

**Заключение Ревизионной комиссии
по результатам плановой проверки (ревизии) деятельности
Товарищества собственников недвижимости «Южные дали» за 2022 год**

«16» мая 2022 года

ТСН «Южные дали»

Ревизионная комиссия ТСН «Южные дали» в составе:

Председатель ревизионной комиссии: Товпеко Валерий Федорович

Члены ревизионной комиссии: Спиридонова Наталья Владимировна; Драгу Светлана Владимировна.

в период с «15» марта по «15» мая 2023 года провела плановую проверку (ревизию) деятельности ТСН «Южные дали» за 2022 год.

1. ОСНОВАНИЯ ПРОВЕДЕНИЯ РЕВИЗИИ.

Ревизионная комиссия ТСН «Южные дали» (далее – ТСН), руководствуясь Гражданским кодексом РФ, Законом РФ от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 25.05.2020) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Уставом ТСН, Положением о Ревизионной комиссии ТСН, провела плановую проверку (ревизию) финансово – хозяйственной деятельности ТСН за период с 1 января 2022г. по 31 декабря 2022г. (далее отчетный период) в присутствии председателя ТСН Семенова Михаила Николаевича.

ТСН применяет упрощенную систему налогообложения, налогооблагаемая база -Доход (6%).

В процессе ревизии деятельность ТСН была проверена по следующим направлениям:

- проверка финансовой документации Товарищества, сравнение документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- проверка соблюдения в финансово-хозяйственной деятельности норм действующего законодательства Российской Федерации;
- анализ соответствия ведения бухгалтерского учета существующим нормативным положениям;
- анализ финансового положения Товарищества, его платежеспособности, ликвидности активов, выявление резервов улучшения экономического состояния Товарищества и выработку рекомендаций для органов управления Товарищества;
- осуществление независимой оценки информации о финансовом состоянии Товарищества и состояния его имущества;
- проверка своевременности и правильности платежей поставщикам продукции и услуг, налоговых отчислений и платежей в бюджет, процентов по ценным бумагам и вложениям, погашений прочих обязательств;
- проверка правильности составления приходно-расходной сметы Товарищества;
- иные функции, относящиеся к контролю финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, деятельности Правления и его Председателя.

Проверка проведена и выводы сделаны исключительно на основе представленных Председателем ТСН документов.

1.1. Выполнена проверка и анализ деятельности ТСН по следующим вопросам:

1. Анализ банковских и кассовых операций, взаиморасчетов с контрагентами.
2. Проверка полноты начисления взносов, целевых платежей и работа по улучшению платежной дисциплины;
3. Проверка наличия, содержания договоров и документов, подтверждающих их исполнение;
4. Анализ исполнения сметы ТСН «Южные дали» на 2022 год.

1.2. Использованные в ходе проверки материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы, представленные Председателем ТСН:

- учредительные документы,
- договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2022г.,
- регистры бухгалтерского учета за 2022г.;
- выписки по расчетному счету ТСН;
- протоколы собраний членов ТСН и протоколы собраний членов правления ТСН;
- годовая отчетность: бухгалтерская (финансовая) отчетность.

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ

2.1. Доходы (с учетом средств, переходящих с предыдущего года)

№п/п	Источник средств	По смете	Фактически начислено	Фактически уплачено
1.	Взносы членов ТСН и собственников участков, не являющихся чл. ТСН	3 137 438,00	3 082 190,00	3 755 466,40
2.	Прочие поступления			
2.1.	Возмещение ущерба ОСАГО. УБ. №001GS22-037769, а/м КамАЗ			47 900,00

	55111,Р/Н, Группа Ренессанс				
2.2.	ТСН "Южные Дачи" ремонт шлабаума			113 900,00	
2.3.	Компенсация за ремонт шлабаума Виноградова Е.В. Участок 71			25 900,00	
2.4.	Выплата % по договору (депозит)			58 049,24	
2.5	Перечисление средств в счет погашения долга взыскателю с Ехья Инна Валерьевна Исполнительный лист ФС 032035468 от 27.07.21 по и/п 71741/21/77010-ИП			40 548,03	
2.6	ст. 78 НК РФ, год: 2022 решение N 22212 от 06.04.2022 Наименование: ТСН "ЮЖНЫЕ ДАЧИ", ИНН: 7715905258, КПП: 504301001 Наименование НО: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы N11			109 271,18	
Всего поступило:				4 151 034,85	

Остаток на счете ТСН на 31.12.2021 составлял 1 412 805,43 руб.

Итого: в распоряжении ТСН в 2022 году находились денежные средства в сумме (уплаченные в 2022 году + остаток на счете) = 5 563 840,28 руб.

Вывод:

- 1) Несоответствие начисленной суммы с плановым показателем. Правлению необходимо установить причины.
- 2) По данным бух.учета в программе 1С числятся целевые взносы, которые фактически потрачены. Списание расходов за счет целевых взносов не проводилось в полном объеме.

2.2. Расходы

2.2.1. Начисление и уплата налогов

№ п/п	Вид обязательств	План по смете	Начислено налогов	Реально уплачено
1.	Налог УСН 6%		3 483,00	2 232,00
2.	Земельный налог (участок ГРПП+ролледром)	9 108,00		10 248,00
	Всего:	9 108,00	3 483,00	12 480,00

Вывод: начисление налогов не соответствует реально уплаченным суммам и смете. Это свидетельствует о нарушении налогового учета.

2.2.2. Кадры

ФОТ (включая страховые взносы) за январь-декабрь 2021 года по данным бухгалтерского учета составил **1 034 522,33** руб., в том числе:

№ п/п	Должность	ФОТ планировался по смете (руб)	ФОТ реально исполненный (руб)	
1	Председатель	480 000	480 000,00	
2	Бухгалтер	105 000	127 250,05	
	ИТОГО	585 000	607 250,05	
3	Страховые взносы	253 380	183 389,51	
	ВСЕГО	1 093 680	790 639,56	

Оплата труда производилась в соответствии с утвержденной сметой на 2022 год.

2.2.3. Административные расходы

№ п/п	Вид расходов	План по смете (руб)	Реально затрачено (руб)	% исполнения	примечание
1.	Расходы на юридические, информационные, консультационные услуги (услуги по ведению бухгалтерского учета)	173 000	173 000	100	
2.	Расходы на канцелярские товары	1000	830	83	
3.	Почтовые расходы	5 000	814,12	16%	
4.	Телефон ТСН (+7 926 308-03-88)	6 900	7 374,20	107%	
5.	Расходы на хостинг, продление домена, электронную почту (домен dnr-ud.ru)	30 000	14 326,06	47%	
6.	Продление лицензии на программы ЭВМ: 1С Сайт ЖКХ, 1С-Битрикс Управление сайтом	11 000	3 975,00	36%	
7.	Использование 1С: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК" в облаке 1С-Рарус	15 000	19 400	129%	
8.	Право использование программы для ЭВМ "Контур Экстерн" по тариф.плану Оптимальный+ на 1 год с применением встроенных в		10 460		

	сертификат СКЗИ "КриптоПро CSP" и услуги по сопровождению(Счет-оферта 21933187781 от 10.01.2022 АО ПФ "СКБ Контур").			
Всего:		241 900,00	230 179,38	95%

Вывод: ревизионная комиссия считает, что набор услуг в ИТ-сфере, которые оплачивает ТСН, продолжает быть не оправданно широк. Правлению необходимо провести анализ необходимости всех оплачиваемых программ, услуг и отказаться от излишних.

2.2.4. Материальные расходы

№ п/п	Вид расходов	План по смете (руб)	Реально затрачено (руб)	% исполнения	
1.	Приобретение расходных материалов для оргтехники (жесткий диск, тонер)	1 980	8 660	437%	
2.	Услуга "Заведующий хозяйством - Комендант" вкл. покос, обрезку деревьев, кустарников, мелкий бытовой ремонт и поддержание надлежащего состояния построек общей зоны отдыха з/у 50:32:0040131:876, 50:32:0040131:875, прилегающая территория по границе ТСН. Контроль функционирования КПП, освещения, заявки на очистку дорог в зимнее время и контроль исполнения, контроль состояния внутриквартальных дорог и выработка предложений по ремонту, поддержание чистоты площадки	157 000	98 600,00	62%	

	ТКО, лесной зоны по границе ТСН (НК ст. 254 пп. 1.7):					договор №9 от 01 января 2021 с ИП Бахмат Роман Петрович
3.	Сбор и вывоз ТКО	540 000	476 250,00	88%		
4.	Приобретение материалов на хозяйственные нужды	5 000	97 220,59	1 944%		
5.	Очистка проезжей части улиц, проездов от снега	150 000	189 500,00	126%		
	ИП Гречухин		45 000			
	ООО «Топ Строй»		144 500			
6.	Расходы на электроэнергию для освещения проезжей части, проездов з/у 50:32:0040131:1003, общественной зоны з/у 50:32:0040131:876		400 475,50	119%		1) 318 416,83руб по договору энергоснабжения №90254610 от 12.11.2013 с АО Мосэнергосбыт. Оплата за фактически потребленную электроэнергию. 2) Оплата за оперативное техническое обслуживание уличного освещения ООО "Калиновские электрические сети" 54 000 руб. договор № 11 от 21.09.14
7.	ООО "Калиновские электрические сети" договор № 11 от 21.09.14): -установка светодиодного светильника на опору 60 -подвеска проводов СИП 2*16 на опору 60 -замена светильника уличного освещения на светодиодные светильники на опоре 81, 48, 26, 37, 35 -светильник ЖКУ 02-150-003 стекло (ООО "Калиновские электрические сети" договор № 11 от 21.09.14); -лампа ДНаТ 150 Вт (ООО		177 838,04			

	"Калиновские электрические сети" договор № 11 от 21.09.14); -установка дополнительной опоры освещения и светодиодного светильника опора 102 -замена светильника уличного освещения на светодиодные светильники на опоре 104, 113 -замена 4-х неисправных прожекторов (каток) -Прожекторы: Gauss Прожектор LED Qplus 100W 12000lm IP65 6500K (1 шт.) ООО "ВсеИнструменты.ру" Gauss Прожектор светодиодный EVO100W 1000lm IP65 6500K (4 шт.) ООО "ВсеИнструменты.ру"				
8.	Контрольно-пропускной режим: - Марцев Н.Ю. – 300 000 - содержание КПП и въездной группы- 66 170 -Видеонаблюдение – 63 500	378 000	429 670	113%	1) 300 000 руб по договору на предоставление услуг по контрольно-пропускному режиму с Марцевым Никитой Юрьевичем от 16 июля 2019 года
9.	Расходы на техническое обслуживание газопровода	192 000	142 315,13	74%	Договор 23-01/то-21-с от 01.01.2021 с ООО "Аверс".
Всего:		1 423 980	2 020 529,26	141%	

Вывод: Расходы производились с превышением сметы. На балансе ТСН нет оборудования, к которому может быть применен жесткий диск, хозяйственная цель данной затраты отсутствует.

2.2.5. Прочие расходы:

№ п/п	Вид расходов	План по смете (руб)	Реально затрачено (руб)	% исполнения	
1.	Судебные и арбитражные споры	15 000	0	0	
2.	Расходы на услуги банка	35 000	25 182,58	72%	
3.	Расходы на проведение общих собраний	0	0	0%	
4.	Непредвиденные расходы:	0	58 865.00		1) прокладка трубы по дог. С Хорошилов И.Н. 2) Покупка стрелы для шлагбаума
Всего:		50 000	84 047,58	168%	

Доходы и расходы за 2021 год всего:

Доходы		Расходы		Итого переходящий остаток на 2022 год
План по смете	Реальные	План по смете	Реальные	
3 137 438,00	4 151 034,85	2 818 668	3 137 875,78	2 538 708,75 (это остаток средств на счете на 31.12.2022)

Остаток на счете ТСН на 31.12.2021 составлял 1 412 805,43руб.

В распоряжении ТСН в 2022 году находились денежные средства в сумме (уплаченные в 2022 году + остаток на счете) = 5 563 840,28 руб.

2.3. Взаиморасчеты с собственниками: членами ТСН и лицами не являющимися членами ТСН

Количество участков, соответственно и плательщиков, в границах ТСН: 171 ед.

Абсолютное большинство членов ТСН и собственников не являющимися членами ТСН добросовестно относятся к обязанности по уплате взносов.

Вместе с тем:

На 31.12.2022 года задолженность составляет, всего: 385 976,57

Текущая работа Правления по взысканию дебиторской задолженности заключается в обзвоне должников, направления им электронных писем, SMS сообщений с напоминанием о необходимости оплаты. В 2022 году сокращению дебиторской задолженности способствовали сделки купли-продажи участков, собственники которых являлись должниками.

Взыскание задолженности с собственников, которые не вносили взносы 2 и более квартала, проводилось в рамках официальной претензионной работы и путем подачи соответствующих исков в суд. Эта работа характеризуется следующим.

В 2022 году:

- направлено 0 досудебных претензий;
- направлено 2 иска в суд на сумму 227 855,58, из них удовлетворено на сумму 227 855,58 руб.
- производилось взыскание по 5 исполнительным листам, полученным по судебным решениям в 2021 г. и ранее.

Вывод:

1) Ревизионная комиссия считает, что Правление в своей работе в 2022 году ослабило работу по взысканию недоимок. В частности, это касается работы в рамках исполнительных производств. Не получены исполнительные листы по двум выигранным делам в 2021-22 году.

Имущество ТСН

2.4.1. В собственности ТСН имеются следующие земельные участки:

- кадастровый номер 50:32:0040131:875, собственность, площадь 380 кв.м. (свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 665475 от 15.06.2015),
- кадастровый номер 50:32:0040131:876, доля в праве 1/4, площадь 5 490 кв.м. (свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 665466 от 15.06.2015).
- 2.4.2. Блок-контейнер БК-120;
- 2.4.3. Система контроля доступа (СКУД);
- 2.4.4. Система видеонаблюдения ТКО

Вывод: Ревизионная комиссия отмечает, что не все имущество ТСН отражено в учетах, например: система газопровод + ГРПШ; МФУ, уличная система видеонаблюдения, блок-контейнер на территории ТСН, снегоуборочная машина, жесткий диск и пр. Предлагаем Правлению внести все имущество ТСН в учет.

2.4. Анализ взаиморасчетов с поставщиками, прочими контрагентами. Состояние договорной работы.

В 2021 году ТСН производило платежи по договорам со следующими контрагентами:

- АО «Мосэнергосбыт»
- ООО «Калиновские электрические сети»
- ИП Бахмат Р.П.
- ООО "Аверс"
- ООО «ТопСтрой»
- ИП Владимир
- ИП Коваленко А.В.
- самозанятый Марцев Никита Юрьевич
- ИП Мовсян С. Е.
- ООО «ФС-ГРУПП»
- ООО «Мастерхост»
- ООО Тиражные решения IS-Рарус
- ООО Сертум про
- ООО Внедренческий центр

Документы, подтверждающие факт выполнения работ (оказания услуг) вышеназванными контрагентами, оформляются своевременно.

Договоры заключаются после одобрения их содержания со стороны Правления, что соответствует требованиям Закона РФ от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 25.05.2020) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Вместе с тем, процесс отбора контрагентов на основе торгов, тендера, мониторинга цен или иной процедуры Правление не наладило.

В целом расчеты с поставщиками осуществлялись в рамках утвержденной сметы.

2.5. Ведение бухгалтерского и налогового учета

В результате проведения ревизии порядка ведения бухгалтерского и налогового учета выявлено следующее:

о 2022 году:

- при переходе на аутсорсинг остатки по счетам на 31.12.2021 - 4 890 535.85 не соответствуют остаткам на 01.01.2022 - 2 616 543.56;
- не соответствуют данные бух.баланса 2021 (на 31.12.2021) - 4 644 с данными бух.баланса 2022 г. (на 31.12.2021 - 2 734);
- остаток на счете 57 "Переводы в пути", которого не должно быть;
- остаток на счете 62 "Расчеты с покупателями и заказчиками" в сумме 113 900 руб. (расчеты не закрыты);
- остаток на сч. 76.06 "Расчеты с прочими покупателями и заказчиками" в сумме 47 900 руб. Группа Ренессанс (расчеты не закрыты);
- не видно начисление земельного налога.
- проведена в качестве выполненной услуги счет-фактура на аванс № 20220304009041 от 04.03.2022 в сумме 2580 руб. ООО "Яндекс";
- нет некоторых оригиналов документов.

При проведении проверки установлено, что **23.08.2022** оплачен штраф в ПФР в размере **500 рублей** (предположительно, за несданную отчетность);

4. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ

- 4.1. Правлению необходимо установить причины несоответствие начисленной суммы взносов с плановым показателем.
- 4.2. По данным бух.учета в программе 1С числятся целевые взносы, которые фактически потрачены. Списание расходов за счет целевых взносов не проводилось в полном объеме. Привести бух.учет расходования целевых взносов в соответствие с реальному положению.
- 4.3. Правлению необходимо провести анализ всех оплачиваемых программ, услуг в IT сфере, которые оплачивает ТСН на предмет их необходимости.
- 4.4. Внести в бух. учет все имущество ТСН.
- 4.5. Повысить эффективность работы по взысканию дебиторской задолженности. Активизировать работу по взысканию в рамках исполнительных производств.
- 4.6. При приемке работ необходимо оформлять документ подтверждающий объем выполненных работ, место выполнения (в случае ремонта дорог и/или дорожной инфраструктуры).
- 4.7. Заключение договоров осуществлять на основании конкурсных процедур: тендера, торгов и т.п.
- 4.8. Устранить и в дальнейшем не допускать нарушений ведения бухгалтерского и налогового учета.

ВЫВОД

Правление Товарищества частично исправило те недочеты и замечаний высказанные Ревизионной комиссией в отчетах за 2021 год и ранее, что способствовало реальной экономии денежных средств.

Учитывая изложенное, ревизионная комиссия считает работу Правления ТСН «Южные Дали» за 2022г. удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен и подписан в 2 подлинных экземплярах на ___ листах каждый, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН), а 1 экз. - остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии

Товлеко В.Ф.

Член ревизионной комиссии

Спиридонова Н.В.

Член ревизионной комиссии

Драгу С.В.

Ознакомлен, один экземпляр Заключения получил:

Председатель ТСН

Семенов М.Н.

