


**УТВЕРЖДЕНО**  
Решением ОС ЧТСН «ДОМ-9»  
Протокол №8 от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.

Председатель ТСН «ДОМ-9»  
  
Е.Б. Артемова

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

**О проверке финансово – хозяйственной и организационной деятельности**  
за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.

Председатель ревизионной комиссии: Завгородняя Е.Г.

Члены ревизионной комиссии: Сухорученкова Е.В., Меркулова С.В.

Дата начала ревизии: 28 апреля 2021 года

Дата окончания ревизии: 28 июня 2021 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).

Рукководствуясь 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 2020 по 31 декабря 2020 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 28 апреля 2021 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, утверждённой ОС ЧТСН «ДОМ-9» от 31.12.2020 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 2020 г. с бюллетенями собственников;  
3. Протоколы заседаний правления ТСН за 2020 год;

4. Список членов правления ТСН;

5. Ресурсы всех собственников дома по жилым и нежилым помещениям с контактными данными (с указанием № квартир и нежилого помещения);

6. Ресурсы членов ТСН. Заявления на вступление в ТСН;

7. Смета на 2020 год;

8. Учетная политика ТСН, Уведомление ФНС о возможности применить упрощенную систему налогообложения с объектом «Доходы»;

9. Документы кадрового учета (трудовые договоры с сотрудниками ТСН и прочие);

10. Договоры ПИХ;

11. Договоры о материальной ответственности;

12. Договоры с подрядчиками, ресурсоснабжающими и иными организациями, договоры на предоставление услуг ТСН «ДОМ-9», действующие в 2020 г.;

13. Акт сверки платежей по основным договорам;

14. Журнал заявок на неисправность, заявления и жалобы и ответы на них правления или председателя ТСН;

15. Список неплатежников, Документы, подтверждающие работу Правления ТСН «ДОМ-9» по ликвидации задолженности по оплате за жилые и нежилые помещения;

16. Материалы по результатам инвентаризации имущества и обязательств ТСН за 2020 год;

17. Документы по приобретению и движению товарно-материальных ценностей;

18. 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);

19. Материалы по проверкам, судебным искам и взысканиям;

20. Бухгалтерская и налоговая отчетность ТСН «ДОМ-9» за 2020 год, Книга учета доходов и расходов за 2020 год;

21. Выписка с банковского счета на 31.12.2020 г.;

22. Выписка операций по расчету с бюджетом на 31.12.2020 г.;

23. Справка ФНС о состоянии расчетов по налогам, сборам, взносам и пеням по состоянию на 31.12.2020 г.

### Управленческая деятельность

В ходе проверки Ревизионная комиссия ТСН установила (Согласно выписки из ЕФРЮЛ от 28.04.2021 г. №Ю99965-21-133040259, 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 ОЧ ТСН в составе 6 человек):
- в период с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.:
  - Альсайд Е.А. (кв. 102), Корнева А.С. (кв. 83), Алексеева А.В. (кв. 147), Герги А.А. (кв. 157), Николаева Н.В. (кв. 223), Елисей 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 учета в 2020 году осуществлялось Федуловой Натальей Сергеевной по договорам ПИХ. Ответственность по ведению бухгалтерского учета возложена на Председателя ТСН Артемову Елену Викторовну (Приказ №1 от 26.12.2017 г.).

### Ревизоры товарищества:

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 документацией исследовались следующие документы:

1. Устав ТСН;
2. Список членов Правления ТСН;
3. Ресур членов ТСН многоквартирного дома по жилым и нежилым помещениям (с указанием № квартиры и нежилого помещения).

Представленные документы хранятся в належащем 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 избране председатель 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 заявления о членстве в ТСН следует, что заявляя от квартир (долей) №№ 71, 80, 179 написаны не собственниками, а законными представителями несовершеннолетних собственников. Данный факт приводит к возникновению риска судебных разбирательств и требует юридического анализа.

2. Протокол общего собрания членов ТСН № 5 от 08.02.2020 г., Протокол общего собрания членов ТСН «Дом-9» №6 от 19.03.2020 г., Протокол общего собрания членов ТСН № 5 от 08.02.2020 г., Протокол общего собрания членов ТСН «Дом-9» №7 от 31.12.2020 г. были предоставлены в конце ревизии, а также Протоколы заседаний Правления в 2020 г. предоставлены не были, вследствие чего проверяющие не смогли дать оценку данным материалам.

3. Протокол общего собрания членов ТСН № 5 от 08.02.2020 г., Протокол общего собрания членов ТСН «Дом-9» №6 от 19.03.2020 г., Протокол общего собрания членов ТСН № 5 от 08.02.2020 г., Протокол общего собрания членов ТСН «Дом-9» №7 от 31.12.2020 г.,

утвержденные общим собранием членом ТСН в 2020 г., а также финансовая отчетность за 2019-2020 г.г.

на сайте ТСН «ДОМ-9» не размещены;

4. Ресурсы всех собственников дома по жилым и нежилым помещениям (с указанием № квартир и нежилого помещения) на 31.12.2020 г. – не представляются;

5. Ресурсы членом ТСН многоквартирного дома по жилым и нежилым помещениям — представляются по состоянию на 30.03.2021 г. с указанием фамилии, имени, отчества, с указанием номера помещения в МКД, реквизитами документа, подтверждающими право собственности на указанное помещение, количестве голосов); заявленная-оригиналы собственников МКД о вступлении в члены ТСН, а также о выходе из членом ТСН, представляются; общее число членом ТСН «ДОМ-9» - 12 787,67 кв.м. (площадь из ресурса на 30.03.21), площадь дома 23 289,40 кв.м.

6. Журнал регистрации заявок от собственников за 2020 год с указанием даты, времени поступления заявки, номера квартиры, ФИО собственника, причины обращения, а также исполнитель, отметка об исполнении заявки и дата исполнения – представляются в конце ревизии, не проверяются.

7. Заявления и жалобы собственников МКД и ответы на них Председателя ТСН за 2020 год – не представляются.

8. Документы, подтверждающие направление писем на досудебное урегулирование задолженности – не представляются. Иски в суд в 2020 году на взыскание задолженности НЕ ПОДАВАЛИСЬ.

#### Заключение:

ТСН «ДОМ-9» самостоятельно управляет общим имуществом собственников недвижимой собственности в соответствии с законодательством РФ. Председатель ТСН предоставил ревизионной комиссии доступ к части запрашиваемых документов, относящихся к деятельности товарищества (финансовой, бухгалтерской, хозяйственной). Запрашиваемые документы были предоставлены не в полном объеме, вследствие чего некоторые из них не проанализированы.

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 внести соответствующие изменения в Устав ТСН на голосование ОС ТСН 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 деятельность

1. Ведение кадрового учета

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

#### Заключение:

Штатное расписание на 2020 год не утверждено, отсутствует.

Трудовые договоры и дополнительные соглашения к ним предоставлены на проверку (срок действия до 14 декабря 2021 года) и Журнала.

Приказ о вступлении в должность Председателя ТСН «ДОМ-9» Артемовой 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 в 2020 году не утверждены, отсутствуют.

Правила внутреннего трудового распорядка предоставлены, замечаний нет.

Положение об оплате труда работников представлено, замечаний нет.

Для организации и выполнения работ в ТСН ежемесячно заключаются договоры ПИХ (подразд.)

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 прекращении работ подписывается двусторонний акт.

- Провести ревизию в соответствии с Трудовым законодательством РФ кадровый учет в ТОН «ДОМ-9», утвердить и согласовать с Правлением;

- Разработать штатное расписание;

- Разработать график отпусков;

- Завести личные дела сотрудников;

- Разработать Положение о премировании, Положение об индексации зарплат в соответствии с

требованиями законодательства РФ;

- Составить и заключить договор о полной индивидуальной материальной ответственности на

Председателя;

- Разработать и оформить должностные инструкции, включающие в себя требования к Председателю ТОН

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 ТОН «ДОМ-9» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сведений

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 ПТХ заключать по мере необходимости, в случае отсутствия специалиста в штате ТОН, либо

необходимости единовременной работы/услуги.

- Выплату заработной платы производить строго в соответствии с требованиями ст. 136 Трудового

Кодекса и Положения об оплате труда работников ТОН «ДОМ-9», утвержденным Решением ОСЧ ТОН

«ДОМ-9» Протокол №4 от 03.06.2019 г.

2. Ведение бухгалтерского и налогового учета

Комиссией была всесторонне проанализирована предоставляемая 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 недвижимост;

- Выборочная проверка правильности начисления коммунальных услуг;

- Выборочная проверка прочих доходов;

- Выборочная проверка банковских выписок и платежных поручений ТОН;

- Сплошная проверка авансовых отчетов;

- Сплошная проверка документов по поступлению материалов и услуг, оказанных товариществу;

- Выборочная проверка заключенных договоров с подрядными организациями, а также сплошная

проверка счетов, актов, счетов-фактур;

- Сплошная проверка документов по расходам на материалы, оказанным расходам и услугам;

- Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, расчетов по договорам ПТХ,

своевременности начисления 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 в 2020 г. осуществлялись привлеченным специалистом по договорам ПТХ (подряд) Федуловой Натальей Сергеевной. Ответственность за ведение бухгалтерского и налогового учета и предоставление отчетности возложена на Председателя ТОН «ДОМ-9» Артемову Елену Викторовну, предоставляется Приказ №1 от 26.12.2017 г.

ТОН 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. ТОН 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 организации».

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

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета 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 организации и индивидуальным предпринимателем, применяющим 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 «ЛОМ-9»;

2. Оборотно-сальдовые ведомости по используемым в 2020 г. счетам;

3. Авансовые отчеты за 2020 год;

4. Сведения о движении средств по расчетному счету за 2020 г.;

5. Договоры;

6. Акты выполненных работ, счета и счета-фактуры;

7. Смета доходов и расходов за 2020 г.;

8. Отчеты в ИФНС, ПФР, ФСС, Росстат;

9. Книга учета доходов и расходов за 2020 год.

### Денежные средства

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

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

Движения по счетам в 2020 г. следующие:

Счет	Остаток на 01.01.2020 г.	Поступления в 2020 г.	Списания в 2020 г.	Остаток на 31.12.2020 г.
Расчетный	1 311 296,02	20 240 957,77	19 676 000,27	1 876 253,52
Специальный по кап. ремонту	12 626 477,59	5 089 833,42	-	17 716 311,01

Данные банковских выписок соответствуют данным бухгалтерского учета.

Операций по Кассе в 2020 г. не было.

Денежные средства на хозяйственные расходы возмещаются по факту приобретения

непосредственно на карту подотчетному лицу. Все расходы подтверждаются документально (чеки, акты, договоры) и оформлены авансовыми отчетами с приложением к ним подтверждающих документов.

Председателем в целях оперативного решения хозяйственных вопросов открыта корпоративная карта, привязанная к расчетному счету ТСН. Порядок использования корпоративной карты и предоставления отчетов по ней не представлен.

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 расчесть с подотчетными лицами в порядке, установленном 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; утвердить и согласовать с правлением порядок использования корпоративной карты и предоставляющая отчетов по ней;

- В соответствии со ст. 175.1 ЖК РФ Правлению ТСН рассмотреть вопрос о размете 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. Внесенные денежные средства на специальный депозит осуществляются исключительно со специального счета. Возврат денежных средств, размещенных на специальном депозите, и уплаты процентов по нему допускаются только на средства, размещенных на специальном депозите, и уплаты 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 2020 г. были заключены/продолжены 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. При проверке правильности отражения доходов в Книге учета доходов и расходов в 2020 г. выявлено занижение базы доходов: из-за технической ошибки бухгалтера занижена сумма поступления на 2360 руб., что влечет занижение налога при УСН и пени.

2. Целевые взносы на содержание и текущий ремонт (СР)

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 недвижимого имущества в соответствии с утвержденной общим собранием членов ТСН от 20.12.2020 г. сметой на содержание и ремонт на 2020 год составил тариф 34,64 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади в месяц (СУММАРНО ПО СМЕТЕ ТАРИФ СОСТАВЛЯЕТ 34,61 руб.). Так как Решение ОСЧТСН с утверждением сметы на содержание и ремонт на 2020 год утверждено 31.12.2020 г. (Постановление «Об обеспечении режима изоляции в целях предотвращения распространения COVID-2019» №7 от 20.03.2020 г.), то в течение всего 2020 года применялся тариф 36,91 руб. с 1 квадратного метра, в связи с этим пересчет за 2020 год отражен в квитанциях в январе 2021 года. Также ревизионная комиссия обращает внимание на тот факт, что в бухгалтерской и налоговой отчетности в 2020 году не произведена корректировка начислений СР по утвержденному 31.12.2020 г. тарифу, в связи с этим в пояснительной записке бухгалтера за 2020 год сумма, отнесенная в резервный фонд (фонд текущего ремонта) превышена и рассчитана по тарифу 36 руб.91к.

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 п. 1 ст. 346.15 п. 1 п. 1 не учитываются при определении объекта налогообложения доходы, полученные товариществами собственников жилья, в оплату оказанных коммунальных услуг (пользователям) недвижимого имущества коммунальными

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 п. 26.2 ст. 346.15 п. 1 п. 1.1; ст. 251 п. 1 п. 14).

Размер взносов на капитальный ремонт в 2020 г. составил 18,86 руб. за 1 кв.м. (Постановление Правительства Москвы от 3 декабря 2019 г. № 1597-ПП). В период с 1 апреля по 30 июня 2020 года Указом Мэра г. Москвы от 31.03.2020 г. №35-УМ собственники помещений в МКД, расположенных на территории г. Москвы, от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД были освобождены, и начисления ТСН не производили.

Бухгалтером в сводной ведомости ведется раздельный учет доходов и расходов по целевым средствам (капитальный ремонт, членские взносы, СИР) и коммунальным услугам.

6. В состав прочих доходов включены суммы начисленных излишков по коммунальным ресурсам в размере 930 377 руб. 96 коп., а также суммы пеней за просрочку оплаты ЖКУ в размере 158 075 руб. 89 коп.

#### Анализ поступлений:

Вид поступления (дохода)	Доит на 31.12.2019	Начислено в 2020 г.	Оплачено в 2020 г.	Доит на 31.12.2020
Целевые поступления собственников МКД (СИР, коммунальные услуги, кап.ремонт, членские взносы), в т.ч. пени	11 038 658,27	26 636 950,93	25 158 424,79	12 517 184,41
Доходы от сдачи в аренду объектов или частей общего имущества, из них поступило на расчетный счет по взаимозачету	33 914,76	150 344,65	132 924,16:	51 335,25
Доходы от сдачи в аренду объектов или частей общего имущества, из них поступило на расчетный счет по взаимозачету			11 657,76	
Возврат ошибочно перечисленных средств			51 100,00	

#### Рекомендации:

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



По данным ОСВ за 2020 год всего израсходовано 19 676 000 руб. 27 коп., из них:

- Вознаграждение Председателя начислено - 620 700 руб., выплачено на руки - 542 198 руб.;
- Оплата по трудовым договорам начислено - 201 150 руб., выплачено - 175 910 руб.; по договорам ПТХ начислено - 2 014 526 руб. 42 коп., выплачено - 1 752 640 руб. 42 коп.;
- Налоги по трудовым и договорам ПТХ: НДФЛ - 365 638 руб., страховые взносы - 802 005,76 руб., из них 794 135,36 руб. за 2020 год, 7 870,40 руб. - доплата за 2019 г.
- Прочие налоги (УСН, штрафы, пени) - 3 133,38 руб. (УСН за 2020 год начислено 24 206 руб., к доплате в 2021 г. - 22 278 руб.);
- Комиссия банка - 45 293 руб. 67 коп.;
- Хозяйственные расходы - 209 964 руб. 26 коп.;
- Ошибочное перечисление (с возвратом на р/сч) - 51 100 руб. 00 коп.;
- Оплата поставщикам - 15 728 116 руб. 59 коп.
- Кредиторская задолженность ТСН перед поставщиками на 31.12.2020 г. составляет - 1 707 235 руб. 17 коп.
- Дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. составляет - 12 568 519 руб. 66 коп., в том числе:
- 1. задолженность собственников перед ТСН - 12 517 184, 41 руб., из них:
  - задолженность по жилищно-коммунальным услугам - 5 713 130, 13 руб., из которых 3 899 163,12 руб. просроченная;
  - задолженность по взносам на капитальный ремонт - 6 804 054,28 руб., из которых 6 443 437, 62 руб. просроченная.
- 2. задолженность арендаторов - 51 335 руб. 25 коп.

Резервы по сомнительным долгам в 2020 году не создавались. Полученных и выданных займов и кредитов нет.

### Расчеты с Председателем и по договорам ПТХ

В рамках проверки расчетов с Председателем, трудовых договоров и по договорам ПТХ (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 2020 год.

Расчеты с	Начислено за 1 месяц	Основание	Начислено в 2020 году	Начислен НДФЛ за год	Выплачено всего за 2020 г.	Начислены налоги с ФОТ и по договорам ПТХ	Итого начислено и уплачено в 2020 году
По трудовым договорам							
Председатель	51 725	Протокол №4 от 03.06.2019 г.	620 700,00	78 507,00	542 193,00	187 451,40	808 151,40
Другие:	40 230	Тр. Договор	201 150,00	25 240,00	175 910,00	60 747,30	261 897,30
По договорам ПТХ		Договора ПТХ, акты выполненных работ	2 014 526,42	261 891,00	1 752 640,42	545 936,66	2 560 462,66
			2 836 376,00	365 638,00	2 470 741,00	794 135,36	3 630 511,36

1. Выявлено превышение расходов, заложенных сметой, на оплату услуг бухгалтера из-за дополнительных работ по сверке остатков по ФКР; Протокол правления на согласование данных видов работ не представлен.

2. При начислении НДС по трудовым договорам применены налоговые вычеты, выявлены сотрудники и подтверждающие документы отсутствуют.

### Движение Товарно – материальных ценностей

Согласно данным Оборотно-сальдовой ведомости по счету 10 за 2020 г. всего закуплено ТМЦ в сумме: 582 486 руб. 17 коп., списано/выдано ТМЦ на текущую деятельность 582 486 руб. 17 коп. 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;
- Отсутствует анализ рыночной стоимости закупленных ТМЦ на момент закупки.
- Имущества на балансе ТСН нет;
- Списанные/выданные ТМЦ в бухгалтерском учете не отражаются на забалансовых счетах.
- Инвентаризация на 31.12.2020 г. не проводилась;
- Ответственное лицо за инвентаризацию не назначено;
- Местоположение закупленных и выданных ТМЦ не установлено. Приказ/распоряжение о местах складирования или хранения ТМЦ отсутствуют;
- 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 01.01.2020 г.	Начислено в 2020 г.	Сумма оплаты в 2020 г.	Долг на 31.12.2020 г.	Замечания
ПАО «МОСК-Ф» №11	02.03.00100ТЭ от 11.09.2018, 02.03.00100ТЭС (Отопление, горячая вода)	Коммунальный	1 273 367,41	8 142 584,04	7 848 425,14	1 567 526,31	
ООО «Энзав»	№ 312 ВМ 2019 от 01.09.2019	Вывоз мусора	162 000,00	371 200,00	515 600,00	17 600,00	Нет актов
ООО СП «Лифт-НМ»	№ 56-19 от 30.04.2019	Техническое обслуживание лифтов МКД	0,00	956 784,80	956 284,36	500,44	Акт сверки за период с октября по декабрь 2020г.
ООО «НЛК»	22-19 от 20.05.2019	Освидетельство вание лифтов	0,00	45 000,00	45 000,00	0,00	
ООО «ТВИСТ»	№ 61ТВ/СТА от 25.06.2018	Телеантенна	95 205,04	582 888,00	678 093,04	0,00	

ООО «Автоматик»	№ 114/18-Д/У Техническое обслуживание систем ДУ и ППА	от 01.09.2018, от 01.06.2019	0,00	20 493,11	243 960,23	245 831,08	18 622,26	Нет договора
ООО «Тевизор»	№ 8-ДФ-19 Техническое обслуживание домофона	от 01.02.2019 от 01.06.2020	0,00	189 472,00	176 592,00	12 880,00	Нет договора	
ООО «Дезинфекция и сервис»	Счет и товарная накладная	Дезривизация/лс зинфекция/лсз и помещения МКД	0,00	1 600,00	1 600,00	0,00		
ФГУП «Московские области» и областной центр дезинфекции	№270 Дезривизация/лс зинфекция/лсз и помещения МКД	от 15.11.2019	23 275,58	51 255,36	72 346,08	2 184,86		
ООО «Лаборатория ЭИ-4»	Проведение испытаний и измерений в электроустановках и на соответствующих тех.требуемая м	12/07/2019 от 12.07.2019	-0,30	0,00	0,00	-0,30		
ООО «Компания Тензор»	№ 1200698075 Информационные услуги (программа для СБИС+) отчетности	от 19.08.2020 от 21.04.2020	0,00	7 850,00	7 850,00	0,00	Нет счетов	
АО «Региналь»	3370051/ИС-Д Домен	от 29.07.2019	0,00	2 190,00	2 190,00	0,00	Нет Приложения 2 к договору, в кот. определена цена договора, нет сч, сч-ф	
ООО «СтройСталь»	сч-дот 1298 от Двери металлические, лоборы	12.08.20	0,00	239 000,00	239 000,00	0,00		
ИП Калинин	Счет № O2020019801 от	27.08.2020	0,00	9 316,90	9 316,90	0,00		
Леру Мерлен	051/701546, 000/125533	Материалы	0,00	45 838,10	45 838,10	0,00		
ООО «Премьер Офис»	сч, сч-ф, тов Канцелярские товары	накладная	0,00	7 679,57	7 679,57	0,00		
ООО «ВИКС»	№ 270 от 01.03.2019	Расходные материалы	0,00	6 150,00	6 150,00	0,00		

ООО «Компания Директ Строй»	Договор-счет № 1538 от 20.11.2020	Противопожарный дымный материал	0,00	16 000,00	16 000,00											
ИП Мачильский В.Р.	№ ТСЖ-05/2020 от 23.04.2020 № ТСЖ-04/2020 от 23.04.2020	Ремонт входных групп	0,00	287 441,37	287 441,37											
ООО "Чистый город"	№ 87/513-ВМ-1905 от 24.06.2020	Вывоз мусора	0,00	507 438,00	490 918,00											
ООО "Универсал"	№ 1/2020 от 27.03.2020	Ремонт входных групп	0,00	621 401,30	550 000,00								71 401,30			
ООО "Акцион-пресс"	№ 396230798 от 16.11.2020	База данных Глэблх 12 мес	0,00	13 990,00	13 990,00											Нет договора
ООО ИПК	Сч-ф, сч	Ремонт трехфазных электросчетчиков	0,00	5 600,00	5 600,00											
ООО РИК	№ 212 от 12.08.2020	подготовка систем отопления к осенне-зимнему периоду	0,00	20 000,00	20 000,00											Нет договора
ООО Бафус	Счет -- договор № 88617 от 09.07.2020	краска фасадная акриловая + компенсирующая для поклейки	0,00	32 490,00	32 490,00											
ООО "УТС ТехноНИКО ЛП"	Счет-договор № МК7715-0004327 от 02.07.2020	Герметик бутыл-каучуковый	0,00	2 563,20	2 563,20											
ООО "ТД Филірковия"	Счет и сч-ф	Физизол ТКП-	0,00	15 712,92	15 712,92											
ООО Воламой	243/1711/20-В от 17.11.20 56/1203/20-В от 12.03.20	комплексная мойка мусоропровода и мойка дезинфицирующая мусороприемной камеры	0,00	92 000,00	92 000,00											
Якович Николай Викторович (самозанятый)	-18-2020 от 05.10.2020	технический надзор	0,00	78 500,00	78 500,00											
Корнилов Константин Геннадьевич (самозанятый)	ТСН-18-2020 от 01.08.2020	изготовление и монтаж урн	0,00	15 000,00	15 000,00											
ИП Алтеева А.В.	49/01-Р 18,02.2020 от	в договоре сказано, что в приложении 1	0,00	17 450,00	17 450,00											
ИП Алтеева А.В.	49/01-Р 18,02.2020 от	в договоре сказано, что в приложении 1	0,00	17 450,00	17 450,00											Нет Приложения 1 к договору, в котором

определена цена договора												
ИП Пилова	№ 4	от 01.06.2020	Аренда офиса	0,00	56 000,00	56 000,00	0,00					
ИП Макаренко Е.В.	№ 4	от 01.11.2019	Аренда офиса	0,00	40 000,00	40 000,00	0,00					
<b>ИТОГО</b>												1 707 235,17
АО «Мосволокна»	№ 409450	от 17.09.2018	Коммунальные ресурсы (холодное водоснабжение и канализация)	177 054,59	2 011 569,84	2 339 905,86	-151 281,43	Переплата (аванс)				
АО «Мосэнергосбыт»	№83987690	от 01.09.2018	Коммунальные ресурсы	47 138,70	746 722,29	797 606,73	-3745,74	Переплата (аванс)				
Квартплата	№ 4120-КВ/2018	от 26.08.2018	Информационно-справочные услуги	-750,00	9 900,00	10800,00	-1650,00	Переплата (аванс)				
<b>ИТОГО:</b>												1 550 557,70

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

#### Рекомендации:

Необходимо юридическое сопровождение сделок и контроль за наличием подтверждающих документов.

#### Расходы по благоустройству придомовой территории

В 2020 году был произведен ремонт входных групп. Общая сумма расходов на него составила 1 251 049 руб. 57 коп. По решению членов ТСН сумма излишка по ОДН за 2019 год в размере 670 909 руб. 15 коп. была направлена на ремонт входных групп. Остаток необходимой суммы (580 140 руб. 42 коп.) был израсходован за счет сметы.

Подрядчик, договора	№	Содержание работ	Сумма	Комментарии
ООО «Универсал-Т»	Договор №1\2020 от 27.03.2020 г.	Ремонт входных групп (подъезды 1,2,3,4,5)	621 401 руб. 30 коп.	Со стороны ТСН нарушение сроков выполнения работ
ИП Мачильский В.Р., договор №ТСЖ-04\2020 от 23.04.2020 г.	Ремонт входных групп (подъезд 2)	148 453 руб. 18 коп.		

ИП Мачильский В.Р., Ремонт входных групп (подъезды 1,3,4,5) от 23.04.2020 г.	138 988 руб. 19 коп.	
ООО Стройстабильвест	Металлические двери	239 000 руб.
ИП Калинин ВВ	Короб	6 816 руб. 90 коп.
Деряга Мерлен	Дюборы металлические	2 890 руб.
Физ.лица		93 5000 руб.
ИТОГО:		1 251 049 руб. 57 коп.

#### Замечания:

1. Ревизионная комиссия в отчете за 2019 год рекомендовала Правлению вынести предложение на голосование **общего собрания собственников** помещений в многоквартирном доме вопрос о возврате, либо целевом использовании излишка по ОДН за 2019 год. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в 2019 году не проводилось. В нарушение законодательства и рекомендаций данный вопрос был вынесен на голосование членов ТСН.

2. Сравнительный анализ рыночной стоимости услуг подрядчиков на выполненный объем услуг не предоставлен.

3. Выявлено превышение расходов, заложённых сметой, на ремонт общего имущества. Протокол правления на согласование данных видов работ не предоставлен.

4. Комиссия по приемке работ со стороны ТСН не создавалась, работы приняты Председателем.

#### Расчеты с ресурсоснабжающими организациями

Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 02.03.2021 г.) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее Правила, регулируют отношения между исполнителем и потребителями коммунальных услуг, устанавливая 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 заключённых договоров в соответствии с тарифами (ценами) для потребителей, установленных ресурсоснабжающими организациями в порядке, определённом 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 – Ф-л 11 «Горэнергобыт» ПАО «МОЭК». Тариф на тепловую энергию с 01.01.2020 г. составлял - 2 262,12 руб./Ткал с учетом НДС и был увеличен с 01.07.2020г. до 2 358,73 руб./Ткал с учетом НДС.

#### Тарифы на горячую воду

Поставщиком горячей воды для ТСН в проверяемом периоде являлось – Ф-л 11 «Горэнергобыт» ПАО «МОЭК». Тариф на горячую воду с 01.01.2020 г. составлял - 160,32 руб. за 1 куб.м., с 01.07.2020 г. был увеличен до 167,27 руб. за 1 куб.м.

#### Тарифы на электрическую энергию

Поставщиком электрической энергии для ТЭН в отчетном периоде являлось АО Мосэнергосбыт.

Тариф на электрическую энергию по двум зонам (пик и полупик) на территории ТИАО с 01.01.2020 по 30.06.2020г. составлял: дневная зона 07:00 – 23:00 – 5,35 руб. за 1 Кв/ч, ночная зона 23:00-07:00 – 1,50 руб. за 1 Кв/ч, с 01.07.2020 тариф составлял: дневная зона 07:00 – 23:00 – 5,60 руб. за 1 Кв/ч, ночная зона 23:00-07:00 – руб. за 1,63 Кв/ч. На общедомовой счетчик – одноставочный тариф на территории ТИАО с 01.01.2020 по 30.06.2020 г. составлял 4,65 руб. за 1 Кв/ч.

С 02.2020 г. установленная граница балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) и эксплуатации иной ответственной сторон, составлен Акт об осуществлении технологического присоединения, установлен порядок расчета за фактически потребленную электрическую энергию, согласно показаниям приборов учета, расходуемых на общедомовые нужды (МОП).

#### Тарифы на холодную воду и водоотведение

Поставщиком питьевой холодной воды для ТЭН в отчетном периоде являлось АО Мосводоканал. Тариф на холодную воду с 01.01.2020 г. составлял 40,48 руб. за 1 куб.м., с 01.07.2020 данный тариф был увеличен и составлял 42,30 руб. Тариф на водоотведение с 01.01.2020 г. составлял 36,55 руб. за 1 куб.м., с 01.07.2020 данный тариф был уменьшен и составлял 35,82 руб.

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

#### Проверка показателей 2020 г. на общедомовые нужды:

- на отопление израсходовано тепловой энергии 2 395,619 Гкал на сумму 5 527 592, 23 руб., израсходовано денежных средств по услуге «Отопление Гкал» за 2020 г. – 7,31 руб.;  
- на горячее водоснабжение израсходовано 15 974, 432 куб.м. на сумму 2 614 991,81 руб., израсходовано денежных средств по услуге «Горячее водоснабжение» за 2020 г. – 91 896,10 руб.;  
- на холодное водоснабжение израсходовано 18 440,271 куб.м. на сумму 763 170,85 руб., на канализацию и водоотведение 34 481,642 куб.м. на сумму 1 248 398,99 руб., израсходовано денежных средств по услугам «Холодное водоснабжение» и «Канализация и водоотвод» за 2020 г. составил 838 481,86 руб. Итого сумма излишка за 2020 год составила 930 370,65 руб.

на электроэнергию израсходовано 238 464 кВтч на сумму 746 511,74 руб., перерасход по смете составляет 93 488,26 руб.

#### Рекомендации:

- Постановлением Правительства Москвы №629-ПП от 29.09.2016 г. установлено, что на территории г. Москвы (за исключением территории ТИАО) 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 ТЭН 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 ТЭН принято с нарушением п.42 (2) Правил, ч. 16 ст.12 К РФ, и выданы 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 и Решение № Р-Н-01185/1 от 25.11.2019 г. о продлении срока исполнения предписания до 01.07.2020 г. По состоянию на 31.12.2020 г. ТЭН «Дом-9» способ оплаты коммунальной услуги по отоплению не изменил. Ревизионная комиссия рекоммендует 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 постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 не допускается использование одних статей расходов и доходов за счет других);  
- Правлению вынести на голосование **общего собрания собственников помещений** в МКД вопрос о возврате или зачете в счет будущих оплат собственникам излишка по ОДН в сумме 930 370 (Девятьсот

тридцать тысяч триста семьдесят) руб. 65 копеек, либо внести предложения об их ценовом использовании;

- Принять меры по выявлению причинных некорректного расходования воды, для чего создать комиссию ОПНУ, а также инициировать проверку качества подаваемой воды в МКД в целях исключения подтека питьевой воды с водой для технических целей.

### Судебные производства, проверки, взыскания

Документы по проверкам и взысканиям хранятся в отдельной папке.

ТСН «Юм-9» в 2020 году были назначены следующие штрафные санкции:

1. Требования №188605 МИФНС России №51 по г. Москве об уплате налога, сбора, страховых взносов, пени, штрафа, процентов по состоянию на 21.10.20 г. – задолженность в сумме 246,71.

В 2020 году по отношению к ТСН «ЮМ-9» повлечены 2 (две) проверки, из них одна на основании обращения жителей дома:

1. Государственной жилищной инспекцией г. Москвы:

1.1. март 2020 - Содержание предписания об устранении выявленных нарушений проведения наружных -

Восстановить ступени крылец входной группы подъездов № 1, 2, 3, 4, 5; Установить защитные стекла смотровых окошек этажных электрощитков в подъезде №1-5. Установить светорассеиватели (плафон) осветительного прибора в подъезде № 1-5 этаж 2-17; Устранить неисправность входных дверей (восстановить притвор, устранить коррозию) подъезды № 1-5; Установить экраны (кожухи) на отопительном приборе лестничного марша этаж 2, 3, 4, 5 в подъезде № 2; Устранить неисправность мусороприемных клапанов (восстановить плотность притвора, устранить коррозию створа мусоропровода) в подъезде 1-5 этаж 1-17; Восстановить шпукатурно-окрасочный слой стен, потолка, в лифтовых и приквартирных холлах в подъезде №1-5 этаж 1-17;

1.2. октябрь 2020 г. – проверка исполнения ранее выданного предписания № Р-Н-00227/1 от 19.03.2020 в связи с поступлением от ТСН «ЮМ-9» ходатайства о проведении проверки в целях признания предписания исполненным; предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований законодательства; выполнение предписаний органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля.

### Анализ планового исполнения сметы

Анализ планового исполнения сметы приложен в виде отчета о выполнении сметы на содержание и текущий ремонт МКД на 2020 г. (Приложение №3)

Анализ показал экономию по смете (с учетом членских взносов) за 2020 г. в размере 1 716 712 руб. 43 коп., с отнесением сумм экономии по расходам на СИР в резервный фонд ТСН.

Ревизионная комиссия рекомендует Правлению при составлении сметы на будущий период расширить статью расходов и включить такие, как расходы на повышение квалификации персонала, расходы на организацию летских праздников во дворе, расходы на озеленение, прочие расходы.

### 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 представляет информацию о состоянии резервного фонда и расходовании его средств.

Ревизионной комиссией был запрошен отчет Правления о формировании и использовании резервного фонда в 2020 г. с целью проверки использования резервного фонда. Отчет представляется не был.

Проверка показала, что по данным бухгалтерского учета сумма пополнения резервного фонда в 2020 г. составила 2 359 811 руб. 51 коп. вместо 1 716 712 руб. 43 коп. Разница связана с применением части уплаченного налога УСН (8 400 руб. 00 коп.) и суммы 295 руб. 92 коп. на расходы за счет сметы.

Расходования средств резервного фонда в 2020 г. не было.

Ревизионная комиссия рекомендует в целях отражения достоверной информации в бухгалтерском учете создать Резерв по сомнительным долгам – задолженности, которая не



погашена и с высокой степенью вероятности не будет погашена, и утвердить в учетной политике порядок его формирования (Основание - пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ).

### 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 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. нарушений не выявлено. В части расчетов по договорам ПИХ замечаний не выявлено, в части выплаты вознаграждения Председателю и по трудовым договорам даны рекомендации производить выплаты заработной платы в соответствии с требованиями ст. 136 Трудового Кодекса и Положения об оплате труда работников ТСН «ДОМ-9», утвержденного Решением ОСЧ ТСН «ДОМ-9» от 03.06.2019 г. 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. Данные рекомендации по закупке и учету ТМЦ. Сплошной анализ договоров с подрядными организациями показал, что расчеты производятся безналичным путем. Взаиморасчеты подтверждены актами выполненных работ/оказанных услуг. Однако зафиксировано отсутствие некоторых договоров и актов сверок, по которым производились оплаты. Вся предоставленная расчетная документация соответствует данным бухгалтерского учета. Кредиторская задолженность перед поставщиками коммунальных услуг на 31.12.2020 г. составила 1 707 235,17 и выявляется текущей. Дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. составляет - 12 568 519 руб. 66 коп., в том числе задолженность по жилищно-коммунальным услугам - 5 713 130 руб. 13 коп., из которых 3 899 163 руб. 12 коп. - просроченная; задолженность по взносам на капитальный ремонт - 6 804 054 руб. 28 коп., из которых 6 443 437 руб. 62 коп. просроченная. задолженность арендаторов - 51 335 руб. 25 коп.

Ревизионная комиссия рекомендует в целях отражения достоверной информации в бухгалтерском учете создать Резерв по сомнительным долгам - задолженности, которая не погашена и с высокой степенью вероятности не будет погашена, и утвердить в учетной политике порядок его формирования (Основание - пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ).

Оплата за потребленные коммунальные услуги неплатежников производится за счет поступившей оплаты, в том числе за СИР, добровольных платежей. Проведению 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, и в срок до 31 августа 2021 направить иск о взыскании задолженности. Анализ планового исполнения сметы показал экономию по смете на 2020 г. в размере 1 716 712 руб. 43 коп. (с учетом членских взносов), с отнесением сумм экономии по расходам на СИР в резервный фонд ТСН.

Проверка показала, что по данным бухгалтерского учета сумма пополнения резервного фонда в 2020 г. составила 2 359 811 руб. 51 коп. вместо 1 716 712 руб. 43 коп. Разница связана с применением тарифа 36 руб. 91 коп. вместо 34 руб. 64 коп., что требует корректировки в учете, а также отнесением части уплаченного налога УСН (8 400 руб. 00 коп.) и суммы 295 руб. 92 коп. на расходы за счет сметы. Сумма накопленного резерва по данным бухгалтерского учета с начала деятельности ТСН по 31.12.2020 г. составила 6 134 741 руб. 60 коп., по данным ревизионной комиссии - 5 491 642 руб. 52 коп. Расходования средств резервного фонда в 2020 г. не было. Однако ревизионная комиссия обращает внимание на тот факт, что сумма задолженности по жилищно-коммунальным услугам превышает сумму резервного фонда. В связи с возникшими разногласиями между бухгалтером и ревизионной комиссией о дате внесения корректировки начисления СИР в 2020 году, ревизионная комиссия рекомендует Правлению привлекение независимой аудиторской проверки. Проверка показала, что на общедомовые нужды выявила недоначисление денежных средств по услуге «Отопление Ткал» за 2020 г. - 7 руб. 31 коп.;

- излишек начисленных денежных средств по услуге «Горячее водоснабжение» за 2020 г. - 91 896 руб.10 коп.;

- излишек начисленных денежных средств по услугам «Холодное водоснабжение» и «Канализация и водоотвод» за 2020 г. составил 838 481 руб. 86 коп.;

**Итого сумма излишка за 2020 год составила 930 377 руб. 96 коп.**

- перерасход по счете на электроэнергию 93 277 руб. 71 коп.

Привлечению рекомендовано вынести предложение на голосование общего собрания собственников помещений в МКД вопрос о возврате или зачете в счет будущих оплат суммы излишка по

ОДН (930 377 руб. 96 коп.) собственникам, либо внести предложение об их целевом использовании, а

также принять меры по выявлению причинных некорректного расходования воды.

Специальный счет для формирования фонда капитального строительства был пополнен в 2020

году на 5 089 833 руб. 42 коп. и его остаток на 31.12.2020 г. составляет 17 716 311 руб. 01 коп.

Расходования средств со специального счета для формирования фонда капитального строительства в 2020

году не было.

На сайте ТСН - [www.dom9.info](http://www.dom9.info) - не обновлена информация за 2019 и 2020 годы, не представлена

финансовая отчетность, отсутствуют протоколы заседаний Правления и собрания членов ТСН в 2020 г.

Привлечению рекомендоваться вести активную работу по привлечению большего количества

собственников для вступления в члены ТСН.

Оценивая в целом расходование средств ТСН в проверяемом периоде можно сделать вывод, что

выявленное превышение по некоторым позициям сметы связано с тем, что смета на содержание и ремонт

на 2020 год была утверждена только 31.12.2020 г. с тарифом 34,64 руб., а в течение всего 2020 года

применялся тариф 36, 91 руб. с 1 квадратного метра. Также ревизионная комиссия обращает внимание

на тот факт, что в бухгалтерской и налоговой отчетности в 2020 году не произведена корректировка

начислений СИР по утвержденному 31.12.2020 г. тарифу, в связи с этим в пояснительной записке

бухгалтера за 2020 год сумма, отнесенная в резервный фонд (фонд текущего ремонта) превышена и

расчитана по тарифу 36 р.91к. Наблюдается экономия средств. Ревизионная комиссия фиксирует

отсутствие целевых расходов, сокрытий, приписок. Все расходы подтверждены документально. Работу

Председателя и Правления в 2020 году рекомендуется признать удовлетворительной.

Председатель ревизионной комиссии  


Е.И. Заворожина

Заворожина Е.И.  


просекто и транзюмеровад  
19 (звѣтнарцад' мстаб

Прерсерабелс ТСА "Дом-91"

Офис Е. В. Пренева

Прерсерабелс ревуномонтоб  
комиссиес Е. П. Захаровича

20/12