

Заключение Ревизионной комиссии
по результатам плановой проверки (ревизии) деятельности
Товарищества собственников недвижимости «Южные дали» за 2021 год

ТСН «Южные дали»

«___» апреля 2022 года

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» февраля по «30» апреля 2023 года провела плановую проверку (ревизию) деятельности ТСН «Южные дали» за 2021 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 2021г. по 31 декабря 2021г. (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, 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 2021 год.

1.2. Используемые 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 2021г.,
- регистры бухгалтерского учета за 2021г.;
- 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	1 550 013,07	1 663 532,00	1 746 655,54	
2.	Взносы индивидуальных дачников	2 274 071,93	2 151 412,00	2 137 333,31	
3.	Целевые взносы	72 827,05	72 827,05	180 026,91	
Итого:		3 896 912,05	3 814 944,00	3 883 988,85	

Остаток на счете ТСН на 31.12.2020 составлял 782 165,54 руб.

Итого: в распоряжении ТСН в 2021 году находились денежные средства в сумме (уплаченные в 2021 году + остаток на счете) = 4 666 154,39 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%	63 934,00	5 856,00	49 666,00
2.	Земельный налог (участок ГРПШ+ролледром)	11 626,00	9 109,00	7 845,00
Всего:		75 560,00	14 965,00	57 511,00

Вывод: начисление налогов не соответствует реально уплаченным суммам и смете. Это свидетельствует о нарушении налогового учета в части УСН. Правление не проработало вопрос о возможности применения ТСН норм Налогового кодекса, предусматривающие возможность освобождения от уплаты УСН с членских взносов и взносов индивидуальных дачников (в соответствии с рекомендациями Ревизионной комиссии в 2020 году и ранее).

2.2.2. Кадры

ФОТ (включая страховые взносы) за январь-декабрь 2021 года по 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	453 333,33	
2	Бухгалтер	360 000	341 333,30	
	ИТОГО	840 000	794 666,63	
3	Страховые взносы	253 680	239 853,70	
	ВСЕГО	1 093 680	1 034 522,33	

Оплата труда производилась в соответствии с утвержденной сметой на 2021 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	10 000	0	0	
2.	Расходы на канцелярские	10 000	0	0	

	товары				
3.	Почтовые расходы	10 000	4 750,73	48%	
4.	Телефон ТСН (+7 926 308-03-88)	6 900	12 341	197%	
5.	Расходы на хостинг, продление домена, электронную почту (домен dnp-ud.ru)	26 000	4 801,88(почта, сайт) 24 711,09 (ГУГЛ) = 29 512,97	146%	
6.	Продление лицензии на программы ЭВМ: 1С Сайт ЖКХ, 1С-Битрикс Управление сайтом	7 000	6 870,00+3250(подпись)+ 4950 (крипто про) = 15 070,00	119%	лицензия на сайт, лицензия криптопро, КЭП председателя
7.	Использование 1С: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК" в облаке 1С-Рарус	27 600	27 600	100%	2 учетные записи для бухгалтера и председателя. 2300 x 12 = 27 600 руб.
Всего:		97 500	89 274,70	92%	

Вывод: ревизионная комиссия считает, что набор услуг в IT-сфере, которые оплачивает ТСН, не оправданно широк. Правлению необходимо провести анализ необходимости всех оплачиваемых программ, услуг.

2.2.4. Материальные расходы

№ п/п	Вид расходов	План по смете (руб)	Реально затрачено (руб)	% исполнения	
1.	Приобретение расходных материалов для оргтехники	5 000	0	0%	
2.	Покос, обрезка деревьев, кустарников, мелкий ремонт з/у 50:32:0040131:876 -ролледром	50 000	26 000,00	52%	
3.	Сбор и вывоз ТКО	600 000	506 250,00	84%	договор №9 от 01 января 2021 с ИП Бахмат Роман Петрович
4.	Приобретение материалов на	15 000	5 710,00	29%	

	хозяйственные нужды				
5.	Очистка проезжей части улиц, проездов от снега	90 000	110 400,00	122%	договор №52-М от 23 декабря 2019 и ДС от 22 февраля 2021 года с ООО ТопСтрой
6.	Расходы на электроэнергию для освещение проезжей части, проездов з/у 50:32:0040131:1003, общественной зоны з/у 50:32:0040131:876 и хозяйственные нужны связанные с эксплуатацией МОП и ИОП	480 000	574 603,50	119%	1) 318 416,83руб по договору энергоснабжения №90254610 от 12.11.2013 с АО Мосэнергосбыт. Оплата за фактически потребленную электроэнергию. 2) 136 700 руб на доп. освещение улицы южная по договору №0408-1/2021 от 04.08.2021 с ИП Кирина В.Е. Средства из целевого фонда на освещение, включая пожертвование от члена ТСН собственника 85/2 и 168/2 3) Оплата за оперативно-техническое обслуживание уличного освещения ООО "Калиновские электрические сети" 102 272 руб. договор № 11 от 21.09.14 4) Оплата по договору 36 от 15.09.14 ООО "Серпуховэнергосбыт" за лампы и светильники 7 680 руб
7.	Контрольно-пропускной режим	600 000	346 600	50%	1) 300 000 руб по договору на предоставление услуг по контрольно-пропускному режиму с Марцевым Никитой Юрьевичем от 16 июля 2019 года 2) оплата по договору 7/2019 ИП Коваленко Алексей Владиславович за обслуживание биотуалетной кабины 2 200 х 3 = 6 600 руб
8.	Видеонаблюдение	72 000	72 000	100%	
9.	Расходы на техническое обслуживание газопровода	155 256	160 252,88	104%	Договор 23-01/то-21-с от 01.01.2021 с ООО "Аверс". Оплата за техническое обслуживание

					газопровода и газового оборудования 12 937,74 х 12 месяцев = 155 245,44 руб, предоплата 12 937,74 руб за январь 2022, 5000 руб за снятие, установку и поверку манометров. И ошибочный платеж 12 937,74 руб
Всего:		2 067 256	1 801 816,38	87%	

Вывод: Расходы производились с небольшим превышением сметы, фактической экономии нет, сумма заложенная в смете на оплату контролеров была изначально завышена.

2.2.5. Прочие расходы:

№ п/п	Вид расходов	План по смете (руб)	Реально затрачено (руб)	% исполнения	
1.	Судебные и арбитражные споры	200 000	51 520,34	43%	
2.	Расходы на услуги банка	51 000	50 154,76	100%	
3.	Расходы на проведение общих собраний	6 000	0	0%	
4.	Непредвиденные расходы:	200 000	563 755.00	281%	1) прокладка труб в низинах, чтобы снизить подтопление дорожного покрытия, ямочный ремонт по договору 22-10/21ДР с ИП Саргсян Акоб Смбатович на сумму 203 000 руб 2) Оплата по счету 228 от 20.09.2021 ИП Коваленко Алексей Владиславович за продажу и доставку биотуалетной кабины (для КПП, на старую упало дерево и раздавило) 23 100 руб 3) ремонт Северного проезда по договору №09-071/21ДР с ИП Мовсян Самвел Ервандович на сумму 149 855 руб (средства из Дорожного фонда и 6 783 руб из судебных поступлений по долгам) 4) 187 800 руб покупка шлагбаума по договору 141221/Ш-01 от 14.12.2021 с ООО ФС-ГРУПП взамен вышедшему из строя, по причине выработки ресурса не подлежащего восстановлению
Всего:		457 000	665 430,10	145%	

Вывод: Ревизионная комиссия считает, что ТСН необходимо сократить расходы на услуги банка путем перехода на более выгодный тариф.

Доходы и расходы за 2021 год всего:

Доходы		Расходы		Итого переходящий остаток на 2022 год
План по смете	Реальные	План по смете	Реальные	
3 896 912,05	3 883 988,85	3 790 996	3 537 232,52	1 412 805,43 (это остаток средств на счете на 31.12.2021)

Остаток на счете ТСН на 31.12.2020 составлял 782 165,54 руб. Итого: в распоряжении ТСН в 2021 году находились денежные средства в сумме (уплаченные в 2021 году + остаток на счете) = 4 666 154,39 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 31.12.2021 года задолженность составляет, всего:

- члены ТСН – 130 775,01 руб.

- собственники, не являющиеся чл. ТСН – 1 626 272, 90 руб.

Всего: 1 757 047,90 руб.

Текущая работа Правления по взысканию дебиторской задолженности заключается в обзвоне должников, направления им электронных писем, СМС сообщений с напоминанием о необходимости оплаты. В 2021 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 2021 году:

- направлено 19 досудебных претензий на сумму 810 028,83, из них удовлетворено добровольно на сумму 166 753,99;
- направлено 2 иска в суд на сумму 199 818,29, из них удовлетворено на сумму 199 818,29 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 2021 году ослабило работу по взысканию недоимок. Сумма задолженности в целом остается значительной и требует дальнейшей эффективной 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 доступом (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 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 Владимиров

- ООО "Серпуховэнергосбыт"
- ИП Коваленко А.В.
- ИП Саргсян А.С.
- самозанятый Марцев Никита Юрьевич
- ИП Мовсян С. Е.
- ООО «ФС-ГРУПП»
- ИП Кирина В.Е.
- ООО «Мастерхост»
- ООО Тиражные решения 1С-Рарус
- ООО Сертуп про
- ООО Внедренческий центр

Документы, подтверждающие факт выполнения работ (оказания услуг) вышеназванными контрагентами, оформляются своевременно, но имеет место оформление актов выполненных работ без приложения о фактически произведенных работах (услугах) (ИП Мовсян С. Е., ИП Саргсян А.С.)

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.

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 соответствии 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. Правлению необходимо сократить расходы на услуги банка путем перехода на более выгодный тариф.

4.5. Внести в бух. Учет все имущество ТСН.

4.6. Повысить эффективность работы по взысканию дебиторской задолженности. Активизировать работу по взысканию в рамках исполнительных производств.

4.7. При приемке работ необходимо оформлять документ подтверждающий объем выполненных работ, место выполнения (в случае ремонта дорог и/или дорожной инфраструктуры).

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

ВЫВОД

Правление Товарищества и бухгалтер не исправили и повторили в 2021 году большинство недочетов и замечаний высказанных Ревизионной комиссией в отчетах за 2020 год и ранее, что способствует экономическим потерям ТСН и приводит к невозможности эффективного управления финансами, в т.ч. дебиторской задолженностью.

Учитывая изложенное, ревизионная комиссия считает работу Правления ТСН «Южные Дали» за 2021г. 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

Товпеко В.Ф.

Член ревизионной комиссии

Спиридонова Н.В.

Член ревизионной комиссии

Драгу С.В.

Ознакомлен, один экземпляр Заключения получил:
Председатель ТСН

Семенов М.Н.