

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем»
по годовому отчету ТСЖ «Эдем» за 2023 год и о результатах ревизии
финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» за период
с 01 января по 31 декабря 2023 года

Деревня Гаврилково Красногорского
района Московской области

30 апреля 2024 года

Ревизионной комиссией ТСЖ «Эдем» в составе:

- Распопова Евгения Геннадьевича - председателя ревизионной комиссии,
- Скиданова Алексея Геннадьевича,

проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» ОГРН 1095024000488 ИНН 5024101984 (далее – Товарищество») за период с 1 января по 31 декабря 2023 года, а также проверена достоверность отчетности Товарищества за 2023 финансовый год.

Предыдущая ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводилась Ревизионной комиссией за период с 1 января по 31 декабря 2022 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 2023 год
2. Выписки по банковским счетам ТСЖ «Эдем» за 2023 год.
3. Акты сверки расчетов с поставщиками и подрядчиками за 2023 год.
4. Протоколы заседаний Правления ТСЖ «Эдем» за 2023 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 2023 год.
7. Сведения о размере задолженности по выплатам, предусмотренным трудовым законодательством за 2023 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 2023 год.

Проверка исполнения Сметы доходов и расходов на 2023 год

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

В то же время имели место отклонения фактических доходов и расходов от утвержденных в смете:

- на статьи возмещение потерь по электричеству, водоснабжению и канализации была запланирована сумма в размере 10.8 млн руб., а в отчете об исполнении по данным строкам указана сумма в размере 3.6 млн руб., т.е. средства в размере 7.2 млн. рублей были израсходованы по другим статьям;
- по статье неустойки, пени, судебные издержки было потрачено 2.96 млн руб. вместо запланированных 0.8 млн. руб.

- расходы на выплату заработной платы с учетом страховых взносов превысили запланированный показатель на 2.6 млн. руб. (на 20%)
- произведены расходы вне сметы в размере 2.375млн. руб. на благоустройство детских и спортивных площадок за счет дополнительных доходов, которых в ходе ревизии не обнаружено.

Проверка взаиморасчетов с поставщиками коммунальных ресурсов и подрядчиками

Согласно акту сверки расчетов по данным АО «Мосэнергосбыт» по состоянию на 01.01.2023 задолженность без учета неустойки составляла 16 338 180 руб., на 31.12.2023 – 23 327 991 руб. (рост 7 млн руб. за 2023 год). По данным ТСЖ «Эдем» задолженность на 31.12.2023 составляет 23 025 629 руб., сумма штрафных санкций, пени и неустойки в размере 302 362 руб. оспаривается. По уточненным данным за первый квартал 2024 года при сверке спорных сумм достигнуто соглашение, что задолженность перед АО «Мосэнергосбыт» составляет 21 млн. рублей.

Согласно акту сверки расчетов с АО «Мосводоканал» задолженность за воду на 01.01.2023 составляла 5 120 184 руб., на 31.12.2023 задолженность отсутствует, счет аннулирован.

Согласно актам сверки расчетов с АО «Химкинский водоканал» задолженность за водоотведение на 01.01.2023 составляла 5 890 490 руб., на 31.12.2023 – 3 355 596 руб. По данным ТСЖ «Эдем» задолженность на 31.12.2023 составляет 2 632 987 руб., сумма в размере 722 609 руб. оспорена в связи с излишне начисленной реализацией со стороны АО «Химкинский водоканал» за август 2023г., а также отсутствием отражения зачета взаимных требований. По уточненным данным за первый квартал 2024 года задолженность сократилась до 1 млн. рублей.

Согласно акту сверки расчетов с АО «Мособлгаз» задолженность по договору №10-440/17 от 01.10.2017 (газоснабжение котельной дома №6) составляет на 01.01.2023 – 533 425 руб., на 31.12.2023 – 701 498 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 01.01.2023 задолженность составляла 13 353 157 руб., на 31.12.2023 – 12 850 083 руб.

За 2023 год общий размер задолженности перед ресурсоснабжающими организациями с учетом спорных начислений уменьшился с 41 235 436 руб. до 40 193 190 (уменьшение 1.0 млн руб. или 2,5%).

За 2023 год увеличился размер задолженности перед следующими подрядчиками:

- Лэнд-Мастер на 1.1 млн руб.
- Русьстрой на 2 млн. руб.

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 31.12.2023 в собственности Товарищества находился 48 земельных участков общей площадью 80 419 м. кв., 2 земельных участка общей площадью 10 000 м. кв. 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 м. кв., Открытая автостоянка на 64 машиноместа, Распределительный газопровод высокого давления).

Проверка доходов и расходов 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.

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».

При этом задолженность собственников помещений перед ТСЖ «Эдем» за 2023 год сократилась на 0.7 млн руб. по состоянию на 31.12.2023 составила 39 946 565 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 210 собственников имеют задолженность более 6 месяцев, сумма которой составляет более 32 млн. руб., что составляет около 80% общей задолженности. Так же часть собственников не своевременно передают показания приборов учета или передают не верные показания.

Топ 10 должников приведен на Рис. 1.

	Собственник	Долг на 31.12.2023, руб.
1	квартал 13, дом № 1 Кв. 4, [REDACTED], л/с №646	1 668 454,96
2	квартал 9, дом № 1 Кв. 8, [REDACTED], л/с №2071	1 070 864,56
3	квартал 8А, дом № 5 Кв. 1, [REDACTED], л/с №1148	891 350,10
4	квартал 16, дом № 4 Кв. 6, [REDACTED], л/с №822	852 368,13
5	квартал 7, дом № 2 Кв. 1, [REDACTED], л/с №528	792 304,16
6	квартал 26, дом № 3 Кв. 1, [REDACTED], л/с №736	735 902,53

7	квартал 20, дом № 4 Кв. 60, [REDACTED], л/с №457	708 810,91
8	квартал 17, дом № 9 Кв. 3, [REDACTED], л/с №566	485 497,03
9	Квартал 8А, дом № 5 Кв. 1, ООО НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ "БИОНИКА", л/с №2267	446 646,47
10	квартал 20, дом № 4 Кв. 40, [REDACTED], л/с №1163	390 887,65

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 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 2023 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 2023 год органам управления Товарищества были даны следующие рекомендации:

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.	Выполнено частично: сети водоснабжения и канализации переданы, сети газоснабжения передача планируется в 3 квартале 2024 года
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.	Выполнено частично

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). Убытки Товарищества за 2023 год превысили 1 млн руб. С учетом ранее накопленного убытка, рисков невозврата части долгов жителей, штрафов и пеней за просроченную задолженность перед ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками Товариществу требуют неотложные меры по дополнительному финансированию не менее 25 млн. руб. и/или резкому сокращению текущих расходов при сохранении доходов на период двух лет.

За 2022 и 2023 годы задолженность перед Мосэнергосбытом выросла более чем в 2 раза до 23 млн. рублей, что эквивалентно стоимости потребляемой энергии ЭЖК Эдем за 10 месяцев. В первом квартале 2024 года задолженность сократилась до 21 млн. рублей.

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

Доходы и расходы Товарищества учитываются своевременно и в полном объеме.

Смета доходов и расходов исполнена с отклонениями по ряду статей.

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 2023 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. Подготовить необходимые документы и провести списание безнадежной дебиторской задолженности.
4. Обеспечить выполнение мероприятий по сокращению задолженности собственников помещений за содержание общего имущества и коммунальные услуги с определением количественных и временных показателей.
5. С учетом рисков отключения электричества и действий кредиторов по банкротству Товарищества вынести вопрос о разовом целевом сборе на погашения долга за электроэнергию в размере 100 руб. с м. кв. площади домовладения (оценочный эффект 10 млн. р., при идеальном варианте 17 млн. руб.)
6. Провести ревизию таунхаусов и коттеджей на предмет проведенных перепланировок и увеличения реальной площади домовладений с целью увеличения сборов по ОДИ (оценочный эффект не менее 6 млн. руб. ежегодно)
7. Сократить расходы по нижеперечисленным статьям немедленно и до конца 2025 года с распределением средств на статьи возмещение потерь по коммунальным

ресурсам:

- расходы на охрану поселка (оплата ЧОП) на 50% до сокращения (экономия 4.5 млн в год)
- ФОТ сотрудников Товарищества на 20% (экономия 3 млн. руб. в год)
- расходы благоустройство и уборку территории, кроме работ связанных с уборкой снега и вывозом мусора (экономия 4 млн. руб. в год)
- увеличить расходы на уборку снега
- запретить выделение средств на праздники, дополнительный расходы и премирование сотрудников

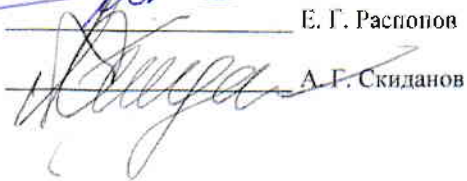
8. Внести соответствующие изменения в Смету доходов и расходов на 2024 и 2025 годы.

Председатель комиссии



Е. Г. Распов

Член комиссии:



А. Г. Скиданов