

# Отчет ревизионной комиссии ТСН (жилья) «Дом в сосновой роще»

г. Москва

26 мая 2021 г.

## I. Общая информация

### 1. Основания и обстоятельства проведения проверки

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости (жилья) «Дом в сосновой роще» (далее — ТСН), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН, провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки.

Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии — Карпуниным А.А. и членами ревизионной комиссии — Солонарь С.К. и Павлючуком А.О. (далее — ревизоры, проверяющие).

Ревизия проведена с «25» апреля 2021 года по «26» мая 2021 года включительно.

### 2. Документы, представленные для проверки

При проведении проверки использовались следующие материалы и документы:

- Бухгалтерская и налоговая отчетность;
- Первичная бухгалтерская документация, в том числе:
  - акты выполненных работ;
  - банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН;
  - расчетные ведомости и платежные ведомости;
- Договора;
- Прочие необходимые документы.

### 3. Методика проверки

Проверка проведена в пределах, имеющих у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции. Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе проверки был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим документах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе проверки доказательной информации и их профессиональном мнении.

### 4. Условия проведения проверки



При проведении проверки документы были предоставлены полностью в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСН.

#### *5. Цели и задачи проверки*

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСН на соответствие законодательству РФ;
2. Проверка целевого расходования денежных средств собственников ТСН;
3. Проверка списка контрагентов и поставщиков с целью понимания с какими организациями ТСН работало в течение периода проверки и на каких договорных условиях, а также в каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСН услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений.

#### *6. Объекты проверки*

1. Ведение бухгалтерского учета.
2. Хозяйственное управление.
3. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
4. Анализ сметы доходов и расходов ТСН за 2020 г.
5. Банковские операции по счета ТСН за 2020 г.

#### *7. Органы управления ТСН*

Состав правления ТСН в период с 1 января 2020 до 31 декабря 2020 г.:

Председатель правления: Кулакова Екатерина Юрьевна-198 кв

Члены правления:

1. Сопильняк Андрей Викторович - кв. 123,124
2. Овчаренко Мария Владимировна - м/м 153.
3. Дмитриева Елена Анатольевна - 76 кв.
4. Тотмаков Алексей Сергеевич -184 кв.

Состав ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии: Карпунин Александр Алексеевич - 183 кв.

Члены ревизионной комиссии:

1. Солонарь Сорин Константинович – 180 кв.
2. Павлючук Антон Олегович - 189 кв.

Бухгалтерский учет в ТСН в период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. вело Общество с ограниченной ответственностью «АСС».

В течение периода проверки ТСН не имело работников, нанятых по трудовым договорам.

#### *8. Заключение ревизионной комиссии*



1. Документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде .

## II. Результаты проверки

### 1. Юридические услуги и судебные производства

В течение периода проверки юридические услуги ТСН в виде консультаций и представления интересов ТСН в судах оказывались:

- ИП Панфилова Анна Леонидовна в период с января по июнь 2020 г.;
- ИП Ильюшенко Максим Юрьевич в период с июля по декабрь 2020 г.

Смена исполнителя юридических услуг была вызвана неудовлетворенностью качеством и стоимостью предоставляемых услуг.

За данный период ТСН принимало участие в следующих судебных производствах:

Суть иска	Инстанция	Результат
1. Взыскание задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (дело №2-263/2020)	Мировой суд, участок № 151	Исковые требования удовлетворены в полном объеме
2. Взыскание задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (дело №2-264/2020)	Мировой суд, участок № 151	Исковые требования удовлетворены в полном объеме
3. Взыскание задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (дело №2-589/2020)	Мировой суд, участок № 151	Исковые требования удовлетворены в полном объеме
4. Взыскание задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (дело №2-592/2020)	Мировой суд, участок № 151	Исковые требования удовлетворены в полном объеме
5. Взыскание задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (дело №1-889/2020)	Мировой суд, участок № 151	Исковые требования удовлетворены в полном объеме
6. Взыскание задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (дело №2-889/2020)	Мировой суд, участок № 151	Исковые требования удовлетворены в полном объеме
7. Взыскание задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (дело №2-888/2020)	Мировой суд, участок № 151	Исковые требования удовлетворены в полном объеме
8. Взыскание задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (дело №2-593/2020)	Мировой суд, участок № 151	Отмена судебного приказа

Заключение ревизионной комиссии:

1. Затраты на юридическую поддержку связаны с взысканием задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг. Данные затраты являются обоснованными и подтверждены документально.
2. Подтверждающие документы были представлены в полном объеме.



## 2. Ведение бухгалтерского и налогового учета

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется ООО «АСС».

Ведение бухгалтерского и налогового учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

ТСН ведет налоговый учет по упрощенной системе налогообложения.

Для проверки были представлены следующие документы:

1. Годовая бухгалтерская отчетность за 2020 год, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему, отчеты о финансовых результатах;
2. Отчет о целевом использовании средств за 2020 год;
3. Налоговая декларация по налогу, уплаченному в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2020 год;
4. Банковские выписки с расчетного счета ТСН за период с 1 января 2020 года по 31 декабря 2020 года включительно;
5. Информация о вознаграждении членам Правления ТСН за период с 1 января 2020 года по 31 декабря 2020 года включительно;
6. Оборотно-сальдовые ведомости по счету 51 и счету 55.04 за 2020 год;
7. Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности за 8 месяцев 2019 года;
8. Отчет по поступлению и расходованию денежных средств за 2020 год;
9. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2020 год.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Бухгалтерский и налоговый учет в ТСН ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
2. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
3. Хозяйственные операции проводились на основании решений правления ТСН.
4. Нецелевого использования средств не выявлено.
5. Выплата вознаграждения Правлению проводилась согласно п.6 Протокола Общего собрания членов товарищества собственников недвижимости (жилья) «Дом в сосновой роще» от 22.03.18 г. Превышений по выплатам не установлено.
6. Отчеты квартальные, полугодовые, за 9 месяцев и год представляются в Инспекцию Федеральной налоговой службы России по г. Москве № 34 и органы Статистики по коммуникационным каналам связи с использованием СБИС.
7. Покупка товаров, выполнение работ и оказание услуг производились согласно заключенным договорам, и подтверждено товарными накладными, актами выполненных работ (услуг), счетами и счет – фактурам. При проведении выборочной проверки в отношении отдельных поставщиков договора, акты, счет – фактуры были предоставлены проверяющим в полном объеме. Акты выполненных работ от поставщиков подписаны обеими сторонами.

### 3. Анализ финансово-хозяйственной деятельности



Отчет по поступлению финансовых средств по смете 01.01.2020 по 31.12.2020 на управление, содержание, текущий ремонт и поставку коммунальных услуг:

№	Источник доходов	Долг [0] по состоянию на 01.01.2020	Начислено [1]	Получено [2]	Долг [0]+[1]-[2] на 31.12.2020
1	Нежилые помещения (аренда ФЛ)	26 486	807 400	767 697	65 189
2	Нежилые помещения (аренда ЮЛ)	20 000	120 000	115 000	25 000
3	Прочие доходы (платные услуги)	0	35 140	20 490	14 650
4	Пени	55 516	52 104	89 733	17 888
<b>Итого доходов</b>		<b>102 003</b>	<b>1 014 644</b>	<b>992 920</b>	<b>123 727</b>

№	Начислено на возмещение расходов по содержанию принадлежащего собственникам помещения и содержание ОДИ	Долг [0] по состоянию на 01.01.2020	Начислено [1]	Получено [2], в том числе возмещение по льготам	Долг [0]+[1]-[2] на 31.12.2020
1	Квартиры	3 808 860	40 651 575	34 137 758	10 322 677
	в том числе взносы на капитальный ремонт с учетом задолженности на 31.10.20		6 206 825	463 475	5 743 350
2	Машиноместа	317 721	5 710 758	3 990 118	2 038 361
	в том числе взносы на капитальный ремонт с учетом задолженности на 31.10.20		1 720 571	67 080	1 653 490
3	Кладовые	-62 796	172 807	86 020	23 991
	в том числе взносы на капитальный ремонт с учетом задолженности на 31.10.20		14 949	1 940	13 009
<b>Итого на возмещение расходов</b>		<b>4 063 784</b>	<b>46 535 140</b>	<b>38 213 896</b>	<b>12 385 028</b>
<b>ВСЕГО:</b>		<b>4 165 787</b>	<b>47 549 784</b>	<b>39 206 816</b>	<b>12 508 755</b>

Увеличение задолженности на конец 2020 года связано с передачей долговых обязательств по взносам на капитальный ремонт.

Смета доходов и расходов ТСН (жилья) «Дом в сосновой роще» за 2020 г на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг для многоквартирного дома по адресу г.Москва, ул.Расплетина, дом 21 (далее «Дом»)

Наименование расхода	Размер расхода (рублей за 12 месяцев)				Размер расхода (рублей за 12 месяцев)				Расходная (+) экономия (-) перерасход
	Всего план	Квартиры	Ножки	Машиноместа и кладовые	Всего ФАКТ	Квартиры	Ножки	Машиноместа и кладовые	
1 Управление многоквартирным домом, в том числе:	3 658 000	3 632 691	77 991	37 277	3 373 438	262 724	6 499	37 277	184 562
1.1 Начисленные расходы ТСН (расходы на связь, на расчетно-кассовое обслуживание банком, плата за Г/и т.п.)	240 000	204 506	5 261	30 173	60 168	51 280	1 319	7 564	179 832
1.2 Бухгалтерское обслуживание	612 900	521 643	13 415	78 942	609 821	519 786	13 367	76 668	2 179
1.3 Юридическое обслуживание	594 000	506 301	13 020	74 679	593 000	506 215	13 018	74 666	100
1.4 Оперативное управление	1 392 000	1 186 482	30 512	175 005	1 389 549	1 184 394	30 459	174 607	2 451
1.5 Вознаграждение председателя ТСН	720 000	613 698	15 782	90 520	720 000	613 698	15 782	90 520	0
2 Содержание общего имущества, в том числе:	12 347 292	10 524 316	270 680	1 552 326	12 447 888	10 610 120	272 857	1 564 981	-108 688
2.1 Техническое обслуживание основных технических систем	8 223 200	5 304 396	136 411	782 393	6 422 783	5 474 512	140 788	807 885	-199 583
2.2 Тех. обслуживание ворот, шлагбаумов, домофонов, видео	269 820	222 312	5 717	32 791	324 941	276 980	7 123	46 852	-64 121
2.3 Санитарное обслуживание (уборка)	5 237 400	4 464 141	114 803	658 456	5 237 357	4 464 105	114 802	658 451	49
2.4 Вывоз мусора	300 000	255 708	6 578	37 717	339 904	118 481	3 047	17 476	160 999
2.5 Вывоз ТБО	825 872	277 780	7 143	40 969	823 872	276 055	7 090	40 718	2 000
3 Обеспечение безопасности общего имущества, в т.ч.:	6 636 000	5 921 131	106 134	608 735	6 247 925	5 574 862	99 927	573 136	368 075
3.1 Консультная служба	1 284 000	1 284 000	0	0	1 208 912	1 208 912	0	0	75 088
3.2 Консультная служба	5 352 000	4 637 131	106 134	608 735	5 039 013	4 365 950	99 927	573 136	312 957
4 Ремонт и модернизация общего имущества, в т.ч.:	4 384 505	3 737 169	96 108	551 228	4 383 602	3 736 399	96 099	551 115	903
4.1 Фонд текущего ремонта, благоустройства и модернизации	4 384 505	3 737 169	96 108	551 228	4 383 602	3 736 399	96 099	551 115	903
Итого прочие расходы (штрафы):									0
<b>Итого расходов (за исключением статьи 5):</b>	<b>26 925 797</b>	<b>23 215 307</b>	<b>550 882</b>	<b>2 749 568</b>	<b>26 452 923</b>	<b>20 174 105</b>	<b>475 371</b>	<b>2 726 509</b>	<b>472 874</b>
5 Коммунальные услуги, в том числе:	0,00	0,00	0,00	0,00	13 732 661	0,00	0,00	0,00	8,00
5.1 Отопление индивидуальное					5 108 338				
5.2 Холодное водоснабжение индивидуальное и на общ. имущ.									
5.3 Горячее водоснабжение индивидуальное и на общ. имущ.					1 906 071				
5.4 Водоотведение индивидуальное и на общ. имущество									
5.5 Электрооснабжение					6 584 652				
<b>Всего расходов</b>	<b>26 925 797,00</b>	<b>23 215 307,30</b>	<b>550 882,67</b>	<b>2 749 568,58</b>	<b>40 185 584</b>	<b>20 174 105,01</b>	<b>475 370,61</b>	<b>2 726 508,89</b>	<b>472 874,42</b>

Перерасход по статьям приведенным ниже сложился из-за ростоприбыльских цен, так как смета составлена на основе цен действующих в 2017 году и ни разу не индексировалась

2.1 Техническое обслуживание основных технических систем	-199 583
2.2 Тех. обслуживание ворот, шлагбаумов, домофонов, видео	-64 121

В 2020 году существует превышение фактических расходов над плановыми по статьям «Техническое обслуживание основных технических систем» п 2.1. на сумму 199 583 руб. и «Тех. Обслуживание ворот, шлагбаумов, домофонов, видео» на сумму 64 121 руб. в связи с отсутствием индексации плановых показателей расходов по данным статьям с 2017 года.

В целом по 2020 году экономия расходов составила сумму 472 874 руб.

#### 4. Фонд капитального ремонта

В 2020 году согласно решению внеочередного общего собрания собственников,



зафиксированному в протоколе № 2-2020 от 29.05.2020 г., фонд капитального ремонта был передан на специальный счет ТСН, открытый в ПАО «ВТБ». Общая сумма начислений составила 28 616 569 руб., из которых задолженность по взносам на капитальный ремонт составила 6 912 569 руб.

Отчет по поступлению взносов на капитальный ремонт  
за период с 01.07.2015 по 31.12.2020

№	Источник доходов	Долг [0] по состоянию на 01.07.2015	Начислено [1]	Передана задолженность собственникам по состоянию на 31.10.2020 г. [2]	Оплачено собственниками [3]	Долг [0]+[1]-[2]-[3] на 31.12.2020
1	Администрирование ФКР		28 616 262	-6 912 569	21 467 913	235 780
2	Администрирование ТСН		793 995	6 912 569	532 494	7 174 070
Итого доходов		0	29 410 257		22 000 407	7 409 850

### III. Рекомендации ревизионной комиссии:

На основании проведенной проверки Ревизионная комиссия рекомендует:


1. Провести пересмотр сметы с учетом инфляционных ожиданий и коэффициента роста цен по статьям «Техническое обслуживание основных технических систем» п 2.1. на сумму 199 583 руб. и «Тех. Обслуживание ворот, шлагбаумов, домофонов, видео».
2. Продолжить ведение работы по взысканию задолженности жильцов (в том числе по взносам на кап. ремонт) с решением вопросов в судебном порядке с оценкой сопоставимости юридических расходов и эффективности привлечения сторонних организацией.
3. С целью повышения дисциплины оплаты Правлению обсудить возможность применения более жестких мер в отношении неплательщиков, предусмотренных жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками (например, введение практики взыскания пени).
4. Разработать программу работ, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта.


### IV. Заключение

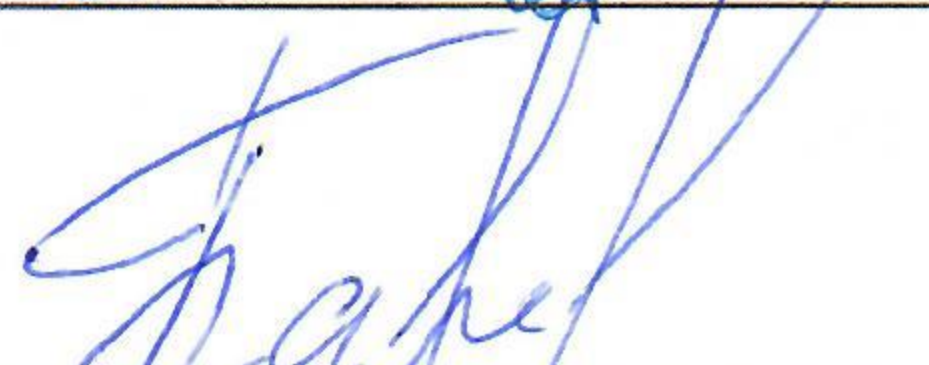
Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСН считать работу Правления ТСН в период с 1 января 2020 года по 31 декабря 2020 года в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в двух экземплярах на (6) восьми листах каждый, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН и хранения в материалах Правления ТСН), а другой остается в материалах ревизионной комиссии.

Члены ревизионной комиссии:

  
Карпунин Александр Алексеевич (Председатель)

  
Солонарь Сорин Константинович

  
Павлючук Антон Олегович