

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем»
по годовому отчету ТСЖ «Эдем» за 2024 год и о результатах ревизии
финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» за период
с 01 января по 31 декабря 2024 года

Деревня Гаврилково Красногорского
района Московской области

23 мая 2025 года

Ревизионной комиссией ТСЖ «Эдем» в составе:

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

проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» ОГРН 1095024000488 ИНН 5024101984 (далее – Товарищество») за период с 1 января по 31 декабря 2024 года, а также проверена достоверность отчетности Товарищества за 2024 финансовый год.

Предыдущая ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводилась Ревизионной комиссией за период с 1 января по 31 декабря 2023 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 2024 год
2. Выписки по банковским счетам ТСЖ «Эдем» за 2024 год.
3. Акты сверки расчетов с поставщиками и подрядчиками за 2024 год.
4. Протоколы заседаний Правления ТСЖ «Эдем» за 2024 год
5. Перечень общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» с характеристиками, а также перечень недвижимого имущества ТСЖ «Эдем» с характеристиками.
6. Информация о судебных делах и исполнительных производствах, участником которых являлось ТСЖ «Эдем»
7. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Эдем» за 2024 год.
8. Управленческий баланс за 2004 год.
9. Сведения о размере задолженности по выплатам, предусмотренным трудовым законодательством за 2024 год.
10. Сведения о размере задолженности собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» перед ТСЖ «Эдем» за 2024 год.

Проверка исполнения Сметы доходов и расходов на 2024 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 связанные с обслуживанием задолженности Товарищества и истребованием задолженности собственников помещений израсходовано более 7.7млн руб.

Статья расходов	План	Факт	Отклонение
Юридические услуги	1 000 000	2 098 743	+110%
Неустойки и пени, судебные издержки	2 500 000	5 637 919	+126%
Итого	3 500 000	7 736 662	+121%

*справочно: рост фактических расходов по данным статьям по сравнению с 2023 годом составил около 90%, что является следствием безответственного отношения части собственников помещений к своим обязанностям.

- по статье «Возмещение потерь по электричеству и газу на прошедшие периоды» при плане 3.5 млн руб. израсходовано 6.15 млн руб., что позволило сократить задолженность перед ресурсоснабжающими организациями.

Проверка взаиморасчетов с поставщиками коммунальных ресурсов и подрядчиками

Согласно акту сверки расчетов по данным АО «Мосэнергосбыт» по состоянию на 01.01.2024 задолженность без учета неустойки составляла 23 025 629 руб., на 31.12.2024 – 24 241 412 руб. По данным ТСЖ «Эдем» задолженность на 31.12.2024 составляет 17 522 140 руб., сумма штрафных санкций, пени и неустойки в размере 6 719 272 руб. оспаривается.

Согласно акту сверки расчетов с АО «Мособлгаз» задолженность по договору №10-440/17 от 01.10.2017 (газоснабжение котельной дома №6) составляет на 01.01.2024 – 701 498 руб., на 31.12.2024 – 732 398 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 01.01.2024 задолженность составляла 12 850 083 руб., на 31.12.2024 – 9 093 826 руб.

Задолженность Товарищества перед другими поставщиками коммунальных ресурсов на 31.12.2024 составила:

- АО «Водоканал Павшино» - 70 452 руб.
- ОАО «Химкинский водоканал» - 380 000 руб.

За 2024 год общий размер задолженности перед ресурсоснабжающими организациями за исключением спорных начислений уменьшился с 40 193 190 руб. до 27 728 364 руб.

На 31.12.2024 задолженность Товарищества перед подрядчиками составила 19 808 795 руб., из них:

- Рузский РО - 7 млн. руб. (вывоз бытовых отходов)
- Русьстрой - 6.9 млн. руб. (обслуживание поселка, уборка территории)
- Подмосковье-сервис - 1.7 млн. руб. (обслуживание электросетей)
- Лэнд-Мастер - 1.45 млн руб. (благоустройство)

За проверяемый период сумма средств, уплаченных ресурсоснабжающим организациям, более чем на 10млн. руб. превышает сумму средств полученных от собственников помещений за коммунальные ресурсы.

Арбитражными судами в период 2024 год было рассмотрено 29 дел с участием ТСЖ «Эдем».

В основном требования заявлялись со стороны поставщиков коммунальных ресурсов и подрядчиков АО «Мособлгаз», АО «Мосэнергосбыт», ООО «Русский РО».

По результатам рассмотрения дел арбитражными судами было взыскано с ТСЖ «Эдем»:

- сумма основного долга в размере 46 454 258,32 руб.;
- сумма неустойка за просрочку оплаты в размере 4 484 551,19 руб.;
- сумма расходов по оплате госпошлины в размере 913 520,90 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 31.12.2024 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). При этом принадлежащее ТСЖ «Эдем» нежилое помещение не используется по назначению и не сдается в аренду.

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,
- 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» по состоянию на 31.12.2024 составила

- 31 696 753 руб. за содержание и ремонт ОДИ и прочие услуги,
- 8 829 106 руб. за коммунальные ресурсы.

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 не вносится или вносится несвоевременно.

Крупнейшие должники собственники помещений:

№	ФИО	Сумма задолженности, рубль
1	Квартал 7, дом № 2, кв. 1, л/с №528	1 364 091
2	Квартал 16, дом № 4, кв. 6, л/с №822	1 353 719
3	Квартал 9, дом № 1, кв. 8, л/с №2071	1 168 947
4	Квартал 13, дом № 1, кв. 4, л/с №646	1 052 462
5	Квартал 8А, дом № 5, кв. 1, л/с №1148	891 350
6	Квартал 20, дом № 4, кв. 60, л/с №457	708 810
7	Квартал 26, дом № 3, кв. 1, л/с №736	676 747
8	Квартал 17, дом № 9, кв. 3, л/с №566	436 802
9	Квартал 1, дом № 3, кв. 37, л/с №2089	368 995
10	Квартал 20, дом № 5, кв. 34, л/с №1962	360 312

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 2024 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, 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.

В результате проверки необходимо сделать следующие выводы

Финансовое состояние Товарищества остается критическим за счет потерь по транзиту электроэнергии и низкой финансовой дисциплины части собственников. Накопленный убыток Товарищества на конец 2024 года составил более 6 млн руб., без учета оспариваемой задолженности перед АО «Мосэнергосбыт» более 6.7 млн. руб., которая может быть взыскана в судебном порядке. С учетом накопленного убытка, рисков невозврата части долгов собственников, 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.

Управляющей дирекцией и Правлением Товарищества работа в части передачи принадлежащих Товариществу сетей электроснабжения 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.

Задолженности по налогам, сборам, взносам в государственные внебюджетные фонды по состоянию на 31 декабря 2024 года не имелось.

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

1. Завершить процедуру передачи принадлежащих Товариществу сетей электроснабжения и газоснабжения ресурсоснабжающим организациям и заключении собственниками прямых договоров электроснабжения и газоснабжения до конца 2025 года с обязательным взысканием задолженности собственников за реальное потребление ресурсов.
2. С учетом фактических расходов Товарищества вынести вопрос об увеличении платы за содержание и ремонт ОДИ.
3. Принять меры к начислению в расчетных документах пени в случае просрочки внесения собственниками помещений платы за содержание и ремонт ОДИ и платы за коммунальные услуги.
4. Подготовить необходимые документы и провести списание безнадежной дебиторской задолженности.
5. Усилить выполнение мероприятий по сокращению задолженности собственников помещений за содержание общего имущества и коммунальные услуги с определением количественных и временных показателей. Довести число исковых дел до 200 за год.
6. С учетом рисков отключения электричества и действий кредиторов по банкротству Товарищества вынести вопрос о разовом целевом сборе на погашения долга за электроэнергию.
7. Провести ревизию таунхаусов и коттеджей на предмет проведенных перепланировок и увеличения реальной площади домовладений с целью увеличения сборов по ОДИ.
8. Рассмотреть возможность переезда ТСЖ «Эдем» в собственное помещение или вынести вопрос о продаже помещения.
9. Провести аудит бухгалтерского учета на предмет актуальности его ведения. Для ведения бухгалтерского учета использовать типовое программное обеспечение.
10. Перевести ИТ-ресурсы ТСЖ «Эдем» в онлайн/облачные сервисы.

Председатель комиссии


_____ Е.Г. Раснопов

Член комиссии:


_____ А.Г. Скиданов


_____ С.А. Емельянов