заработная плата Председателя – в соответствии с протоколом общего собрания в размере 86200 рублей. Отчисления в страховые внебюджетные фонды производились в соответствии с основным тарифом 30%, установленным НК РФ на 2020 год.

Приказы и трудовые договоры оформлены в соответствии с законодательством РФ.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками по основным статьям расхода (руб.):

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	
Антенна (ООО «ТВИСТ»)	675615
Домофоны (ООО «ГЕОВИЗОР»)	187929

ДУ и ППА (ООО «АВТОМАТИКА СЕРВИС»)	325319
Вывоз мусора (ГУП «ЭКОТЕХПРОМ»)	795470
Оплата лицензий программ 1С, Домовладелец	40980
Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	440496
Уборка МОП и территории	1012054
Аварийно-диспетчерское обслуживание	964000
Расходы на услуги банков	26690
Расходы по содержанию земельного участка	67406
Ремонтные работы	
Инвентарь и общехозяйственные расходы	450985
ТО лифтов	1460000
Услуги почты, связи, интернет, оплата сайта ТСЖ, СМИ, ЭП для ГИС ЖКХ	36303
Юридические услуги (консультации, судебные издержки)	189659
Бухгалтерские услуги, кадровое делопроизводство	792000

Расчеты с поставщиками и подрядчиками ТСН осуществляет в основном безналичным способом, доля расчетов через подотчетных лиц с оплатой по корпоративной банковской карте невелика – около 4% от общей суммы.

Проверка банковских документов, а также авансовых отчетов не выявила случаев нецелевых (не связанных с уставной деятельностью ТСН) списаний денежных средств с расчетных счетов.

Общая сумма дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020г. составляет 1343627,74 руб., в том числе:

- задолженность собственников помещений	12 991 898,74
- задолженность провайдеров	26500
- перечислен аванс за услуги поставщиков и подрядчиков, в .т.ч. за стройматериалы	417877

В проверяемом периоде подавались иски по части должников, получены судебные решения.

Общая сумма кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020г. составляет 426271 руб., и включает задолженность в размере 407254 руб. по оказанным услугам и произведенным работам поставщикам и подрядчикам; задолженность по налогу перед бюджетом – 8540 руб., перерасход по авансовым отчетам - 10477 руб.

Заключение Ревизионной комиссии:

- 1). Использование средств товарищества носит Целевой характер. Учет доходов и расходов, ведется в полном объеме и своевременно.
- 2). В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы за период с 01.01.2020 г по 31.12.2020 г. нарушений выявлено не было. Заработная плата начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей и страховых взносов с заработной платы подтверждается.
- 3). В ходе выборочной проверки банковских выписок и платежных документов за период с 01.01.2020 г по 31.12.2020 г. нарушений выявлено не было.
- 4). Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет (оплата корпоративной банковской картой), в основном, приобретаются материалы для хозяйственных нужд, текущего ремонта дома, почтовые и канцелярские расходы. Нарушений по оформлению авансовых отчетов выявлено не было.

5). Анализ предоставленных договоров с подрядными организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления за период с 01.01.2020 г по 31.12.2020 г. от имени ТСН - в пределах компетенции Товарищества. Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем. Финансовая документация и бухгалтерский учет ведутся своевременно и в полном объеме.

6). По состоянию на 31.12.2020г. у ТСН имеется значительная просроченная задолженность собственников по оплате коммунальных услуг, квартплаты и целевых взносов. Правлению ТСН рекомендуется продолжить работу с неплательщиками с принятием мер принудительного взыскания задолженности через суд.

7). В целом расходование средств ТСН в проверяемом периоде году производилось в пределах утвержденной сметы. Перерасход по смете в размере 980 тыс. руб. - средства, направленные на ремонтные работы в подъездах дома, получены за счет погашения задолженности прошлых лет. В будущем Правлению рекомендуется учитывать фактические расходы за предыдущий год и остатки неиспользованных средств при формировании сметы на следующий год.

8). Ревизор поддерживает предложение Правления ТСН «Наш дом» и считает целесообразным оставить на 2021 год тариф обязательного платежа за ремонт и содержание общего имущества в прежнем размере - 36,91 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади, с учетом необходимости проведения ремонтных работ в подъездах 3, 4, 6, 7, а также лифтового оборудования и МОП.

Ревизор ТСН «НАШ ДОМ»

Шурупова Елена Геннадиевна
01 марта 2021 года

