

УТВЕРЖДЕНО  
Решением ОС ЧТСН "ДОМ-9"  
Протокол № 7 от \_\_. \_\_. 2020г.  
Председатель ТСН "ДОМ-9"  
\_\_\_\_\_ Е.В. Артемова

**ОТЧЕТ**  
**Ревизионной Комиссии ТСН «ДОМ-9»**

**О проверке финансово – хозяйственной и организационной деятельности  
за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.**

Председатель ревизионной комиссии: Завгородняя Е.Г.  
Члены ревизионной комиссии: Сухорученкова Е.В., Меркулова С.В.  
Дата начала ревизии: 19 мая 2020 года  
Дата окончания ревизии: 23 ноября 2020 года  
г. Москва, г. Московский, 3 мкр., д. 9

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости «ДОМ-9» (далее — ТСН) была избрана решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Москва, город Московский, 3-й микрорайон, дом 9, в составе 3-х человек:

- Завгородняя Е.Г., собственник квартиры 255,
- Сухорученкова Е.В., собственник квартиры 246,
- Меркулова С.В., собственник квартиры 244, (далее – ревизоры, проверяющие),

руководствуясь ст.150 ЖК РФ, Уставом ТСН «ДОМ-9», Положением о ревизионной комиссии ТСН «ДОМ-9», провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 01 января 2019 по 31 декабря 2019 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки деятельности и ее оценки. Решение о проведении ревизионной проверки было оформлено Протоколом заседания Ревизионной комиссии ТСН «Дом-9» №1 от 15 мая 2020 г. (Приложение № 1)

Ревизия проводилась в соответствии с разработанным планом:

1. Управленческая деятельность;
2. Состояние финансово-хозяйственной деятельности:
  - Проверка формирования доходной части;
  - Проверка расходов ТСН «ДОМ-9».
3. Исполнение Сметы на содержание и текущий ремонт ТСН, утвержденной ОС ЧТСН «ДОМ-9» от 25.12.2018 г., целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;
4. Проверка использования средств резервного фонда ТСН.

Для проведения ревизии письменно были запрошены следующие материалы и документы:

1. Устав ТСН;
2. Протоколы Общих собраний, проведенных в 2019 г. с бюллетенями собственников;
3. Протоколы заседаний правления ТСН за 2019 год;
4. Список членов правления ТСН;
5. Реестр всех собственников дома по жилым и нежилым помещениям с контактными данными (с указанием № квартир и нежилого помещения);
6. Реестр членов ТСН. Заявления на вступление в ТСН;
7. Технический паспорт на дом;
8. Смета на 2019 год;
9. Учетная политика ТСН, Уведомление ФНС о возможности применять упрощенную систему налогообложения с объектом «Доходы»;
10. Документы кадрового учета (трудовые договоры с сотрудниками ТСН и прочие);
11. Договоры ГПХ;

12. Договоры о материальной ответственности;
13. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, договоры на предоставление услуг ТСН «Дом-9», действующие в 2019 г.;
14. Акты сверки платежей по основным договорам;
15. Журнал заявок на неисправность, заявления и жалобы и ответы на них правления или председателя ТСН;
16. Список неплательщиков. Документы, подтверждающие работу Правления ТСН «ДОМ-9» по ликвидации задолженности по оплате за жилые и нежилые помещения;
17. Материалы по результатам инвентаризации имущества и обязательств ТСН за 2019 год;
18. Документы по приобретению и движению товарно-материальных ценностей;
19. Первичная бухгалтерская документация (акты выполненных работ, товарные накладные, кассовая книга, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН, расчетные ведомости и платежные ведомости);
20. Материалы по проверкам, судебным искам и взысканиям;
21. Бухгалтерская и налоговая отчетность ТСН «ДОМ-9» за 2019 год, Книга учета доходов и расходов за 2019 год;
22. Выписка с банковского счета на 31.12.2019 г.;
23. Выписка операций по расчету с бюджетом на 31.12.2019 г.;
24. Справка ФНС о состоянии расчетов по налогам, сборам, взносам и пеням по состоянию на 31.12.2019 г.

В ходе проведения проверки дополнительно запрашивались:

- ведомости по начислению квартплаты – за каждый месяц,
- документы по бухгалтерскому учету и отчетности: оборотно-сальдовые ведомости по счетам 60,62, 76 – за каждый месяц, карточки счета 86;
- выписка по счету средств капитального ремонта на 31.12.2019 г.

#### Управленческая деятельность

В ходе проверки Ревизионная комиссия ТСН установила (Согласно выписки из ЕГРЮЛ от 19.05.2020 г. №ЮЭ9965-20-57017558, Приложение №2):

- 25.12.2017 г. ТСН «ДОМ-9» внесено в Единый государственный реестр юридических лиц, о чем сделана запись регистрации № 5177746377232 от 25.12.2017 г., присвоен ОГРН 5177746377232;
- 25.12.2017 г. поставлено на учет в МИФНС №51 по г. Москве с присвоением ИНН 7751136583 КПП 775101001;
- 26.12.2017 г. зарегистрировано в ГУ-ПФР РФ №4 Управление 2 по Москве и Московской области Административный округ Новомосковский г. Москвы в качестве страхователя, рег.номер 087713028846;
- 27.12.2017 г. зарегистрировано в Филиале №34 ГУ Московского регионального отделения ФСС Российской Федерации в качестве страхователя, рег. номер 773406893977341.

Состав Правления Товарищества (согласно п.п.9.3 п.9 Устава избирается ОСЧ ТСН в составе 6 человек):

- в период с 01 января 2019 г. по 03 февраля 2019 г.:  
Альсаад Е.А. (кв. 102), Герги А.А. (кв. 157), Растяпин И.Г. (кв. 181), Николаева Н.В. (кв. 223), Внукова Л.И. (кв. 304), Белов А.В. (кв. 361)  
Основание: Протокол № 2 от 14.12.2017 г. Внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- в период с 04 февраля 2019 г. по 31 декабря 2019 г.:  
- Альсаад Е.А. (кв. 102), Корнева А.С. (кв. 83), Алексеева А.В. (кв. 147), Герги А.А. (кв. 157), Николаева Н.В. (кв. 223), Елисеев Д.В. (кв. 332)  
Основание: Протокол № 3 от 04.02.2019 г. Очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и членов ТСН «ДОМ-9»

#### Председатель ТСН «ДОМ-9»:

с 14 декабря 2017 г. по настоящее время — Артемова Елена Викторовна.

Основание: Протокол № 2 от 14.12.2017 г. Внеочередного общего собрания собственников помещений, Протокол №6 от 19.03.2020 г.

Ведение бухгалтерского и налогового учетов в 2019 году осуществлялось Федуловой Натальей Сергеевной по договорам ГПХ. Ответственность по ведению бухгалтерского учета возложена на Председателя ТСН Артемов Елену Викторовну (Приказ №1 от 26.12.2017 г.).

**Ревизоры товарищества:**

с 14.12.2017 г. по 31.12.2019 г. - Абрамова М. Ю. (кв. 311)

Основание: Протокол № 2 от 14.12.17 г. Внеочередного общего собрания собственников помещений С 19.03.2020 г. по настоящее время:

Завгородняя Е.Г., Сухорученкова Е.В., Меркулова С.В.

Основание: Протокол № 6 от 19.03.2020 г.

В рамках проверки организационной документации исследовались следующие документы:

1. Устав ТСН;
2. Протоколы Общих собраний, проведенных в 2019 г. с бюллетенями собственников;
3. Правила и положения, утвержденные годовым общим собранием членов ТСН в 2019 г.;
4. Список членов Правления ТСН;
5. Реестр членов ТСН многоквартирного дома по жилым и нежилым помещениям (с указанием № квартир и нежилого помещения).

Представленные документы хранятся в надлежащем месте в офисе ТСН.

1. Устав ТСН утвержден Общим собранием собственников объектов недвижимости многоквартирного дома по адресу: г. Москва, г. Московский, 3 микрорайон, д. 9, Протокол №2 от 14 декабря 2017 г.

В ходе проверки установлено, что:

- согласно п.п.9.3 п. 9 Устава - Правление Товарищества в составе 6 человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на 2 (два) года;

- согласно п.п. 9.10 п.9 Устава – Председатель Товарищества избирается Общим собранием членов товарищества сроком на 2 (два) года.

Согласно ГК РФ ст. 123.14. п.2. «В товариществе собственников недвижимости создаются единоличный исполнительный орган (председатель) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление)»;

Согласно ЖК РФ ст. 147 п. 3 «Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества».

Таким образом, Устав ТСН «ДОМ-9» не дает четкого понимания правового положения Председателя ТСН: входит он в состав членов правления или является наемным работником.

Также ревизионная комиссия обращает внимание на тот факт, что, исходя из норм статей ЖК РФ ст.143 п. 1, следует, что членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья. Из заявлений о членстве в ТСН следует, что заявления от квартир (долей) №№ 71, 80, 179 написаны не собственниками, а законными представителями собственников. Данный факт приводит к возникновению риска судебных разбирательств и требует юридического анализа.

2. В адрес проверяющих были представлены: Протокол общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме и членов ТСН «ДОМ-9» №3 от 04.02.2019 г., Протокол годового общего собрания членов ТСН «ДОМ-9» №4 от 03.06.2019 г.

В ходе проверки установлено:

*В.Р.*

№ Протокола и дата	Комментарии и замечания
Протокол общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме и членов ТСН «ДОМ-9» №3 от 04.02.2019 г.	1. Некорректно указана дата проведения очного обсуждения (опечатка), правильная дата 25 декабря 2018 г.; 2. На основании голосования по повестке дня п.5 проводились довыборы членов ревизионной комиссии, было выдвинуто 3 кандидата, необходимое количество голосов для избрания в ревизионную комиссию набрал кандидат Волжина Т.М. Согласно Положению о ревизионной комиссии (п.п.2.1 п.2), ревизионная комиссия избирается из числа членов ТСН в составе одного или не менее трех человек, в связи с чем у Волжиной Т.М. отсутствовали полномочия приступать к обязанностям члена ревизионной комиссии.
Протокол №4 от 03.06.2019 г. годового общего собрания членов ТСН «ДОМ-9»	Рекомендовано составление протоколов в соответствии с Приказом Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр.

Протоколы заседаний Правления в 2019 г. в адрес проверяющих не представлены, вследствие чего проверяющие не смогли дать оценку материалов.

4. Правила и положения, утвержденные общим собранием ТСН в 2019 г., имеются в общем доступе на сайте ТСН «ДОМ-9»;
5. Реестр всех собственников дома по жилым и нежилым помещениям (с указанием № квартир и нежилого помещения) на 31.12.2019 г. – не представлен;
6. Реестр членов ТСН многоквартирного дома по жилым и нежилым помещениям — предоставлен по состоянию на 30.03.2020 г. с указанием фамилии, имени, отчества, с указанием номера помещения в МКД, реквизитами документа, подтверждающими право собственности на указанное помещение, количеством голосов); заявления-оригиналы собственников МКД о вступлении в члены ТСН, а также о выходе из членов ТСН, предоставлены; общее число членов ТСН «ДОМ-9» - 12742, 0 кв.м., площадь дома 23289,40 кв.м.
7. Предоставлен Журнал регистрации заявок от собственников с указанием даты, времени поступления заявки, номера квартиры, ФИО собственника, причины обращения, а также исполнитель, отметка об исполнении заявки и дата исполнения. Замечаний нет.
8. Предоставлены заявления и жалобы собственников МКД, а также ответы Председателя ТСН.
9. Предоставлены документы, подтверждающие направление писем на досудебное урегулирование задолженности. Иски в суд в 2019 году на взыскание задолженности не подавались.

#### Заключение:

ТСН «ДОМ-9» самостоятельно управляет общим имуществом собственников недвижимости в соответствии законодательством РФ. Председатель ТСН оперативно обеспечил ревизионной комиссии свободный доступ к части запрашиваемых документов, относящимся к деятельности товарищества (финансовой, бухгалтерской, хозяйственной). Не были предоставлены и проанализированы Протоколы заседания Правления в 2019 г.

Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСН рассмотреть вопрос о необходимости внесения в Устав ТСН изменений, связанных с вышеуказанными замечаниями, а также в связи с изменениями ЖК РФ от 29.12.2004 г. №188-ФЗ (редакция от 27.10.2020 г.), и вынести соответствующие предложения на изменение в Устав ТСН на голосование ОСЧТСН по каждому изменению.

Правлению ТСН рекомендуется максимально усилить работу по взысканию задолженности, как в судебных инстанциях, так и в досудебном порядке, с обязательным привлечением юриста с опытом работы в сфере ЖКХ.

#### Финансовая и хозяйственная деятельности

1. Ведение кадрового учета

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации. Запрошены: штатное расписание, трудовые договоры, приказы, должностные инструкции, договоры о материальной ответственности, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы, график отпусков, результаты СОУТ, Правила внутреннего трудового распорядка, Положение об оплате труда работников.

**Заключение:**

Штатное расписание не утверждено, отсутствует.

Трудовые договоры отсутствуют.

За 2019 г. среднемесячная численность составила 1 человек.

Приказ о вступлении в должность Председателя ТСН «ДОМ-9» Артемовной Е.В. и о возложении функций по ведению бухгалтерского учета на Председателя ТСН предоставлен, замечаний нет.

Должностные инструкции и договоры о материальной ответственности на Председателя ТСН и персонала не утверждены, отсутствуют.

Правила внутреннего трудового распорядка представлены, замечаний нет.

Положение об оплате труда работников представлено, замечаний нет.

Для организации и выполнения работ в ТСН ежемесячно заключаются договоры ГПХ(подряда) между ТСН «ДОМ-9» и физическими лицами с определением конкретной работы определенного объема, которую необходимо сделать в оговоренные сроки с использованием для этой цели как своих собственных материалов и оборудования, так материалов и оборудования ТСН. При приемке работ подписывается двусторонний акт.

**Рекомендации:**

- Председателю привести в соответствии с трудовым законодательством РФ кадровый учет в ТСН «ДОМ-9», утвердить и согласовать с Правлением:  
Разработать штатное расписание, график отпусков;
- Заключить трудовые договоры с работниками, завести личные дела;
- Разработать Положение о премировании, Положение об индексации зарплат в соответствии с требованиями законодательства РФ;
- Оформить приказ на главного бухгалтера о возложении функций по ведению бухгалтерского и налогового учетов и сдачи отчетности;
- Составить и заключить договоры о полной индивидуальной материальной ответственности на Председателя и главного бухгалтера;
- Разработать и оформить должностные инструкции, включающие в себя требования к Председателю ТСН и персоналу, в том числе руководящему (наличие высшего образования, опыт работы, допуски, и т.д.);
- Обеспечить проведение специальной оценки условий труда в течение шести месяцев со дня ввода в эксплуатацию рабочих мест, в соответствии с требованиями 426-ФЗ от 28.12.2013 г., с размещением на официальном сайте ТСН «ДОМ-9» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сводных данных о результатах проведения специальной оценки условий труда в части установления классов (подклассов) условий труда на рабочих местах и перечня мероприятий по улучшению условий и охраны труда работников, на рабочих местах которых проводилась специальная оценка условий труда, в срок не позднее чем в течение тридцати календарных дней со дня утверждения отчета о проведении специальной оценки условий труда;
- Договоры ГПХ заключать по мере необходимости, в случае отсутствия специалиста в штате ТСН, либо необходимости единоразовой работы/услуги.

**2. Ведение бухгалтерского и налогового учетов**

Комиссией была всесторонне проанализирована предоставленная финансовая документация и отчетность. С целью проверки полноты и обоснованности отражения доходов и расходов ревизорами были проведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка правильности начисления целевых взносов собственников недвижимости;
- Выборочная проверка правильности начисления коммунальных услуг;
- Сплошная проверка прочих доходов;
- Выборочная проверка банковских выписок и платежных поручений ТСН;

- Сплошная проверка авансовых отчетов;
- Сплошная проверка документов по поступлению материалов и услуг, оказанных товариществу;
- Сплошная проверка заключенных договоров с подрядными организациями, а также сплошная проверка счетов, актов, счетов-фактур;
- Сплошная проверка документов по расходованию материалов, оказанным расходам и услугам;
- Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, расчетов по договорам ГПХ, своевременности исчисления и уплаты налогов в части страховых взносов;
- Проверка правильности начисления и оплаты прочих налогов и обязательных платежей.

Ведение бухгалтерского учета, налоговые расчеты, подготовка налоговой отчетности с 03.01.2019 г. по 31.12.2019 г. осуществлялись привлеченным специалистом по договорам ГПХ (подряда) Федуловой Натальей Сергеевной. Ответственность за ведение бухгалтерского и налогового учета и предоставление отчетности возложена на Председателя ТСН «ДОМ-9» Артемову Елену Викторовну, предоставлен Приказ №1 от 26.12.2017 г.

ТСН с 2019 г. ведет налоговый учет по упрощенной системе налогообложения с объектом «Доходы».

Руководствуясь нормами ГК РФ, ст. 33 Закона № 14-ФЗ, Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. №402, ст. 11 ФЗ от 04.11.2014 г. №344-ФЗ, организация, применяющая упрощенную систему налогообложения, ведет бухгалтерский учет в полном объеме. ТСН относится к некоммерческим организациям и пользуется правом формирования бухгалтерской отчетности по упрощенной системе, предоставляемым п. 6 Приказа Минфина РФ от 02.07.2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

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

Ведение бухгалтерского и налогового учетов осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учетов в электронном виде используется специализированная программа «1С: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК».

Вся документация и бухгалтерская отчетность подшита и хранится в папках в офисе ТСН.

Налоговый учет доходов ведется в Книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, форма которой утверждена Приказом Минфина РФ от 22.10.2012 г. № 135н.

Книга учета доходов и расходов ведется налогоплательщиком в электронном виде. По окончании налогового периода Книга доходов и расходов выводится на печать, распечатанный вариант книги пронумеровывается, прошнуровывается и заверяется подписью Председателя и печатью организации.

Для проверки были представлены следующие документы:

1. Учетная политика ТСН «ДОМ-9»;
2. Оборотно-сальдовые ведомости по используемым в 2019 г. счетам;
3. Авансовые отчеты за 2019 год;
4. Сведения о движении средств по расчетному счету за 2019 г.;
5. Договоры;
6. Акты выполненных работ, счета и счета-фактуры;
7. Смета доходов и расходов за 2019 г.;
8. Отчеты в ИФНС, ПФР, ФСС, Росстат;
9. Книга учета доходов и расходов за 2019 год.

#### Денежные средства

Для осуществления уставной деятельности были открыты следующие счета ТСН «ДОМ-9»:

- Расчетный счет в ПАО Сбербанк № 40703810138000008585
- Специальный счет для формирования фонда капитального строительства в ПАО Сбербанк № 40705810038000001651

Движения по счетам в 2019 г. следующие:

Счет	Остаток на 01.01.2019 г.	Поступления в 2019 г.	Списания в 2019 г.	Остаток на 31.12.2019 г.
Расчетный	361 317,95	20 692 390,61	19 742 412,54	1 311 296,02

*Здр*

Счет	Остаток на 01.01.2019 г.	Поступления в 2019 г.	Списания в 2019 г.	Остаток на 31.12.2019 г.
Специальный по кап.ремонту	8 513 932,95	4 112 544,64	-	12 626 477,59

Данные банковских выписок соответствуют данным бухгалтерского учета.

Операций по Кассе в 2019 г. не было.

Денежные средства на хозяйственные расходы возмещаются по факту приобретения непосредственно на карту подотчетному лицу. Все расходы подтверждены документально (чеки, акты, договоры) и оформлены авансовыми отчетами с приложением к ним подтверждающих документов. Проверка банковских документов и расчетов с подотчетными лицами не выявила случаев нецелевого (не связанного с уставной деятельностью ТСН) расхода денежных средств по расчетному счету.

#### Рекомендации:

- Председателю вести кассовые операции и расчеты с подотчетными лицами в порядке, утвержденном указанием Банка России от 11.03.2014 № 3210-У;
- Председателю оформить положение о порядке расчетов с подотчетными лицами в ТСН и приказ о выдаче денег под отчет с утверждением списка лиц, имеющих право получать денежные средства под отчет;
- Председателю в целях оперативного решения хозяйственных вопросов рекомендуется открыть корпоративную карту, привязанную к расчетному счету ТСН; утвердить и согласовать с правлением порядок использования карты и предоставления отчетов по ней;
- В соответствии со ст. 175.1 ЖК РФ Правлению ТСН рассмотреть вопрос о размере временно свободных средств фонда капитального ремонта и возможности их размещения на специальном депозите в российской кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, на основании договора специального депозита, который заключается в соответствии с ГК РФ и с особенностями, установленными ЖК РФ, и вынести соответствующие предложения на голосование общего собрания собственников помещений в МКД. Доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, могут использоваться только в целях, указанных в ч. 1 ст. 174 ЖК РФ. Внесение денежных средств на специальный депозит осуществляется исключительно со специального счета. Возврат денежных средств, размещенных на специальном депозите, и уплата процентов по нему допускаются только на специальный счет владельца такого счета.

#### Доходы

Доходы ТСН складываются из следующих видов поступлений (таблица 1):

##### 1. Доходы от хозяйственной деятельности ТСН

В 2019 г. были заключены/продлонгированы договоры со сторонними организациями на сдачу в аренду общего имущества. Поступления по данным договорам, в соответствии с Налоговым кодексом РФ ст. 248 и главой 26.2 Налогового кодекса РФ ст. 346.15 п. 1, принимаются к доходам ТСН.

##### 2. Целевые взносы на содержание и текущий ремонт (СиР)

В соответствии со ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Размер взносов для всех собственников недвижимости в соответствии с утвержденной общим собранием членов ТСН от 25.12.2018 г. сметой на содержание и ремонт на 2019 год составил тариф 36,91 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади в месяц.

Целевые взносы на содержание и текущий ремонт являются целевыми поступлениями и согласно п. 2 ст. 251 НК РФ при определении налоговой базы не учитываются.

##### 3. Коммунальные платежи

В соответствии с Налоговым кодексом РФ гл. 26.2 ст. 346.15 п. 1 п.п. 1.1 не учитываются при определении объекта налогообложения доходы, полученные товариществами собственников жилья, в оплату оказанных собственникам (пользователям) недвижимости коммунальных услуг указанными организациями, заключившими договоры ресурсоснабжения (договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами) с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ.

4. Членские взносы являются целевыми поступлениями от членов ТСН и к доходам не принимаются.

5. Взносы на капитальный ремонт

Средства на капитальный ремонт всех собственников (членов или не членов ТСН) в полном объеме не являются доходом (в соответствии с Налоговым кодексом РФ гл. 26.2 ст. 346.15 п.1 п.п. 1.1; ст. 251 п.1.п.п. 14).

Размер взносов на капитальный ремонт в 2019 г. Составлял 19,19 руб за 1 кв.м. (Постановление Правительства Москвы от 4 декабря 2018 г. № 1498-ПП).

#### Анализ поступлений:

Таблица 1

Вид поступления (дохода)	Долг на 31.12.2018	Начислено в 2019 г.	Оплачено в 2019 г.	Долг на 31.12.2019
Целевые поступления собственников МКД (СИР, коммунальные услуги, кап.ремонт, членские взносы)	2 726 882,00	32 822 493,52	24 510 717,25	11 038 658,27
Доходы от сдачи в аренду объектов или частей общего имущества	34 731,80	132 723,82	133 540,86	33 914,76
Возврат ошибочно перечисленных средств			16 000, 00	

#### Рекомендации:

Вести отдельный учет доходов и расходов по целевым средствам (капитальный ремонт, членских взносов, СИР) и коммунальным услугам.

Правлению разработать Порядок предоставления дополнительных услуг собственникам помещений МКД, подготовить расчет и утвердить прейскурант цен на дополнительные услуги.

#### Расходы

По данным ОСВ за 2019 год всего израсходовано 19 742 412 руб. 54 коп., из них:

- Вознаграждение Председателя (на руки) – 542 551 руб. 00 коп., из них выплачена задолженность за 2018 год - 358 руб.; расходование со сметой по выплате вознаграждения (на руки) за 2019 год больше на 2193 руб. и связано с применением налогового вычета);
- Оплата по договорам ГПХ (на руки) – 1 915 090 руб. 00 коп.;
- Налоги по з/пл и договорам ГПХ (НДФЛ, ПФР, ФОМС, ФСС и от несч.сл.) – 1 194 937 руб. 10 коп. (доплата за 2018 год и текущие платежи за 2019 год);
- Прочие налоги (УСН, штрафы, пени) – 116 681 руб. 38 коп. (УСН 1 806,00; требования за 2018 г. – 6 549,00 + 6 712,65+400; ОАТИ – 100 000,00; за 2019 г. – 1 213,73);
- Комиссия банка – 37 075 руб. 78 коп.;
- Хозяйственные расходы – 105 115 руб. 38 коп.;
- Ошибочное перечисление (с возвратом на р/сч) – 16 000 руб. 00 коп.;
- Оплата поставщикам – 15 815 161 руб. 90 коп.

Кредиторская задолженность ТСН перед поставщиками на 31.12.2019 г. составляет – 1 798 534 руб. 13 коп.

Дебиторская задолженность на 31.12.2019 г. составляет – 11 072 573 руб. 03 коп., в том числе  
1. задолженность собственников перед ТСН – 11 038 658, 27 руб.;



2. задолженность арендаторов – 33 914 руб. 76 коп.

### Расчеты с Председателем и по договорам ГПХ

В рамках проверки расчетов с Председателем и по договорам ГПХ (подряда) были проверены оборотно-сальдовые ведомости по счетам 70, 76.09, 68 и 69 одновременно со сверкой данных налоговых деклараций в ФНС и в ФСС за каждый месяц и сводно за 2019 год.

Расчеты с	Начислено за 1 месяц	Основание	Начислено в 2019 году	Начислен НДФЛ за год	Выплачено всего за 2019 г.	Начислены налоги с ФОТ и по договорам ГПХ	Итого начислено в 2019 году
Председатель	51 724,14	Протокол №4 от 03.06.2019 г.	620 700,00	78 507,00	542 193,00	187 451,40	808 151,40
По договорам ГПХ		Договора ГПХ, акты выполненных работ	2 201 257,00	286 163,00	1 915 090,00	596 540,64	2 797 797,64
			<b>2 821 957,00</b>	<b>364 670,00</b>	<b>2 457 641,00</b>	<b>783 992,04</b>	<b>3 605 949,04</b>

### Движение Товарно – материальных ценностей

Согласно данным Оборотно-сальдовой ведомости по счету 10 за 2019 г. всего закуплено ТМЦ в сумме: 243 622 руб. 34 коп., списано/выдано ТМЦ на текущую деятельность 251 973 руб.34 коп. (с учетом ТМЦ закупленных и не выданных в 2018 г.)

Проверка документов, подтверждающих покупку ТМЦ, не выявила недостоверности. На все закупленные ТМЦ имеются подтверждающие документы.

#### Замечания:

- Отсутствуют какие-либо внутренние документы, поясняющие и обосновывающие необходимость закупки ТМЦ;
- Имущества на балансе ТСН нет;
- Списанные/выданные ТМЦ в бухгалтерском учете не отражаются на забалансовых счетах.
- Инвентаризация на 31.12.2019 г. не проводилась;
- Ответственное лицо за инвентаризацию не назначено;
- Местоположение закупленных и выданных ТМЦ не установлено. Приказ/ распоряжение о местах складирования или хранения ТМЦ отсутствует;
- Договоры на материальную ответственность не заключены.
- Отсутствие организации учета ТМЦ ведет к возможности хищения ТМЦ.

#### Рекомендации:

- Разработать и утвердить процедуру обоснования расходов на покупку ТМЦ;
- Вести отражение списанных/выданных ТМЦ в бухгалтерском учете на забалансовых счетах;
- Назначить ответственного за ТМЦ и заключить с ним договор о материальной ответственности;
- Установить распоряжением места хранения, складирования ТМЦ;
- Провести инвентаризацию ТМЦ.

### Расчеты с поставщиками

Поставщик	Договор №	Услуга	Долг на 01.01.2019 г.	Начислено в 2019 г.	Сумма оплаты в 2019 г.	Долг на 31.12.2019 г.	Замечания
АО «Мосэнергосбыт»	№83987690 от 01.09.2018	Коммунальный ресурс	72 558,28	909 929,91	935 349,49	47 138,70	Акты сверки только с января по сентябрь 19
		Электроэнергия МОП					
Филиал «МТЦ» АО	Нет	Установка и замена трансформаторного		24 600,00	24 600,00	0	

*sh*

«Мосэнергосбыт»		тока					
АО «Мосводоканал»	№ 409450 от 17.09.2018	Коммунальный ресурс (холодное водоснабжение и канализация)	364 336,27	2 086 229,29	2 273 510,97	177 054,59	нет акта сверки на 31.12.2019
ПАО «МОЭК» ф-л №11 «Горэнергосбыт»	02.03.00100ТЭ от 11.09.2018, 02.03.00100ГВС от 11.09.2018	Коммунальный ресурс (Отопление, горячая вода)		7 996 412,84	6 723 045,43	1 273 367,41	
ООО «ТСК Новая Москва»	02.03.00100ТЭ от 11.09.2018, 02.03.00100ГВС от 11.09.2018	Коммунальный ресурс (Отопление, горячая вода)	2 298 443,05		2 298 443,05	0	акт сверки на 31.12.18 – отсутствует
ООО «МЖС Групп»	№ 162 ВМ-2018 от 02.07.2018	Вывоз мусора	96 720,00	94 640,00	191 360,00	0	Замечания под таблицей*
ООО «Экосервистранс»	№ 18 ВМ-ЭСТ 2019 от 01.01.2019	Вывоз мусора		520 800,00	520 800,00	0	
ООО «Зигзаг»	№ 312 ВМ 2019 от 01.09.2019	Вывоз мусора		319 600,00	157 600,00	162 000,00	
ООО «Спецтехсервис»	№ 257/2611/19-СТС от 26.11.2019	Мойка мусоропровода		57 500,00	57 500,00	0	
ООО «Стройкомплект»	№29/01-2019 от 29.01.2019	Вывоз снега		28 052,10	28 052,10	0	Нет акта сверки
ООО СП «Лифтек»	№ 40-2018 от 01.09.2018	Техническое обслуживание лифтов МКД	159 547,54	320 932,20	480 479,74	0,00	Нет акта сверки на 30.04.2019 (момент расторжения договора)
ООО СП «Лифтек-НМ»	№ 56-19 от 30.04.2019	Техническое обслуживание лифтов МКД		638 190,16	638 190,16	0	Нет актов сверок за 2 и 3 кварталы 2019
ООО «НЛК»	22-19 от 20.05.2019	Освидетельствование лифтов		45 000,00	45 000,00	0	
ООО «ТВИСТ»	№ 61ТВ/СТА от 25.06.2018	Телеантенна	97 103,30	566 849,64	568 747,90	95 205,04	
ООО «Автоматика Сервис»	№ 114/18-ДУ от 01.09.2018,	Техническое обслуживание систем ДУ и ППА	36 388,34	243 960,23	259 855,46	20 493,11	
	№ 40/19-ВПВ от 01.06.2019						
ООО «Геовизор»	№ 8-ДФ-19 от 01.02.2019	Техническое обслуживание домофона		193 200,00	193 200,00	0	В договоре действие договора начинается с момента подписания, то есть с 01.02.19, акты и оплаченные счета с янв по дек 19
	№ 55-В-19 от 01.06.2020						
ООО «Раттер»	№ 42-19д от 07.05.2019, № 50-19ддр от 01.06.2019	Дератизация/дезинфекция/дезинсекция помещений МКД		32 000,00	32 000,00	0	По договору ежеквартальная заявка на 6 000р., по факту – ежеквартальная на 8 000р.
ФГУП «Московский областной центр дезинфекции»	№270 от 15.11.2019	Дератизация/дезинфекция/дезинсекция помещений МКД		23 275,58	0	23275,58	Нет акта сверки
ООО «Лаборатория нергофффективных решений»	ЭИ-4-12/07/2019 от 12.07.2019	Проведение испытаний и измерений в электрощитовой на соответствие тех.требованиям		46 821,50	46 821,80	-0,30	Нет акта сверки
ООО «Компания Тензор»	№ 119061136219 от 31.07.2019	Информационно-справочные услуги		6 850,00	6 850,00	0	Нет акта сверки

	№ 11904218122 от 24.04.2019	(программа для сдачи отчетности СБИС+)					
Квартплата Онлайн	№ 4120-КВ/2018 от 26.08.2018	Информационно- справочные услуги		9 000,00	9 000,00	0	
АО «Региональный Сетевой Информационный Центр»	3370051/NIC-D от 12.07.2018	Домен		1 690,00	1 690,00	0	Нет документов
СПАО «Ресо- Гарантия»	Полис	Страхование опасного объекта (лифты)		1 380,00	1 380,00	0	
ООО «Бюджетные перевозки»	Счет-договор № 501 от 31.07.2019	Транспортно- экспедиционные услуги		4 000,00	4 000,00	0	Нет акта сверки
ООО «ЦВ ЭП»	№ 9241 от 08.07.2019	Изготовление сертификата эл.подписи «ГИС ЖКХ»		5 400,00	5 400,00	0	Нет акта сверки
ООО «ЕвроСтэп»	сч-договор 32675 от 10.06.2019	Расходные материалы на текущий ремонт инженерных систем МКД		2 840,55	2 840,55	0	Нет акта сверки
ООО ЭАЦ «Технологии труда»	62560/25-18 от 22.01.2019	Образовательные услуги		22 000,00	22 000,00	0	
	03920/25-19 от 21.01.2019						
АНО ДПО АПБиКС	3107192-ПТЭТЭ- ЛВ от 31.07.2019	Образовательные услуги		7 500,00	7 500,00	0	
Леруа Мерлен	051/701546, 000/125533	Материалы		58 679,25	58 679,25	0	
ООО «Системные технологии»	договор -счет № СчС-00000004620 от 18.07.2019	Расходные материалы		3 360,00	3 360,00	0	
ООО «ВИКС»	№ 270 от 01.03.2019	Расходные материалы		7 200,00	7 200,00	0	
ООО «Компания Дирек Строй»	Договор-счет № 1965 от 05.12.2019	Противогололедный материал		13 450,00	13 450,00	0	
ООО «Фирма ВиМ»	нет	Демонтаж/установка/ ремонт теплосчетчика		26 436,00	26 436,00	0	Нет договора и акта сверки
ООО «Твой инструмент»	51901 от 13.05.2019	Инструмент/хозинве нтарь/расходные материалы		40 920,00	40 920,00	0	
ИП Аюбян Р.В.	№ 20/9/19 от 20.09.2019	Строительные материалы (бортовой камень)		89 800,00	89 800,00	0	
ИП Забодаев И.С.	Нет	Элемент для детской горки		19 350,00	19 350,00	0	Нет договора, только счет фактура
ИП Алпеева А.В.	35/1-Р от 28.03.2019	Тех.поддержка программы 1С:Учет в Управляющих компаниях ТСЖ и ЖСК		4 750,00	4 750,00	0	
ИП Макаренко Е.В.	№ 4 от 01.11.2019	Аренда офиса		16 000,00	16 000,00	0	

ИТОГО:		3 125 096,78	14 488 599,25	15 815 161,9	1 798 534,13
--------	--	--------------	---------------	--------------	--------------

Кредиторская задолженность перед поставщиками коммунальных услуг не превышает 2-х месяцев с момента образования и является текущей.

**Замечания:**

- По некоторым взаиморасчетам отсутствуют договоры и акты сверок на конец отчетного периода;
- Вывоз мусора:
  1. Договоры с ООО «МЖС» и ООО «Экосервистранс» одновременно действуют в январе 2019;
  2. В рамках договора с ООО «Экосервистранс» сумма к оплате в счетах то с НДС, то без НДС;
  3. Договор с ООО «МЖС» расторгнут 01.08.2019, но есть счет и оплата за август 2019 г.

ООО «МЖС» № 162 ВМ-2018 от 02.07.2018 До 31.12.2018 (продлонгируется по умолчанию)	ООО «Экосервистранс» № 18 ВМ-ЭСТ 2019 от 01.01.2019 От 01.01.19 (и в договоре прописано, что вступает в силу с 01.01.19)
Счет и сч-ф за январь 2019 Цена 520,00 р./6 500,00 р. (с НДС)	Счета и акты с февраля, но договор с 01.01.2019 Цена 520,00 р./6 500,00 р. (без НДС)
Но: февраль-июнь 2019(акты и счета по цене 400р.без НДС) июль – август 2019 (акты и счета по цене 400р., с НДС)	
<b>Замечания:</b>	
<b>Одновременное действие в январе 2019</b>	
-Нет соглашения о расторжении договора и акта сверки за январь 2019 г.	-Нет актов сверки -Договор расторгнут 01.08.2019, но есть счет, начисления и оплата за август 2019 - В счетах сумма к оплате то с НДС, то без НДС, и в обоих случаях отличается от прописанной в договоре

**Рекомендации:**

Необходимо юридическое сопровождение сделок и более тщательный контроль за наличием подтверждающих документов.

**Расчеты с ресурсоснабжающими организациями**

Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 29.06.2020 г.) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»), далее Правила, регулируют отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, ответственность и порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии.

В ходе ревизионной проверки установлено, так как исполнителем является ТСН, то поставка коммунальных услуг жителям МКД в отчетном периоде осуществлялась на основе заключенных договоров в соответствии с тарифами (ценами) для потребителей, установленными ресурсоснабжающими организациями в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСН.

Показания индивидуальных приборов учета отражены в специальном журнале бухгалтерии в электронном виде.

**Тарифы на тепловую энергию**

Поставщиком тепловой энергии для ТСН в проверяемом периоде являлось – ПАО «МОЭК», ф-л 11 «Горэнергосбыт»

Тариф на тепловую энергию с 01.01.2019 г. составлял - 2 171,64 руб/Гкал с учетом НДС и был увеличен с 01.07.2019г. до 2 262,12 руб./Гкал с учетом НДС.

#### Тарифы на горячую воду

Поставщиком горячей воды для ТСН в проверяемом периоде являлось –

Тариф на горячую воду с энергией с 01.01.2019 г. составлял -153,76 руб. за 1 куб.м., с 01.07.2019 г. был увеличен до 160,32 руб. за 1 куб.м.

#### Тарифы на электрическую энергию

Поставщиком электрической энергии для ТСН в отчетном периоде являлось – АО Мосэнергосбыт.

Тариф на электрическую энергию по двум зонам (пик и полупик) на территории ТИНАО с 01.01.2019 по 30.06.2019г. составлял : дневная зона 07:00 – 23:00 – 4,82 руб. за 1 Кв/ч., ночная зона 3:00-07:00 – 1,73 руб. за 1 Кв/ч., с 01.07.2019 данный тариф составлял: дневная зона 07:00 – 23:00 – 5,35 руб. за 1 Кв/ч., ночная зона 23:00-07:00 – руб. за 1,50 Кв/ч. На общедомовой счетчик – одноставочный тариф на территории ТИНАО с 01.01.2019 по 30.06.2019 г. составлял 4,37 руб. за 1 Кв/ч., с 01.07.2019 – 4,65 руб. за 1 Кв/ч круглосуточно.

#### Тарифы на холодную воду и водоотведение

Поставщиком питьевой холодной воды для ТСН в отчетном периоде являлось АО Мосводоканал.

Тариф на холодную воду с 01.01.2019 г. составлял 38, 70 руб. за 1 куб.м., с 01.07.2019 данный тариф был увеличен и составлял 40,48 руб.

Тариф на водоотведение с 01.01.2019 г. составлял 37,30 руб. за 1 куб.м., с 01.07.2019 данный тариф был увеличен и составлял 36,55 руб.

Выборочная проверка правильности применения тарифов коммунальных услуг в квитанциях собственников не выявила нарушений.

#### **Проверка показателей 2019 г. на общедомовые нужды:**

- на отопление израсходовано тепловой энергии 2 390,881 Гкал на сумму 5 275 430, 86 руб., излишек начисленных денежных средств по услуге «Отопление Гкал» за 2019 г. – 68,18 руб.;
- на горячее водоснабжение израсходовано 17361,711 куб.м. на сумму 2 720 981,98 руб., излишек начисленных денежных средств по услуге «Горячее водоснабжение» за 2019 г. – 16 424,21 руб.;
- на холодное водоснабжение израсходовано 18864,385 куб.м. на сумму 746 746,65 руб., на канализацию и водоотведение 36 256,322 куб.м. на сумму 1 339 482,64 руб., излишек начисленных денежных средств по услугам «Холодное водоснабжение» и «Канализация и водоотвод» за 2019 г. составил 654 416,76 руб. Итого сумма излишка за 2019 год составила 670 909,15 руб.
- на электроэнергию израсходовано 165909 кВтч на сумму 909 929,91 руб., перерасход по смете составляет 69 929,21 руб.

#### **Рекомендации:**

- Постановлением Правительства Москвы №629-ПП от 29.09.2016 г. установлено, что на территории г. Москвы (за исключением территории ТИНАО) при расчете размера оплаты за коммунальную услугу по отоплению сохраняется порядок внесения платы за коммунальную услугу по отоплению равномерно в течение календарного года. Решением Правления ТСН согласно Протоколу №12 от 20.08.2018 г. принято решение утвердить форму расчета с собственниками и поставщиком ТЭ – по факту потребленного ресурса в период отопительного сезона. По результатам Акта проверки №Р-Н-01185 от 17.10.2019 г., проведенной Государственной Жилищной инспекцией г. Москвы (Мосжилинспекцией) указано, что данное решение Правления ТСН принято с нарушением п.42 (2) Правил, ч. 16 ст.12 К РФ, и выдано Предписание №Р-Н-01185/1 от 17.10.2019 о применении способа оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года при расчете размера платы собственникам или помещений в МКД, Решение Р-Н-01185/1 от 25.11.2019 г. о продлении срока исполнения предписания до 01.07.2020 г. Ревизионная комиссия рекомендует

- Правлению при расчете размера оплаты за коммунальную услугу по отоплению руководствоваться требованиями законодательства.
- При наличии задолженности перед ресурсоснабжающими организациями запретить расходование средств, начисленных по данной статье на другие цели (Согласно постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 не допускается использование одних статей расходов и доходов за счет других).
  - Правлению вынести предложение на голосование общего собрания собственников помещений в МКД вопрос о возврате или зачете в счет будущих оплат суммы излишка по ОДН собственникам (670 909,15 руб.), либо внести предложения об их целевом использовании.
  - Правлению принять меры по выявлению причины некорректного расходования воды, для чего сделать проверку счетчика ОДПУ, а также инициировать проверку качества поставляемой воды в МКД в целях исключения подмеса питьевой воды с водой для технических целей.
  - Правлению рекомендуется установить границы балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) и эксплуатационной ответственности сторон, путём составления Акта об осуществлении технологического присоединения, а также заключить дополнительное соглашение к действующему договору с энергосетевой компанией, в котором будет предусмотрен порядок расчета за фактически потребленную электрическую энергию, согласно показаниям приборов учета, расходованных на общедомовые нужды (МОП).

### Судебные производства, проверки, взыскания

Документы по проверкам и взысканиям хранятся в отдельной папке.

ТСН «ДОМ-9» в 2019 году были назначены следующие штрафные санкции:

1.	Постановление по делу об административном правонарушении о назначении административного наказания ОАТИ № 19-11-М03-00028/01 от 26.02.2019 г. (нарушение Правил санитарного содержания территорий, организации уборки и обеспечение чисто и порядка в г.Москве №1018 от 09.11.1999 г.) — назначен административный штраф 50 000 руб.
2.	Требование №2264 МИФНС России №51 по г. Москве об уплате налога, сбора, страховых взносов, пени, штрафа, процентов по состоянию на 27.03.2019 г. - Денежные взыскания за наруш.законодат. о налогах и сборах — 200 руб.
3.	Требование №2265 МИФНС России №51 по г. Москве об уплате налога, сбора, страховых взносов, пени, штрафа, процентов по состоянию на 27.03.2019 г. - Денежные взыскания за наруш.законодат. о налогах и сборах — 200 руб.
4.	Требование №391018 МИФНС России №51 по г. Москве об уплате налога, сбора, страховых взносов, пени, штрафа, процентов по состоянию на 05.04.2019 г.: - Недоимка по налогу на прибыль организаций, зачисляемый в федеральный бюджет за 4 кв. 2018 г. - 982 руб. 00 коп. - Недоимка по налогу на прибыль организаций, зачисляемый в бюджеты субъектов РФ за 4 кв. 2018 г. – 5 567 руб. 00 коп. Итого по требованию: 6 549 руб. 00 коп.
5.	Требование №191051 МИФНС России №51 по г. Москве об уплате налога, сбора, страховых взносов, пени, штрафа, процентов по состоянию на 15.08.2019 г. - Штраф в размере 1 000 руб. по НДС на товары(работы, услуги), реализуемые на территории РФ
6.	Постановление по делу об административном правонарушении о назначении административного наказания ОАТИ № 19-11-Р04-00215/01 от 26.11.2019 г. - Непринятие своевременных мер по уборки территории контейнерной площадки от твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, переполнение контейнеров мусором — назначен административный штраф 50 000 руб.

Согласно Акту совместной сверки расчетов по налогам, сборам, страховым взносам, пеням, штрафам и процентам №№П2461 от 19.02.2020 г. по состоянию на 31.12.2019 г. все требования исполнены, у ТСН «ДОМ-9» имеется недоплата в размере 195 руб.22 коп.

В 2019 году по отношению к ТСН «ДОМ-9» на основании обращений жителей дома проведены 5 (пять) внеплановых проверок:

1. Государственной инспекцией труда г. Москвы в июне 2019 г. – по вопросам нарушения трудовых прав работников организации в части оформления трудовых отношений, выплаты заработной платы – нарушений не выявлено, по вопросу соблюдения охраны труда установлено нарушение в соблюдении сроков прохождения обучения и проверки знаний требований охраны труда, после предоставления документов в возбуждении дела об административном правонарушении отказано.
2. Государственной Жилищной инспекцией г. Москвы:
  - 2.1. июнь 2019 - Содержание предписания об устранении выявленных проведения нарушений - разместить на сайте «Дома Москвы» следующую информацию: 1. Сведения об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации за 2018 г. 2. Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления за 2018 г.;
  - 2.2. июль 2019 г. – Проверка обращения по вопросам начисления платы за отопление, проверки состояния подвального помещения, предоставления реестра собственников – нарушений не выявлено.
  - 2.3. сентябрь 2019 г. - Проверка исполнения ранее выданного предписания;
  - 2.4. октябрь 2019 г. - Содержание предписания об устранении выявленных нарушений в результате проведения - применять способ оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года при расчете размера платы собственникам жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: город Москва, город Московский, 3-й микрорайон, дом 9, в связи с нарушением положений п. 42 (2) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, ч. 16 ст. 12 Жилищного кодекса Российской Федерации.

#### Анализ планового исполнения сметы

Анализ планового исполнения сметы приложен в виде отчета о выполнении сметы на содержание и текущий ремонт МКД на 2019 г. (Приложение №3)

Анализ показал необоснованную экономию по смете на 2019 г. в размере **2 742 452,89 руб.**, с отнесением суммы экономии по расходам на СИР в резервный фонд ТСН, что позволяет сделать **вывод о возможности снижения тарифа на содержание и текущий ремонт МКД.**

Ревизионная комиссия рекомендует Правлению при составлении сметы на будущий период расширить статьи расходов и включить такие, как прочие расходы, штрафы (пени, неустойки), расходы на повышение квалификации персонала, расходы на служебные командировки, представительские расходы, расходы на ремонт оргтехники, расходы на организацию детских праздников во дворе, расходы на озеленение, прочие расходы, вынести предложение на голосование ОСЧТСН в МКД вопрос о вознаграждении членов Правления по окончании финансового года по результатам их работы.

#### Проверка использования средств резервного фонда ТСН

Положение о резервном фонде утверждено ОСЧТСН 29.04.2019 г. (далее Положение) с целью образования финансовых резервов для последующего покрытия не предусмотренных на момент формирования сметы доходов и расходов непредвиденных расходов. Согласно п.п. 3.3 п.3 Положения, по окончании финансового года Правление предоставляет информацию о состоянии резервного фонда и расходовании его средств.

Ревизионной комиссией был запрошен отчет Правления о формировании и использовании резервного фонда в 2019 г. с целью проверки использования резервного фонда. Отчет предоставлен не был.

На основании данных бухгалтерского учета ревизионная комиссия сделала вывод, что сумма пополнения резервного фонда в 2019 г. составила **2 736 819,99 руб.** (разница с экономией по смете составляет -5 632 руб. 90 коп. и образовалась в результате списания затрат за счет разных источников финансирования, взносов собственников на СИР и доходов ТСН), а сумма накопленного резерва с начала деятельности ТСН по 31.12.2019 г. – **3 774 930,09 руб.**

Расходования средств резервного фонда в 2019 г. не было.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ:**

ТСН «ДОМ-9» ведет свою деятельность в соответствии с Уставом.

Использование средств товарищества в основном носит целевой характер. Учет доходов и расходов ведется с незначительными замечаниями. Рекомендуются проведение аудиторской проверки.

В ходе проверки банковских выписок и платежных документов за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. нарушений не выявлено.

В части выплаты вознаграждения Председателю и расчетов по договорам ГПХ замечаний не выявлено. Правильность и своевременность уплаты страховых взносов и НДФЛ подтверждается.

Проверка авансовых отчетов показала, что приобретаемые товары и материалы используются для нужд ТСН и текущего ремонта дома. Возмещение средств по авансовым отчетам производится по факту предоставления авансового отчета с оправдательными документами. Даны рекомендации по учету ТМЦ.

Анализ договоров с подрядными организациями показал, что расчеты производятся безналичным путем. Взаиморасчеты подтверждены актами выполненных работ/оказанных услуг. Зафиксировано отсутствие актов сверок по многим договорам на отчетные даты. Имеются замечания по оформлению договоров. Необходимо юридическое сопровождение сделок. Вся предоставленная расчетная документация соответствует данным бухгалтерского учета.

Кредиторская задолженность перед поставщиками коммунальных услуг на 31.12.2019 г. составила 1 798 534,13 и является текущей.

Дебиторская задолженность на 31.12.2019 г. составляет – 11 072 573 руб. 03 коп., в том числе задолженность арендаторов – 33 914 руб. 76 коп. и просроченная задолженность собственников по оплате коммунальных услуг, по содержанию и ремонту общего имущества, капитальному ремонту на сумму - 11 038 658, 27 руб.

Оплата за потребленные коммунальные услуги неплательщиков производится за счет поступившей оплаты, в том числе за СИР, добросовестных плательщиков. Правлению ТСН рекомендуется максимально усилить работу по взысканию задолженности, как в судебных инстанциях, так и в досудебном порядке с привлечением юриста с опытом работы в сфере ЖКХ.

Анализ планового исполнения сметы показал экономию по смете на 2019 г. в размере 2 742 452,89 руб., с отнесением суммы экономии по расходам на СИР в резервный фонд ТСН, что позволяет сделать вывод о возможности снижения тарифа на содержание и текущий ремонт МКД в 2020 году.

Сумма пополнения резервного фонда в 2019 г. составила 2 736 819,99 руб., а сумма накопленного резерва с начала деятельности ТСН по 31.12.2019 г. – 3 774 930,09 руб. Расходования средств резервного фонда в 2019 г. не было.

Проверка показателей 2019 г. на общедомовые нужды выявила:

- излишек начисленных денежных средств по услуге «Отопление Гкал» за 2019 г. – 68,18 руб.;
- излишек начисленных денежных средств по услуге «Горячее водоснабжение» за 2019 г. – 16 424,21 руб.;
- излишек начисленных денежных средств по услугам «Холодное водоснабжение» и «Канализация и водоотвод» за 2019 г. составил 654 416,76 руб.;

**Итого сумма излишка за 2019 год составила 670 909,15 руб.**

- перерасход по смете на электроэнергию 69 929,21 руб.

Правлению рекомендовано вынести предложение на голосование общего собрания собственников помещений в МКД вопрос о возврате или зачете в счет будущих оплат суммы излишка по ОДН (**670 909,15 руб.**) собственникам, либо внести предложения об их целевом использовании, а также принять меры по выявлению причины некорректного расходования воды.

Правлению рекомендуется установить границы балансовой принадлежности объектов электроэнергии (энергопринимающих устройств) и эксплуатационной ответственности сторон, путём составления Акта об осуществлении технологического присоединения, а также



заключить дополнительное соглашение к действующему договору с энергосетевой компанией, в котором будет предусмотрен порядок расчета за фактически потребленную электрическую энергию, согласно показаниям приборов учета, расходуемых на общедомовые нужды (МОП).

Специальный счет для формирования фонда капитального строительства был пополнен в 2019 году на 4 112 544,64 руб. и его остаток на 31.12.2019 г. составляет 12 626 477,59 руб. Расходования средств со специального счета для формирования фонда капитального строительства в 2019 году не было.

На сайте ТСН – [www.dom9.info](http://www.dom9.info) – не обновлена информация за 2019 год, для наглядности проведенной работы ТСН рекомендуется включить рубрику – «Было/Стало».


Правлению рекомендуется вести активную работу по привлечению большего количества собственников недвижимости для вступления в члены ТСН.

Оценивая в целом расходование средств ТСН в проверяемом периоде можно сделать вывод, что исполнение проводилось в пределах утвержденной сметы. Наблюдается экономия средств. Ревизионная комиссия фиксирует отсутствие нецелевых расходов, сокрытий, приписок. Все расходы подтверждены документально. Работу Председателя и Правления в 2019 году рекомендуется признать удовлетворительной.

**Председатель ревизионной комиссии:**

Е.Г. Завгородняя /  /

**Члены ревизионной комиссии:**

Е.В. Сухорученкова /  /

С.В. Меркулова /  /

С отчетом ревизионной комиссии ознакомлен, Председатель ТСН «ДОМ-9»

Е.В. Артемова /  / 24.11.2020г.

