

**Заключение Ревизионной комиссии
по результатам плановой проверки (ревизии) деятельности
Товарищества собственников недвижимости «Южные дали» за 2023 год**

ТСН «Южные дали»

«25» марта 2024 года

Ревизионная комиссия ТСН «Южные дали» в составе:

Председатель ревизионной комиссии: Балахнин Станислав Юрьевич;

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

в период с «15» февраля по «25» марта 2024 года провела плановую проверку (ревизию) деятельности ТСН «Южные дали» за 2023 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 2023 г. по 31 декабря 2023 г. (далее отчетный период) в присутствии председателя ТСН Товпеко Валерия Федоровича.

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, погашении 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 2023 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 2023 г.;
- регистры бухгалтерского учета за 2023 г.;
- 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	-/+
1.	Остаток на счете ТСН на 01.01.2023 г.		2 538 708.75	
2.	Взносы членов ТСН и индивидуальных дачников	3 337 880	3 516 678.84	Отклонение от данных сметы за счет погашение долгов прошлых периодов
3.	Целевые взносы	3 330 000	1 988 634.33	
4.	% по договору депозита		138 772.76	
Итого:		6 667 880	8 182 794.68	

2.2. Расходы

2.2.1. Начисление и уплата налогов

№ п/п	Вид обязательств	План по смете	Реально уплачено
1.	Налог УСН 6%	0	2 702.00
2.	Земельный налог (участок ГРПШ)	10 248.00	3 416.00
Всего:		10 248.00	6 118.00

2.2.2. Кадры

ФОТ (включая страховые взносы) за январь-декабрь 2023 года по данным составил 702 727,13 руб.

№ п/п	Должность	ФОТ планировался по смете (руб.)	ФОТ реально исполненный (руб.)	Примечание
1	Председатель	480 000.00	539 728.98	Перерасход за счет выплаты компенсации за неиспользованный отпуск при увольнении
2	Бухгалтер	-	-	
	ИТОГО	480 000.00	539 728.98	
	Страховые взносы	180 000.00	162 998.15	
	ВСЕГО	660 000.00	702 727.13	

Оплата труда производилась в соответствии с утвержденной сметой на 2023 год.

2.2.3. Административные расходы

№ п/п	Вид расходов	План по смете (руб.)	Реально затрачено (руб.)	примечание
1.	Расходы на юридические, бухгалтерские, информационные, консультационные, нотариальные услуги	312 000.00	302 000.00	75 000 руб. Хомичевский Е. Г. (оказание юридических услуг); 222 000.00 руб. БУХ-ЦЕНТР ООО / Оплата по договору №128 от 01.03.2022 за бухгалтерские услуги.
2.	Расходы на канцелярские товары	1 000.00	968.00	
3.	Почтовые расходы	5 000.00	5 655,60	
4.	Телефон ТСН (+7 926 308-03-88)	6 991.60	13 991.60	Оплачен аванс 2024
5.	Расходы на хостинг, продление домена, электронную почту (домен dnp-ud.ru)	4 647.00	14 060.00	
6.	Продление лицензии на программы ЭВМ: 1С Сайт ЖКХ, 1С-Битрикс Управление сайтом	8 250.00	10 750.00	2 500 руб. ВНЕДРЕНЧЕСКИЙ ЦЕНТР ООО 1С-РАРУС за аренду 1С. 8 250.00 руб. 1С-Облако 1С-Рарус/ООО "ТИРАЖНЫЕ РЕШЕНИЯ 1С-РАРУС"
7.	Использование 1С: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК" в облаке 1С-Рарус	15 000.00	20 885.00	20 885.00 руб. ООО "1С-РАРУС ИНТЕГРАЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ" /1С: Предприятие 8. Доступ, 1С: Предприятие 8. Специализированное решение;
Всего:		352 888.6	368 310.20	

2.2.4. Материальные расходы

№ п/п	Вид расходов	План по смете (руб.)	Реально затрачено (руб.)	
1.	Приобретение расходных материалов для оргтехники	1 500.00	850.00	
2.	Услуга "Заведующий хозяйством - Комендант" (покос, обрезка деревьев, кустарников, мелкий ремонт з/у 50:32:0040131:876 -роллердром)	300 000.00	300 000.00	
3.	Сбор и вывоз ТКО	504 000.00	487 750.00	договор №9 от 01 января 2021 с ИП Бахмат Роман Петрович
4.	Приобретение материалов на хозяйственные нужды	77 861.00	26 036.00	
5.	Очистка проезжей части улиц, проездов от снега	199 200.00	143 600.00	
6.	Расходы на электроэнергию для освещения проезжей части, проездов з/у 50:32:0040131:1003, общественной зоны з/у 50:32:0040131:876 и хозяйственные нужды связанные с эксплуатацией МОП и ИОП	521 729.50	509 730.08	419 547.80 руб. по договору энергоснабжения №90254610 от 12.11.2013 с АО Мосэнергосбыт. Оплата за фактически потребленную электроэнергию. 90 182.28 руб. оперативно-техническое обслуживание прибора учета и замена светильников ООО "Калиновские электрические сети" 102 272 руб. договор № 11 от 21.09.14
7.	Контрольно-пропускной режим	300 000.00	300 000.00	300 000 руб. по договору на предоставление услуг по контрольно-пропускному режиму с Марцевым Никитой Юрьевичем от 16 июля 2019 года
8.	Расходы на содержание КПП и въездной группы, видеонаблюдение	85 200.00	93 000.00	ИП Владимир Д.Н. техническое обслуживание контрольно-пропускного пункта,

				видеонаблюдение
9.	Расходы на техническое обслуживание газопровода	155 252.88	155 252.88	Договор 23-01/го-21-с от 01.01.2021 с ООО "Аверс". Оплата за техническое обслуживание газопровода и газового оборудования 12 937,74 х 12 месяцев = 155 252,88 руб.
10.	Расходы на обеспечение пожарной безопасности	70 000.00	59 380.00	ООО "АБАРС-СБ" /пожарное оборудование
Всего:		2 214 743.38	2 075 598.96	

2.2.5. Прочие расходы:

№ п/п	Вид расходов	План по смете (руб.)	Реально затрачено (руб.)	
1.	Судебные и арбитражные споры	15 000.00	5 170.00	
2.	Расходы на услуги банка	25 000.00	20 935.21	
3.	Расходы на проведение общих собраний	0	0	
4.	Непредвиденные расходы:	60 000.00	40 428,28	
Всего:		100 000.00	66 533.49	

Доходы и расходы за 2023 год всего:

Доходы		Расходы		Итого переходящий остаток на 2024 год
План по смете	Реальные	План по смете	Реальные	
6 667 880	5 505 313.17	3 337 679.48	3 219 287.78	Остаток на р/с 31.12.2023 – 5 298 514.59

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

Количество участков, соответственно и плательщиков, в границах ТСН: 165 ед.

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

Вместе с тем:

На 31.12.2023 года задолженность составляет – 2 773 573,07 рублей.

Текущая работа Правления по взысканию дебиторской задолженности заключается в обзвоне должников, направления им электронных писем, СМС сообщений с напоминанием о необходимости оплаты.

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 2023 году:

- направлено 2 досудебных претензий на сумму 120 000, из них удовлетворено добровольно на сумму 55 000,00;
- направлено 2 иска в суд на сумму 124 759,40, из них удовлетворено судом на сумму 43 610,61, добровольно исполнено до решения суда на сумму 81 148,79 руб.
- производилось взыскание по 4 исполнительным листам, полученным по судебным решениям в 2023 г. и ранее;
- взыскано в результате исполнительного производства в 2023 г. 105 757,23 руб. + 35 000 = 140 757,23

Процент неплательщиков с суммой задолженности 2 квартальных взноса и более в 2023 г. составлял не более 15 %. Ревизионная комиссия считает, что данный процент подтверждает, что Правление в своей работе уделяет процессу взыскания недоимок постоянное внимание. Вместе с тем, сумма задолженности в целом остается значительной и требует дальнейшей активизации работы по взысканию.

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

В 2023 году проведена инвентаризация, в результате которой следующее имущество ТСН внесено на баланс:

- газопровод высокого и среднего давления;
- земельный участок, используемый для прохода, проезда жителями к своим участкам (сервитут);
- световые опоры- 11 шт.;
- фонари – 120 шт

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

В 2023 году ТСН производило платежи по договорам со следующими контрагентами:

- АО «Мосэнергосбыт»
- ООО «Калиновские электрические сети»
- ИП Бахмат Р.П.
- ООО "Аверс"
- ИП Гречухин С.Н.
- ИП Владимиров Д.В.
- ООО "Серпуховэнергосбыт"
- самозанятый Марцев Никита Юрьевич
- самозанятый Шестаков А.В.
- самозанятый Бородин О.Н.
- самозанятый Хомичевский Е.Г.

Документы, подтверждающие факт выполнения работ (оказания услуг) вышеназванными контрагентами, оформляются своевременно и в полном объеме.

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".

Процесс отбора контрагентов осуществлялся на основе мониторинга цен на товары (услуги).

В целом расчеты с поставщиками осуществлялись в рамках утвержденной сметы.

4. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ

4.1. Повысить эффективность работы по взысканию дебиторской задолженности. Активизировать работу по взысканию в рамках исполнительных производств. Исключить случаи пропуска исковой давности для направления исков по взысканию задолженностей.

4.2. Заключение договоров осуществлять на основании конкурсных процедур: тендера, торгов и т.п.;

4. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ

4.1. 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.

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

Балахнин С.Ю.

Член ревизионной комиссии

Спиридонова Н.В.

Член ревизионной комиссии

Драгу С.В.

Ознакомлен, один экземпляр Заключения получил:

Председатель ТСН

Товпеко В.Ф.