

## ОТЧЕТ

### РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «НАШ ДОМ»

#### О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА ПЕРИОД С 01.01.2019 ГОДА ПО 31.12.2019 ГОДА

г. Москва

14.03.2020г.

#### 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 14.10.2017г.) 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 01.01.2019 года по 31.12.2019 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 01.01.19 г. по 31.12.19 г. проводилась ревизором товарищества Шуруповой Е.Г. с 20.02.2020 г. по 14.03.2020г. 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 Председателем от имени ТСН сделок и заключенных договоров.

4.2. Проверка осуществлялась на основании анализа следующих документов:

- Протоколы заседаний Правления ТСН за период с 01.01.19 по 31.12.2019г.
- Протоколы общих собраний членов ТСН за проверяемый период;
- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в период с

01.01.2019г. по 31.12.2019 г.;

- Первичная бухгалтерская документация за 01.01.2019 – 31.12.2019 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 2019 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: 16261448,99 рублей, в том числе:

- на расчетном счете – 898591,70 руб.;
- на специальном счете фонда капремонта ТСН – 15362857,29 рублей.

Данные банковских выписок соответствуют данным бухгалтерского учета.

Остаток в кассе ТСН равен 0.

В результате проверки бухгалтерских документов за период 01.01.2019 – 31.12.2019 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 2019 по декабрь 2019*

Услуга(группа)	Долг на начало	Начислено	Оплачено	Долг на конец
<b>Всего</b>	<b>12337599,83</b>	<b>30202415,75</b>	<b>27425020,58</b>	<b>15114995,00</b>
<b>В том числе: Т/о</b>	<b>5541551,68</b>	<b>12602989,28</b>	<b>11378359,37</b>	<b>6766181,59</b>
<b>В том числе: Взнос на капитальный ремонт</b>	<b>2184560,85</b>	<b>7841470,94</b>	<b>7293565,20</b>	<b>2732466,59</b>
<b>В том числе: Кап ремонт 07.2016-10.2017</b>	<b>0,00</b>	<b>6958398,30</b>	<b>5214571,84</b>	<b>1743826,46</b>

Прочие доходы включают в себя:

- поступления по договорам на предоставление площади дома для установки сетевого оборудования, что фактически составило – 88150 руб,
- пени, возврат судебных издержек - 627861 руб.,
- проценты по средствам, размещенным на депозитах в сумме – 372201 руб.

На 31.12.2019 г. остаток средств на специальном счете ТСН составляет 15 362 857,29 руб, задолженность по взносам на капремонт за весь период (июль 2016 – 31.12.2019г.) составляет 4476293,05 руб.

Всего с учетом возврата средств на капремонт, перечисленных Департаментом финансов г. Москвы, общая **сумма поступлений (дохода) составила 27879395 рублей. Остаток денежных средств на начало отчетного периода (01.01.2019) составлял 5 810 665 рублей.**

За проверяемый период, с 01.01.2019 по 31.12.2019 года **расходы Товарищества** составили в общей сумме **17428549 рублей.**

Основные статьи расходов ТСН за отчетный период:

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

- Расчеты по страховым взносам во внебюджетные фонды 426692руб,
- НДФЛ: 175866 руб.
- Оплата труда 1203345 руб.
- Госпошлины судебные 25816 руб.
- УСН 11314 руб.

Начисления и выплаты заработной платы осуществлялись в соответствии с утвержденными Штатными расписаниями № 3 от 29.12.2018г. и № 4 от 14.05.2019г. Заработная плата Председателя – в соответствии с протоколом общего собрания в размере 86200 рублей с 14 мая 2019г. Отчисления в страховые внебюджетные фонды производились в соответствии с основным тарифом 30%, установленным НК РФ на 2019 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»)	815884
Домофоны (ООО «ГЕОВИЗОР»)	187929
ДУ и ППА (ООО «АВТОМАТИКА СЕРВИС»)	339313
Вывоз мусора (ГУП «ЭКОТЕХПРОМ»)	771775
Оплата лицензий программ 1С, Домовладелец	32480
Работы по содержанию и ремонту мусоропроводов	107800
Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	271220
Уборка МОП и территории	1583988
Аварийно-диспетчерское обслуживание	1118057
Расходы на услуги банков	125075
Расходы по содержанию земельного участка	95512
Ремонтные работы	4676058
Инвентарь и общехозяйственные расходы	354933
ТО лифтов	1518000
Услуги почты, связи, интернет, оплата сайта ТСЖ, СМИ, ЭП для ГИС ЖКХ	17694
Юридические услуги (консультации, судебные издержки)	270663
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 3% 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 31.12.2019г. составляет 14648979 руб., в том числе:

- задолженность собственников помещений	13979306
- подлежит зачету неиспользованный аванс, перечисленный ТСН	14500
- перечислен аванс за услуги поставщиков и подрядчиков, в т.ч. за стройматериалы	653714
- переплата в ФСС по фот за 2019 год	1460

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

Общая сумма кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2019г., оплаченной в 2020 г., составляет 560591 руб., и включает задолженность в размере 536199 руб. по оказанным услугам и произведенным работам поставщикам и подрядчикам; задолженность по налогу перед бюджетом – 24392 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 01.01.2019 г по 31.12.2019 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 01.01.2019 г по 31.12.2019 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 и текущего ремонта дома. 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 01.01.2019 г по 31.12.2019 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 31.12.2019г. у ТСН имеется значительная просроченная задолженность собственников по оплате коммунальных услуг, квартплаты и целевых взносов. Правлению ТСН рекомендуется продолжить работу со злостными 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 4 701 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 2020 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 установки видеонаблюдения в подъездах дома и проведения ремонтных работ в подъездах 2 и 3, а также лифтового оборудования и МОП.

**Ревизор ТСН «НАШ ДОМ»**

**Шурупова Елена Геннадиевна**  
**14 марта 2020 года**

