

**Заключение Ревизионной комиссии
по результатам плановой проверки (ревизии) деятельности
Товарищества собственников недвижимости «Южные дали» за 2025 год**

«14» апреля 2025 года

ТСН «Южные дали»

Ревизионная комиссия ТСН «Южные дали» в составе:
Председатель ревизионной комиссии: Балахнин Станислав Юрьевич;
Члены ревизионной комиссии: Спиридонова Наталия Владимировна.

в период с «15» февраля по «31» марта 2025 года провела плановую проверку (ревизию) деятельности ТСН «Южные дали» за 2024 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 2024 г. по 31 декабря 2024 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, погашения 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 ТСН документов.

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

1. Анализ банковских 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 2024 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 2024 г.;
- регистры бухгалтерского учета за 2024 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 поступило на р/с	-/+
1.	Взносы членов ТСН и индивидуальных дачников	3 669 600.00	4 645 464.69	Отклонение от данных сметы за счет погашение долгов прошлых периодов
2.	Целевые взносы		140 000.00	
3.	Взыскано долгов, в том числе по ИП		260 792.09	
4	% по договору депозита		268 878.71	
Итого:		3 669 600.00	5 315 135.49	

2.2. Расходы

2.2.1. Начисление и уплата налогов

№ п/п	Вид обязательств	План по смете	Реально уплачено
1.	Налог УСН 6%	15 000.00	10 782.00
2.	Земельный налог	10 248.00	13 660.00
Всего:		15 248.00	24 442.00

2.2.2. Кадры

ФОТ (включая страховые взносы) за январь-декабрь 2024 года по данным составил **612 377.37** руб.

№ п/п	Должность	ФОТ планировался по смете (руб.)	ФОТ реально исполненный (руб.)	Примечание
1	Председатель	480 000.00	464 000.00	Не выплачен аванс за июль 2024
2	Бухгалтер	-	-	
	ИТОГО	480 000.00	464 000.00	
	Страховые взносы	180 000.00	148 377.37	
	ВСЕГО	660 000.00	612 377.37	

Оплата труда производилась в соответствии с утвержденной сметой на 2024 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	420 000,00	374 500.00	128 000 руб. Хомичевский Е. Г. (оказание юридических услуг); 246 500.00 руб. БУХ-ЦЕНТР ООО / Оплата по договору №128 от 01.03.2022 за бухгалтерские услуги.
2.	Расходы на канцелярские товары	3 000.00	620.00	
3.	Почтовые расходы	10 000.00	7 859.36	
4.	Телефон ТСН (+7 926 308-03-88)	6 991.60	5 000.00	
5.	Расходы на хостинг, продление домена, электронную почту (домен dnp-ud.ru)	15 000.00	20 310.00	
6.	Продление лицензии на программы ЭВМ: 1С Сайт ЖКХ, 1С-Битрикс	11 000.00	8 250.00	8 250.00 руб. 1С-Облако 1С-Рарус/ООО "ТИРАЖНЫЕ РЕШЕНИЯ 1С-РАРУС"
7.	Управление сайтом	15 000.00	16 765.00	16 765.00 руб. ООО "1С-РАРУС ИНТЕГРАЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ" /1С: Предприятие 8. Доступ, 1С: Предприятие 8. Специализированное решение;
Всего:		480 991.6	433 304.36	

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	0

2.	Услуга "Заведующий хозяйством - Комендант" (покос, обрезка деревьев, кустарников, мелкий ремонт з/у 50:32:0040131:876 -роллердром)	300 000.00	205 000.00	
3.	Сбор и вывоз ТКО	480 000.00	522 500.00	договор №9 от 01 января 2024 с ИП Бахмат Роман Петрович
4.	Вывоз ТКО через оператора МСК-НТ	204 000.00	182 951.46	
5.	Приобретение материалов на хозяйственные нужды	60 900.00	35 520.96	
6.	Очистка проезжей части улиц, проездов от снега	180 000.00	66 200.00	
7.	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	530 000.00	519 625.83	418 060.44 руб. по договору энергоснабжения №90254610 от 12.11.2013 с АО Мосэнергосбыт. Оплата за фактически потребленную электроэнергию. 101 565.39 руб. оперативно-техническое обслуживание прибора учета и замена светильников ООО "Калиновские электрические сети" договор № 11 от 21.09.14
8.	Контрольно-пропускной режим	300 000.00	250 000.00	250 000 руб. по договору на предоставление услуг по контрольно-пропускному режиму с Марцевым Никитой Юрьевичем от 16 июля 2019 года
9.	Расходы на содержание КПП и въездной группы	25 000.00	38 305.00	ИП Гречухин: замена и откачка туалета; покупка материалов для ремонта
10.	Видеонаблюдение, техническое обслуживание	72 000.00	78 000.00	Оплата долга за прошлые периоды
11.	Расходы на техническое обслуживание газопровода	156 000.00	155 252.88	Договор 23-01/то-21-с от 01.01.2021 с ООО "Аверс" и ООО «Аверс+»
12.	Расходы на обеспечение пожарной безопасности	10 000.00	0	
Всего:		2 319 400.00	2 053 356.13	

2.2.5. Прочие расходы:

№ п/п	Вид расходов	План по смете (руб.)	Реально затрачено (руб.)
1.	Судебные и арбитражные споры	15 000.00	73 344.73
2.	Расходы на услуги банка	25 460.00	20 512.76
3.	Расходы на проведение общих собраний	10 000.00	0
4.	Непредвиденные расходы:	60 000.00	30 148.00
	Всего:	110 460.00	124 005.49

Доходы и расходы за 2024 год всего:

Доходы		Расходы		Итого переходящий остаток на 2024 год
План по смете	Реальные	План по смете	Реальные	
3 669 600,00	5 315 135.49	3 669 100.00	3 247 485.35 Расходы на ремонт дорог 5 945 496.00	Остаток на р/с 31.12.2024 – 1 417 603.39 Из них средств прошлых периодов 1 009 956.39

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

Количество участков, соответствующно и плательщиков, в границах ТСН в 2024 году: 165 – 6 месяцев, 163 – 6 месяцев.

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

Вместе с тем:

На 31.12.2024 года задолженность составляет – 2 164 856 рублей. Это общая сумма, в соответствии с бухгалтерским учетом всех лет, включая долги безнадежные ко взысканию.

Текущая работа Правления по взысканию дебиторской задолженности заключается в обзоне 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.

- направлено **12** (в 2023 году 2) досудебных претензий на сумму **709 131,66**, из них удовлетворено добровольно на сумму **174 121,41**;
- направлено **4 иска** в суд на сумму **403 950,16**, 3 иска перешли в рассмотрение на 2025 год
- добровольно исполнено до решения суда на сумму **96 000,00** руб.
- производилось взыскание по 2 исполнительным листам, полученным по судебным решениям в 2024 г. и ранее;
- взыскано в результате исполнительного производства в 2024 г. - **43 000 руб.**

В 2024 году практически решен вопрос со взысканием с двух «хронических» должников: Собственник уч.73 и Собственник уч.167 – долги, которые они накапливали много лет, начали гасить.

С должниками, у которых сложилась трудная жизненная ситуация, заключались соглашения о рассрочке или отсрочке. Таких соглашений заключено 2. Ранее заключенные соглашения должниками исполнены, долги погашены.

Процент неплательщиков с суммой задолженности 2 квартальных взноса и более в 2024 г. составлял не более 10 %.

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 доступом (СКУД);

2.4.4. Система видеонаблюдения ТКО

ТСН «Южные дачи» представили документы, подтверждающие компенсацию расходов нашего ТСН на приобретение Блок-контейнера на КПП, шлабаума. Правлением был разработан и направлен ТСН «Южные дачи» и «Южное» проект соглашения о порядке содержания общего имущества, ответа от ТСН «Южные дачи» не поступило, соглашение не заключено.

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

В 2024 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 Владимир Д.В.
- ООО "Серпуховэнергобыт"
- самозанятый Марцев Никита Юрьевич
- 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).

Был проведен расширенный тендер на ремонт дорог, в результате которого в качестве подрядчика был выбран ИП Казарян Р.М.

В целом расчеты с поставщиками осуществлялись в рамках утвержденной сметы.

2.5. Анализ бухгалтерской и налоговой отчетности.

При внесении документов поступления (акты, накладные) в базу 1С не указывается наименование товаров, работ и услуг.

Не начислен земельный налог за 2024 г.

При составлении Отчета о целевом использовании средств за 2024 г. остаток средств на конец предыдущего года 2023 г. не совпадает с показателем средств на начало отчетного года 2024 г.

Счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», на котором ведется учет взносов членов ТСН и индивидуальных дачников: имеется наличие двух лицевых счетов у одного физического лица; одновременно имеется дебиторская и кредиторская задолженность у одного физического лица.

На счете 86.02 «Целевое финансирование» на 31.12.2024 г. в бухгалтерском учете по дебету числится остаток средств в сумме

1 172 757,94 руб., что указывает на перерасход средств, что не соответствует действительности, и оказывает влияние на бухгалтерскую отчетность за 2024 год.

На счетах бухгалтерского учета числятся материалы, которые использованы.

На счете учета «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» выявлены ошибки: не внесены документы, подтверждающие хозяйственные операции; не проведена операция по учету возврата оплаты; не учтены в расчетах авансы перечисленные, в результате чего на счете имеется задолженность перед поставщиками.

3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ

Списать задолженности членов ТСН и индивидуальных дачников, в связи с истечением срока исковой давности и невозможностью взыскания за 2012-2020 гг. Одновременно отразить суммы просроченной задолженности за балансом для фактического контроля задолженности, а также на случай поступления денежных средств.
Рекомендуем внести исправления в бухгалтерский учет.

Настоящий отчет составлен и подписан в 2 подлинных экземплярах на 9 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

Ознакомлен, один экземпляр Заключения получил:

Председатель ТСН

Товпеко В.Ф.

