

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем»
по годовому отчету ТСЖ «Эдем» за 2022 год и о результатах ревизии
финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» за период
с 01 января по 31 декабря 2022 года

Деревня Гаврилково Красногорского
района Московской области

16 июня 2023 года

Ревизионной комиссией ТСЖ «Эдем» в составе:

- Распопова Евгения Геннадьевича - председателя ревизионной комиссии,
- Емельянова Сергея Александровича,
- Скиданова Алексея Геннадьевича,

проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» ОГРН 1095024000488 ИНН 5024101984 (далее – Товарищество») за период с 1 января по 31 декабря 2022 года, а также проверена достоверность отчетности Товарищества за 2022 финансовый год.

Предыдущая ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводилась Ревизионной комиссией за период с 1 января по 31 декабря 2021 года.

Настоящая ревизия проведена с целью проверки выполнения решений общих собраний собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», общих собраний членов Товарищества, Правления Товарищества, оценки соответствия деятельности Товарищества нормативным правовым актам, проверки наличия и состояния имущества Товарищества, полноты учета доходов и рациональности расходов Товарищества, оценки финансового состояния Товарищества.

В ходе ревизии были запрошены и получены следующие документы:

1. Акты сверки расчетов с ресурсоснабжающими организациями за 2022 год
2. Выписки по банковским счетам ТСЖ «Эдем» за 2022 год.
3. Акты сверки расчетов с поставщиками и подрядчиками за 2022 год.
4. Протоколы заседаний Правления ТСЖ «Эдем» за 2022 год
5. Перечень общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» с характеристиками, а также перечень недвижимого имущества ТСЖ «Эдем» с характеристиками.
6. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Эдем» за 2022 год.
7. Сведения о размере задолженности по выплатам, предусмотренным трудовым законодательством за 2022 год.
8. Материалы судебных дел и исполнительных производств, участником которых являлось ТСЖ «Эдем»
9. Сведения о размере задолженности собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» перед ТСЖ «Эдем» за 2022 год.

В ходе проверки установлено следующее.

Проверка исполнения Сметы доходов и расходов на 2022 год

В ходе ревизии установлено, что расходование денежных средств Товарищества за проверяемый период производилось в соответствии со сметой доходов и расходов, утвержденной решением общего собрания членов Товарищества, и решениями Правления Товарищества.

Проверка взаиморасчетов с поставщиками коммунальных ресурсов и подрядчиками

Согласно акту сверки расчетов по данным АО «Мосэнергосбыт» по состоянию на 01.01.2022 задолженность без учета неустойки составляла 11 999 537 руб., на 31.12.2022 - 16 338 180 руб. (рост 4.3 млн руб. за 2022 год), а также 1.3 млн руб. неустойки. По

данным ТСЖ «Эдем» данная задолженность не подтверждается. В связи с отсутствием вычета по МКД №№ 1,2,3,4,5 в расчетах с АО «Мосэнергосбыт» акты выполненных работ не подписаны. В настоящее время ЭЖК «Эдем» ведется судебная работа по оспариванию излишне начисленных денежных средств.

Согласно акту сверки расчетов с АО «Мосводоканал» задолженность за воду на 01.01.2022 составляла 7 973 909 руб., на 31.12.2022 – 5 120 184 руб. (сократилась на 2,9 млн руб.)

Согласно актам сверки расчетов с АО «Химкинский водоканал» задолженность за водоотведение на 01.01.2022 составляла 5 429 655 руб., на 31.12.2022 – 5 890 490 руб.

Согласно акту сверки расчетов с АО «Мособлгаз» задолженность по договору №10-440/17 от 01.10.2017 (газоснабжение котельной дома №6) составляет на 01.01.2022 – 682 315 руб., на 31.12.2022 – 533 425 руб.

Согласно акту сверки расчетов с АО «Мособлгаз» задолженность по договору ВД-56/15 от 15.03.2015 (основной договор газоснабжения поселка) по данным АО «Мособлгаз» по состоянию на 01.01.2022 задолженность составляла 10 776 416 руб., на 31.12.2022 - 13 353 157 руб. (рост 2.6 млн руб.). По данным ТСЖ «Эдем» данная задолженность не подтверждается. В связи с отсутствием вычета в расчетах с АО «Мособлгаз» по прямым договорам с жителями акты выполненных работ не подписаны. В настоящее время ТСЖ «Эдем» ведется судебная работа по оспариванию излишне начисленных денежных средств.

За 2022 год общий размер задолженности перед ресурсоснабжающими организациями с учетом спорных начислений выросла с 36 762 824 руб. до 41 235 436 (рост 4.5млн руб. или 12%).

Проверка состояния имущества Товарищества

Переданное в управление Товарищества общее имущество (сети инженерно-технического обеспечения, ограждение территории и прочее вновь созданное имущество) учитывается на забалансовом счете бухгалтерского учета 012 «Основные средства».

Инвентаризация имущества Товарищества в проверяемом периоде не проводилась.

По состоянию на 31.12.2022 в собственности Товарищества находился 32 земельных участка, 2 земельных участка Товарищество имело в долгосрочной аренде по договору с Администрацией городского округа Красногорск Московской области, а так же в собственности Товарищества находилось 3 объекта недвижимого имущества (Нежилое помещение 134,8 кв.м, Открытая автостоянка на 64 машиноместа, Распределительный газопровод высокого давления).

Проверка доходов Товарищества

При проверке доходов Товарищества от управления общим имуществом собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» и от предоставления им коммунальных услуг установлено, что плата за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений ЭЖК «ЭДЕМ» взимается в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» и общих собраний членов ТСЖ «Эдем», а плата за предоставление коммунальных услуг – в соответствии с тарифами, утвержденными органами государственной власти в установленном порядке.

Общий размер доходов Товарищества за 2022 год составил 84 859 315 руб.
при плановом размере 84 901 693 руб.

При этом задолженность собственников помещений перед ТСЖ «Эдем» за 2022 год выросла на 4.5 млн руб. по состоянию на 31.12.2022 составила 40 650 486 руб.

При проверке своевременности внесения собственниками помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» платы за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» и платы за коммунальные услуги установлено, что значительным числом собственников помещений указанная плата вносится несвоевременно. Около 200 собственников имеют задолженность более 6 месяцев, при этом на них приходится больше 60% общей задолженности. Так же часть собственников не своевременно передают показания приборов учета или передают не верные показания.

Топ 10 должников не меняется последние годы и приведен на Рис. 1.

	Собственник	Долг на 31.12.2022, руб.
1	квартал 13, дом № 1 Кв. 4, ██████████, л/с №646	1 524 867,92
2	квартал 9, дом № 1 Кв. 8, ██████████, л/с №2071	977 039,80
3	квартал 8А, дом № 5 Кв. 1, ██████████, л/с №1148	891 350,10
4	квартал 16, дом № 4 Кв. 6, ██████████, л/с №822	885 489,41
5	квартал 17, дом № 9 Кв. 3, ██████████, л/с №566	819 522,12
6	квартал 26, дом № 3 Кв. 1, ██████████, л/с №736	778 535,05
7	квартал 20, дом № 4 Кв. 60, ██████████, л/с №457	708 810,91
8	Квартал 8А, дом № 5 Кв. 1, ООО НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ "БИОНИКА", л/с №2267	506 461,99
9	квартал 15, дом № 6 Оф. 2, ██████████, л/с №1505	416 129,40
10	квартал 7, дом № 2 Кв. 1, ██████████, л/с №528	414 641,25

При составлении расчетных документов на внесение платы за содержание и ремонт общего имущества и платы за коммунальные услуги предусмотренная законодательством пеня на сумму задолженности не начисляется.

Проверка расходов Товарищества

В проверяемом периоде Товарищество несло фактические расходы:

- по содержанию и ремонту общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ», в том числе по оплате материалов и работ подрядных организаций,
- по охране этого имущества и обеспечению пропускного режима на территорию ЭЖК «ЭДЕМ»,
- по оплате труда работников Товарищества и уплате начисляемых на оплату труда взносов на обязательное страхование,
- по аренде помещения, занимаемого Товариществом,
- по оплате услуг связи,
- по оплате канцтоваров, расходных материалов, программного обеспечения,
- по оплате банковского обслуживания (инкассация наличных денежных средств, банковские комиссии за совершение различных операций),
- по оплате уборки территории,
- по оплате сбора и вывоза твердых бытовых отходов,
- по содержанию служебного автобуса Товарищества,
- по оплате юридических услуг,
- по оплате налогов,
- по аренде земельных участков,
- по организации праздничных мероприятий на территории ЭЖК «ЭДЕМ».

Общий размер расходов Товарищества за 2022 год составил 85 131 647 руб. при плановом их размере 84 901 693 руб.

Проверка правильности ведения бухгалтерского, управленческого учета, полноты исчисления и своевременности уплаты налогов

В ходе ревизии была проанализирована предоставленная управленческая отчетность – отчет о движении денежных средств, балансовый отчет (управленческий баланс), проверено фактическое исполнение сметы доходов и расходов за 12 месяцев 2022 года по доходам и расходам.

Отчетность сдается Товариществом в налоговый орган, органы Пенсионного фонда, Фонда социального страхования, органы государственной статистики, государственную жилищную инспекцию, органы местного самоуправления в сроки, установленные законодательством.

Товарищество в проверяемом периоде применяло упрощенную систему налогообложения в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса Российской Федерации, объектом налогообложения являлись доходы, уменьшенные на величину расходов. В проверяемом периоде Товарищество исчисляло и уплачивало налог, взимаемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения, и земельный налог.

Указанные налоги уплачивались Товариществом своевременно.

Проверка выполнения рекомендаций предыдущей ревизии

В ходе ревизии деятельности Товарищества за 2022 год органам управления Товарищества были даны следующие рекомендации:

Закончить процедуру передачи принадлежащих Товариществу сетей ресурсоснабжающим организациям и заключении собственниками прямых договоров снабжения до конца 2022 года.	Не выполнено
Принять меры к начислению в расчетных документах в автоматическом режиме пени в случае просрочки внесения собственниками помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» платы за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» и платы за коммунальные услуги	Не выполнено
Предпринять меры по сокращению задолженности Товарищества перед ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками.	Не выполнено
Обеспечить выполнение мероприятий по сокращению задолженности собственников помещений за содержание общего имущества и коммунальные услуги, довести количество исков по взысканию задолженностей за 2022 год до 80.	Не выполнено

В результате проверки необходимо сделать следующие выводы:

Финансовое состояние Товарищества ухудшилось за счет потерь по транзиту коммунальных ресурсов и низкой финансовой дисциплины части собственников (пени за просрочку внесения оплаты не начисляются).

Имело место наращивание размера кредиторской задолженности Товарищества при одновременном увеличении размера дебиторской задолженности.

Управляющей дирекцией и Правлением Товарищества работа в части передачи принадлежащих Товариществу сетей ресурсоснабжающим организациям и заключении собственниками прямых договоров снабжения не закончена.

Доходы и расходы Товарищества учитываются своевременно и в полном объеме.

Смета доходов и расходов исполнена с незначительными отклонениями по ряду статей.

Начисление и выплата заработной платы производится в соответствии с установленными требованиями. Заработная плата начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием.

Установленные законодательством налоги с заработной платы удерживаются и перечисляются своевременно.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется Товариществом в соответствии с нормативными актами.

Задолженности по налогам, сборам, взносам в государственные внебюджетные фонды по состоянию на 31 декабря 2022 года не имелось.


По результатам проверки необходимо дать Правлению Товарищества и Управляющей дирекции Товарищества следующие рекомендации:


1. Завершить процедуру передачи принадлежащих Товариществу сетей ресурсоснабжающим организациям и заключении собственниками прямых договоров снабжения до конца 2023 года с обязательным взысканием задолженности собственников за реальное потребление ресурсов.
2. Принять меры к начислению в расчетных документах в автоматическом режиме пени в случае просрочки внесения собственниками помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» платы за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» и платы за коммунальные услуги
3. Предпринять меры по сокращению задолженности Товарищества перед ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками.
4. Обеспечить выполнение мероприятий по сокращению задолженности собственников помещений за содержание общего имущества и коммунальные услуги.

Председатель комиссии


_____ Е.Г.Распопов

Члены комиссии:


_____ С.А.Емельянов


_____ А.Г.Скиданов