

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем»
по годовому отчету ТСЖ «Эдем» за 2021 год и о результатах ревизии
финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» за период
с 01 января по 31 декабря 2021 года

Деревня Гаврилково Красногорского
района Московской области

01 августа 2022 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 2021 года, а также проверена достоверность отчетности Товарищества за 2021 финансовый год.

Предыдущая ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводилась Ревизионной комиссией за период с 1 января по 31 декабря 2020 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 2021 год.
2. Выписки по банковским счетам ТСЖ «Эдем» за 2021 год.
3. Акты сверки расчетов с поставщиками и подрядчиками за 2021 год.
4. Протоколы заседаний Правления ТСЖ «Эдем» за 2021 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 2021 год.
7. Сведения о размере задолженности по выплатам, предусмотренным трудовым законодательством за 2021 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 2021 год.

В ходе проверки установлено следующее.

Проверка исполнения Сметы доходов и расходов на 2021 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. В то же время имели место отклонения фактических доходов и расходов от утвержденных в смете.

Так, размер доходов Товарищества по статье «Дополнительные доходы» согласно утвержденной смете в 2021 должен был составить 2 400 000 руб., фактическое поступление денежных средств за 2021 год по названной статье составило 7 091 414 руб.

(согласно решению 10-го Общего собрания членов Товарищества (п.12 Протокола от 09.03.2021 г.) Товариществом в 2021 году было реализовано помещение площадью 119 кв.м. стоимостью 5 100 000 руб.).

Значительное недополучение доходов в 2021 году от запланированных произошло по статьям:

- Плата за эксплуатацию сети водопровода -29%
- Плата за использование земельных участков -18%

В расходной части превышение запланированных показателей произошло по статьям:

- Уборка улично-дорожной сети и внутриквартальных дорог +24% (3.5 млн рублей, за счет снижения задолженности перед подрядчиком)
- Содержание и ремонт сетей водоснабжения и канализации по разовым договорам +159%
- Содержание и ремонт сетей электроснабжения по разовым договорам +176%
- Содержание и ремонт детских площадок, спортивных площадок +17%
- Программное обеспечение +155%
- Малоценные предметы и прочие расходы +76%
- Земельный налог +29%
- Прочие работы и материалы производственного характера +89%
- Юридические услуги +141%.

Были произведены расходы по статьям, не запланированным в Смете доходов и расходов на 2021 год:

- Фонд МКД 6 1 181 461 руб.
- Расходы из средств дополнительных доходов 613 090 руб.
- Расходы на изготовление ПОДД (внесение изменений) 100 500 руб.

Проверка взаиморасчетов с поставщиками коммунальных ресурсов и подрядчиками

В ходе проверки установлено, что согласно акту сверки расчетов задолженность за электроэнергию перед ПАО «Мосэнергосбыт» по состоянию на 01.01.2021 – 7 115 375 руб. на 31.12.2021 – 11 999 537 руб. (рост 4.9 млн руб., более 68% за 2021 год)

Согласно акту сверки расчетов с АО «Мосводоканал» задолженность за воду на 01.01.2021 составляла 9 990 154 руб., на 31.12.2021 – 7 973 909 руб. (сократилась на 2млн руб.)

Согласно актам сверки расчетов с АО «Химкинский водоканал» задолженность за водоотведение на 01.01.2021 составляла 3 137 391 руб., на 31.12.2021 – 5 429 655 руб. (рост 2.3млн. руб.)

Согласно актам сверки расчетов с АО «Мособлгаз» общая задолженность перед этим контрагентом (за природный газ, обслуживание газопроводов, обслуживание средств измерений) на 01.01.2021 – 11 826 672 руб., на 31.12.2021 – 11 359 720 руб.

За 2021 год общий размер задолженности перед поставщиками и подрядчиками вырос с 44 263 852 руб. до 46 279 829 руб. (рост 2млн руб. 4.5%), в том числе задолженность перед ресурсоснабжающими организациями выросла с 32 069 519 руб. до 36 762 824 руб. (рост 4.7млн руб. 15%).

Задолженность по санкциям ресурсоснабжающих организаций выросла за 2021 год с 122 358 руб. до 464 155 руб. (рост 279%).

Из изложенного усматривается, что в течение проверяемого периода продолжалось наращивание задолженности по оплате коммунальных ресурсов, при снижении задолженности перед одним из подрядчиков (ООО «Русьстрой»).

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 31.12.2021 в собственности Товарищества находится 30 земельных участков, 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 2021 год составил 86 642 647 руб. при плановом размере 82 376 837 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. При этом за истекший год 34% собственников сформировали 80% задолженности. Анализ указанной группы собственников показал, что процент переходящих участников из позапрошлого года по отношению к прошлому составил 85%. Таким образом, рост задолженности на 6 млн. рублей произошел в значительной степени из-за несвоевременной оплаты одними и теми же собственниками помещений.

Топ 5 должников не изменился с позапрошлого года и приведен на Рис. 1.

№	адрес в ЭЖК "Эдем"	сумма задолженности, руб
1	13-1-4	1 389 250,20
2	8А-5	891 350,10
3	9-1-8	890 864,90
4	17-9-3	730 977,62
5	20-4-60	671 529,85

Топ должников свыше 200 000 руб. приведен на Рис. 2.

№	адрес в ЭЖК "Эдем"	сумма задолженности, руб
1	13-1-4	1 389 250,20
2	8А-5	891 350,10
3	9-1-8	890 864,90

4	17-9-3	730 977,62
5	20-4-60	671 529,85
6	26-3	484 434,00
7	20-5-оф.7Ц	479 103,30
8	13-6-3	418 185,20
9	16-4-6	417 076,74
10	8А-5(юр.лицо)	370 439,65
11	15-6-оф.1	369 000,30
12	17-10-2	288 962,42
13	7-2	284 960,27
14	20-5-40	265 413,80
15	20-4-25	256 181,87
16	20-4-90	239 607,80
17	17-10-4	231 482,67
18	17-10-2	207 326,50
19	строительный адрес, л/с1693	206 462,49

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 2021 год составил 85 864 925 руб. при плановом их размере 82 376 837 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 2021 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.

Судебная практика

В 2021 году ресурсоснабжающие организации предъявили к ТСЖ «Эдем» (далее – Товарищество) 15 исков на общую сумму 30 443 361, 71 руб., в том числе о взыскании задолженности на сумму 29 565 289,00 руб. и неустоек на сумму 447 543, 70 руб. Основными истцами являлись АО «Мособлгаз» и ОАО «Химкинский водоканал».

По результатам рассмотрения арбитражным судом данных дел с ТСЖ «Эдем» было взыскано 7 882 098,10 руб., в том числе задолженность по договорам в сумме 7 117 920,93 руб. и неустойки в сумме 409 829,17 рублей, расходы по госпошлине в сумме 354 348,00 рублей.

При этом по большинству дел производства были прекращены арбитражным судом ввиду добровольной оплаты Товариществом задолженности. Все решения о взыскании задолженности и судебных расходов исполнены.

Между тем, расходы на оплату неустоек и расходов по госпошлине в общей сумме 764 177,17 руб., взысканные арбитражным судом выплачены в полной сумме 764 177,17 рублей.

В свою очередь, ТСЖ «Эдем» было предъявлено 13 исков о взыскании задолженности к собственникам помещений в ЭЖК «Эдем» на общую сумму 4 788 796, 00 руб., в том числе о взыскании за оказанные услуги на сумму 3 372 966, 00 руб., пени на сумму 1 315 244, 00 руб., судебных расходов на сумму 21 484, 66 руб..

По результатам рассмотрения девяти исков с должников судами взыскана задолженность на общую сумму 2 265 236, 73 рублей, а также пени - на сумму 244 216, 73 рублей. Самое крупное взыскание составило 811 281, 50 руб., следующее по размеру – 650 000, 00 руб..

Также направлено 27 заявлений о выдаче судебных приказов о взыскании с собственников помещений в ЭЖК «Эдем» задолженности общую сумму 2 358 460 руб., в том числе о взыскании задолженности за оказанные услуги на сумму 2 262 941 руб., пени на сумму 58 808, 57 руб., судебных расходов на сумму 36 709, 99 руб.

Мировыми судьями вынесены приказы о взыскании задолженности в сумме 1 967 854 руб., пени в сумме 48 333, 72 руб., судебных расходов в сумме 31 414, 14 руб.

Однако 14 судебных приказов были отмены должниками.

В результате исполнения судебных актов Товариществу выплачена сумма в размере 467 653, 42 руб..

ТСЖ «Эдем» вернулось к рассмотрению ранее отмененного заочного решения по делу о сносе незаконного строения с кровли многоквартирного дома.

Проверка выполнения рекомендаций предыдущей ревизии

В ходе ревизии деятельности Товарищества за 2021 год органам управления Товарищества были даны следующие рекомендации:

При составлении Сметы доходов и расходов на 2021 год и последующие периоды запланировать статьи для финансирования исполнения решений Правления и Общих собраний членов ТСЖ «Эдем», а также фактических затрат, в частности: - пресечение незаконной реконструкции помещений ЭЖК «Эдем» - привлечение к ответственности нарушителей правил дорожного движения, в том числе правил парковки, на территории ТСЖ «Эдем», обеспечение сохранности дорожных знаков - взыскание задолженностей собственников в судебном порядке за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» и за коммунальные услуги - оплату пеней и пошлин ресурсоснабжающей организацией за несвоевременную оплату - затраты на исполнение запросов проверяющих органов, штрафы по результатам проверок.	Не выполнено
Провести в июле 2021г. совместно с членами Ревизионной комиссии обсуждение замечаний РК, изложенных в Заключениях Ревизионной комиссии. Разработать и утвердить мероприятия по устранению нарушений и замечаний.	Не выполнено
Закончить процедуру передачи принадлежащих Товариществу сетей ресурсоснабжающим организациям и заключении собственниками прямых договоров снабжения до конца 2021 года.	НЕ ВЫПОЛНЕНО
Провести инвентаризацию общего имущества собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», находящегося в управлении Товарищества, с целью принятия к учету фактически имеющихся в управлении Товарищества основных средств и списания с учета объектов, которые фактически отсутствуют.	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
Обеспечить выполнение мероприятий по сокращению задолженности собственников помещений за содержание общего имущества и коммунальные услуги, довести количество исков по взысканию задолженностей за 2021 год до 80.	НЕ ВЫПОЛНЕНО
Обратиться в установленном порядке в органы судебной власти с целью принудительного восстановления в исходное состояние самовольно реконструированных помещений, при реконструкции которых допущены грубые нарушения законодательства и градостроительных норм и правил, созданы препятствия для нормальной эксплуатации сетей инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ».	Не выполнено
Принять меры по восстановлению спортивной площадки в районе забора с МЧС.	Выполнено частично в 2022 году

В результате проверки необходимо сделать следующие выводы:

Финансовое состояние Товарищества улучшилось за счет реализации недвижимого имущества, однако основная деятельность Товарищества остается убыточной, в основном 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 выполнена.

Доходы и расходы Товарищества учитываются своевременно и в полном объеме.

Смета доходов и расходов исполнена с отклонением 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.

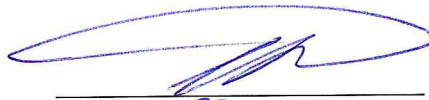
Задолженности по налогам, сборам, взносам в государственные внебюджетные фонды по состоянию на 31 декабря 2021 года не имелось.

Инвентаризация имущества и обязательств не проводилась.

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

1. Закончить процедуру передачи принадлежащих Товариществу сетей ресурсоснабжающим организациям и заключении собственниками прямых договоров снабжения до конца 2022 года.
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, довести количество исков по взысканию задолженностей за 2022 год до 200.

Председатель комиссии

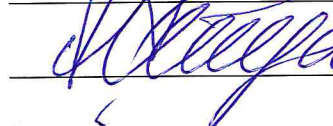


Е.Г.Распопов

Члены комиссии:



С.А.Емельянов



А.Г.Скиданов

Приложение 1.

Отчет об исполнении Сметы ТСЖ «Эдем» за 2021 год

Смета доходов и расходов ТСЖ "Эдем" на 2021 год		
Общая площадь помещений по договорам управления		170403
Доходы		
	План	Факт
Виды доходов	Сумма руб./год	Сумма руб./год
Плата за содержание и ремонт общего имущества	65 434 752	64 539 169
Плата за содержание и ремонт имущества собственников жилых домов в деревне Гаврилково	1 500 000	1 516 477
Плата за предоставление парковочных мест в кварталах I, II, III, IV	2 000 000	2 329 754
Плата за предоставление парковочных мест в квартале XX	800 000	836 890
Плата за проезд грузовых автомобилей и самоходных машин	170 000	212 925
Плата за использование земельных участков	81 000	66 063
Плата за содержание служебного автобуса	3 540 000	3 778 918
Плата за размещение инфраструктуры связи	1 300 000	1 556 400
Дополнительные доходы	2 400 000	7 091 414
Плата за эксплуатацию сети водопровода	800 000	570 000
МКД №6		
Плата за содержание и ремонт общего имущества (в том числе: по статье "Содержание и ремонт МКД 6" - 17,5 р/м2, по статье "Содержание и ремонт лифтов" - 10 р/м2, по статье "Уборка мест общего пользования МКД №6" - 6р/м2, по статье "Техническое обслуживание ЗПУ" - 35 рублей с квартиры в месяц)	4 351 085	4 128 386
Фонд МКД 6	0	16 251
Итого доходов	82 376 837	86 642 647
Расходы		
Вид расходов	Сумма расходов, руб./год	
Управление		

Оплата труда	9 733 000	9 768 279
Страховые взносы на обязательное пенсионное, медицинское, социальное страхование, в т.ч. от несчастных случаев на производстве (30,2% от расходов на оплату труда)	2 700 000	2 834 221
Аренда помещения	792 000	821 000
Услуги связи	200 000	216 402
Оргтехника, расходные материалы, канцтовары	300 000	225 227
Программное обеспечение	200 000	509 162
Малоценные предметы и прочие расходы	300 000	529 401
МКД №6		
Оплата труда (в том числе Техник по обслуживанию лифтового хозяйства)	1 241 220	960 668
Страховые взносы на обязательное пенсионное, медицинское, социальное страхование, в т.ч. от несчастных случаев на производстве (30,2% от расходов на оплату труда)	374 848	282 005
Содержание и ремонт общего имущества - оплата материалов и работ подрядных организаций по долгосрочным договорам		
Содержание и ремонт сетей газоснабжения	2 588 712	2 486 354
Содержание и ремонт сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации	5 260 000	5 429 710
Уборка улично-дорожной сети и внутриквартальных дорог	14 900 000	18 414 189
Охрана общего имущества и обеспечение пропускного режима	9 300 000	9 083 020
Содержание и ремонт детских площадок, спортивных площадок	300 000	350 305
Содержание служебного автобуса	3 540 000	3 654 866
МКД №6		
Содержание и ремонт сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации	860 000	887 579
Уборка мест общего пользования	720 000	720 000
Содержание и ремонт лифтового оборудования	725 724	708 800
Содержание ЗПУ	78 540	85 085
Содержание и ремонт общего имущества - оплата материалов и работ подрядных организаций по разовым договорам		
Содержание и ремонт улично-дорожной сети и внутриквартальных дорог	1 500 000	1 382 300
Содержание и ремонт сетей электроснабжения	200 000	551 470
Содержание и ремонт сетей водоснабжения и канализации	200 000	518 020
Содержание и ремонт сетей газоснабжения	100 000	43 970
Содержание и ремонт системы контроля доступа	279 023	312 291
Содержание и ремонт автостоянок	130 000	175 140

Приобретение, содержание и ремонт малых архитектурных форм	120 000	89 798
Содержание зеленых насаждений	800 000	708 845
Содержание и ремонт системы видеонаблюдения	300 000	60 000
Прочие расходы		
Аренда земельных участков	430 000	426 000
Единый налог в связи с применением упрощенной системы налогообложения	320 000	283 854
Земельный налог	2 100 000	2 699 887
Расход ресурсов на общие нужды (в т.ч. Освещение поселок, повысительная станция, КНС, сетевые потери)	3 000 000	879 460
Возмещение потерь по электричеству	5 500 000	5 834 266
Возмещение потерь по водоснабжению и канализации	5 000 000	4 928 457
Возмещение потерь по газу	1 833 017	-85 984
Прочие работы и материалы производственного характера	600 000	1 134 122
Банковские услуги	1 800 000	1 815 373
Юридические услуги	100 000	240 954
Приобретение и оформление имущественных прав на земельные участки, объекты недвижимости	800 000	791 000
Организация праздничных мероприятий	100 000	81 031
Вывоз снега	2 200 000	2 314 500
Неустойки и пени, судебные издержки	500 000	508 732
МКД №6		
прочие расходы (замена ламп освещения, доводчиков , запорных устройств, электроэнергия на общие нужды, очистка свесов от снега в зимний период, устранение последствий засоров, комплектующие и т.д.)	350 753	310 115
Фонд МКД 6	0	1 181 461
Расходы из средств дополнительных доходов	0	613 090
Расходы на изготовления ПОДД (внесение изменений)	0	100 500
Итого расходов	82 376 837	85 864 925

Всего пронумеровано, прошнуровано
на 10 (десяти) листах
Члены ревизионной комиссии
С.А. Емельянов Емельянов С.А.
Е.Г. Располов Располов Е.Г.
А.Г. Скиданов Скиданов А.Г.