

ОТЧЕТ

**Ревизора Товарищества собственников
недвижимости «Бизнес центр Павелецкий» по
результатам проверки финансово-хозяйственной
деятельности за период с 01.01.2020-31.12.2020
года**

г. Москва
2020

Оглавление

1. Вводная часть.....	3
1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.....	3
1.2 Органы управления Товариществом в отчетном периоде.....	3
1.3 Методика ревизии.....	3
1.4 Направления и цели ревизии.....	5
1.5 Объект ревизии.....	5
1.6 Условия проведения ревизии.....	6
1.7 Используемые материалы.....	6
2. Соответствие Устава ТСН Жилищному кодексу РФ.....	7
3. Судебные производства.....	7
4. Ведение бухгалтерского учета.....	8
4.1 Общие положения.....	8
4.2 Учет основных средств.....	9
4.3 Учет материалов.....	9
4.4 Учет операций по банковским счетам.....	10
4.5 Учет расходов с поставщиками и подрядчиками.....	10
4.6 Ведение кадрового учета и расчетов с работниками.....	11
5. Анализ финансово-хозяйственной деятельности.....	11
5.1 Информация по тарифам.....	11
5.2 Информация по начислениям.....	11
5.3 Информация по договорам на обслуживание.....	12
5.4 Анализ данных по начислению и оплате коммунальных ресурсов.....	14
5.5 Анализ доходов и расходов от деятельности ТСН.....	16
5.6 Анализ поступлений и расчетов с поставщиками (подрядчиками).....	17
6. Исполнение сметы доходов и расходов на 2020 год.....	19
7. Анализ отчета Ревизора.....	20
8. Итоговые выводы Ревизора.....	21

1. Вводная часть.

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

В соответствии со статьей 150 Жилищного кодекса Российской Федерации ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества; представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Протоколом №2 Общего собрания членов товарищества собственников недвижимости «Бизнес Центр Павелецкий» от 05.01.2021 года был избран Ревизор – Пистина Наталья Николаевна, собственник нежилого помещения №47.

Дата начала ревизии: 12.01.2020 года

Дата окончания ревизии: 31.01.2020 года

1.2 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Органами управления и контроля Товарищества являются:

Общее собрание членов – высший коллегиальный орган управления;

Правление – коллегиальный исполнительный орган;

Председатель – единоличный исполнительный орган.

Председатель ТСН «БЦ Павелецкий»: Бусыгин Георгий Петрович, собственник нежилых помещений №№ 12, 4.

1.3 Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизора познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющим в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющим по внутреннему убеждению, основанному на независимом, всестороннем, полном, объективном и непосредственном

исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и его профессиональном мнении.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников недвижимости «Бизнес Центр Павелецкий» (далее – ТСН «БЦ Павелецкий») производится с учетом специфики, масштабов деятельности, исходя из предварительной оценки проверяющим характера материальных рисков, присущих проверяемым направлениям, а также имеющихся в распоряжении проверяющих ресурсов (человеческих, материальных и т.д.).

Проверка ТСН «БЦ Павелецкий» осуществлялась в два этапа:

1 этап:

- формирование и направление запросов в ТСН «БЦ Павелецкий», охватывающих достаточно широкий спектр направлений финансово-хозяйственной деятельности, для предварительной идентификации наиболее материальных рисков;
- анализ и систематизация полученной на первом этапе информации:
 - ✓ углубленный анализ направлений с повышенным риском (дополнительные проверочные процедуры, в том числе направление дополнительных запросов, проведение документальной проверки и анализа обработки данных и т.д.);
 - ✓ идентификация и анализ причин наиболее материальных рисков/нарушений, а также связей данных рисков между собой;
 - ✓ вынесение рекомендаций по устранению выявленных рисков/нарушений.

Использовались следующие методы проверки/изучения:

- ✓ анализ данных учета: изучение остатков на счетах/аналитических субсчетах, составляющих данных остатков, динамики остатков в течении проверяемого периода и т.д. Выявление причин резких изломов трендов, анализ целесообразности проведения разовых крупных операций, групп однородных операций;
- ✓ документальная проверка операций, на выборочной основе. В состав выборки были включены: операции, которые потенциально несут наибольший риск (самые крупные, необычные и подозрительные операции), случайным образом выбранные операции (анализ таких операций способен выявить системные риски, заложенные в процесс).
- ✓ оценка качества систем, процессов и процедур, а также анализ организационных структур и их достаточности для осуществления финансово-хозяйственной деятельности ТСН «БЦ Павелецкий» надлежащим образом;
- ✓ оценка качества управления (адекватность подходов руководства и работников ТСН «БЦ Павелецкий» к рискам и методам контроля за ними).

2 этап:

- ✓ по результатам проверки был сформирован Отчет проверки и Заключение ревизора. Нарушения и недостатки, отраженные в данных документах, имеют фактическое подтверждение и должны храниться не менее 5 лет.

1.4 Направления и цели ревизии.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

1. Сохранность, техническое состояние и использование активов, операций по их поступлению и расходованию.
2. Сохранность и использование материальных ценностей, а также операции по их поступлению и расходованию.
3. Соблюдение установленных цен и тарифов на ЖКУ.
4. Начисление платы за недвижимость собственникам.
5. Определение размера и корректировка вознаграждения обслуживающего персонала.
6. Проведение банковских операций.
7. Расчеты с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, бюджетными и коммерческими структурами.
8. Использование целевого финансирования.
9. Достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности.
10. Порядок ведения бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности.

Целью ревизии являлись ответы на следующие, поставленные вопросы:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств на расчетный счет ТСН «БЦ Павелецкий» за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 года.
2. С какими организациями ТСН «БЦ Павелецкий» работало за период с 01.01.2020 по 31.01.2020 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили собственникам нежилых помещений ТСН «БЦ Павелецкий» услуги, связанные с содержанием нежилых помещений и мест общего пользования, за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСН «БЦ Павелецкий» для оплаты коммунальных услуг, а также для оплаты содержания нежилых помещений. За период с 01.01.2020 по 31.12.2020 года.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСН «БЦ Павелецкий» на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников нежилых помещений ТСН «БЦ Павелецкий».

1.5 Объекты ревизии.

2. Деятельность управления ТСН «БЦ Павелецкий» в 2020 году.
3. Ведение бухгалтерского и налогового учета за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 г. включительно.
4. Ведение кадрового учета.
5. Хозяйственное управление в 2020 году.
6. Ведение финансово-хозяйственной деятельности в 2020 году.
7. Анализ годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год.

8. Исполнение сметы доходов и расходов за 2020 год.

1.6 Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСН «БЦ Павелецкий».

Место проведения ревизии: г. Москва, ул. Дубининская, д. 11/17, строение 3 помещение ТСН «БЦ Павелецкий».

1.7 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- ✓ Устав ТСН «БЦ Павелецкий», учредительные и регистрационные документы ТСН «БЦ Павелецкий»;
- ✓ Протоколы общего собрания собственников ТСН «БЦ Павелецкий» за 2019 год;
- ✓ Протоколы заседаний Правления ТСН «БЦ Павелецкий» за 2020 год;
- ✓ Плановые сметы доходов и расходов за 2020 год;
- ✓ Трудовые договоры, договора гражданско-правового характера, приказы, заявления, доп. соглашения, договора о материальной ответственности, должностные инструкции;
- ✓ Документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- ✓ Приказы по финансово-хозяйственной деятельности ТСН «БЦ Павелецкий»;
- ✓ Договора с подрядчиками, ресурсоснабжающими, прочими контрагентами, заключенные в 2020 году, а также пролонгированные договора, действующие в 2020 году;
- ✓ Регистры бухгалтерского и налогового учета;
- ✓ Бухгалтерская и налоговая отчетность. Отчетность во внебюджетные фонды (ФСС РФ);
- ✓ Материалы по судебным приказам и искам;
- ✓ Первичная бухгалтерская документация за 2020 год, в том числе:
 - ведомости по начислению заработной платы, отпускных;
 - начисление налогов от фонда оплаты труда;
 - авансовые отчеты с приложениями;
 - акты выполненных работ, сметы на выполнение работ;
 - товарные чеки, приходно/расходные товарные накладные, квитанции к приходным кассовым ордерам;
 - акты выполненных работ, счета-фактуры;
 - смета расходов;
 - банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСН «БЦ Павелецкий»;
 - начисления и перечисления налогов в бюджет и внебюджетные фонды.
- ✓ Прочие необходимые документы.

Заключение ревизора:

- Правоустанавливающие документы, первичные документы бухгалтерского учета, налоговые декларации и расчеты, представленные в полном объеме.
- Документы в основном оформлены надлежащим образом и хранятся в надлежащем виде.
- Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

Рекомендации ревизора:

- Протоколы заседаний, имеющих более 1 страницы, должны быть сшиты и пронумерованы.
- Систематизировать и учесть замечания в части оформления кадровых документов.

2. Соответствие Устава ТСН «БЦ Павелецкий» Жилищному кодексу РФ.

По состоянию на дату проведения ревизии, Устав ТСН «БЦ Павелецкий» соответствует Жилищному кодексу Российской Федерации.

В соответствии с ЖК РФ ТСН «БЦ Павелецкий» является основанной на членстве некоммерческой корпоративной организацией, объединяющей собственников объектов недвижимости.

3. Судебные производства.

Общая сумма дебиторской задолженности за 2020 год составила 3 553 895,02 рубля.

В 2020 году ТСН «БЦ Павелецкий» принимало участие в следующих судебных производствах:

В сентябре 2020 года были направлены судебные приказы за период задолженности с 01.01.2020 по 30.06.2020 года в количестве 5 штук на общую сумму 172 718,20 руб., госпошлина 3 090,78 руб.

Из них погашено в досудебном порядке 106 572,43 руб., в судебном порядке удовлетворено судом в полном объеме 67 337,96 руб.

В декабре 2020 года были направлены судебные приказы за период задолженности по 30.09.2020 года в количестве 12 штук на общую сумму 794 538,27 руб., госпошлина 12 206,60 руб.

Из них погашено в досудебном порядке 246 306,94 руб., в судебном порядке удовлетворено судом в полном объеме 155 692,61 руб., остальные находятся на рассмотрении в суде.

С 6 апреля 2020 года до 1 января 2021 года в России приостановили взыскание штрафов или пени за неуплату ЖКУ. В связи с чем начисление пени за неуплаченные жилищно-коммунальные услуги не производилось.

Также до конца года был введен мораторий на проверки вышедших из строя счетчиков воды, света, тепла и на отключение за долги коммунальных услуг.

№ п/п	Дата подачи в суд	№ пом.	Приказы, предъявленные в суд			Удовлетворено судом	Погашено до суда	
			Сумма задолженности	Сумма пени	Госпошлина		Сумма иска по решению суда	Погашено до суда
1	09.09.2020	32	35 862,29		637,94		35 862,29	
2	09.09.2020	40	30 283,48		554,25	30 837,73		
3	09.09.2020	42	30 604,07		559,06		30 604,07	
4	09.09.2020	52	40 106,07		701,59		40 106,07	
5	09.09.2020	53	35 862,29		637,94	36 500,23		
			172 718,20	0,00	3 090,78	67 337,96	106 572,43	
1	09.12.2020	7	203 328,74		2 617		64 200,26	
2	09.12.2020	8	174 865,22		2 349		50 889,39	
3	09.12.2020	40	19 081,78		381,64	19 463,42		
4	09.12.2020	41	24 279,61		464,2		24 279,61	
5	09.12.2020	42	20 554,04		408,31		20 554,04	
6	09.12.2020	52	26 383,64		495,76		26 383,64	
7	09.12.2020	53	21 524,48		422,87	21 947,35		
8	09.12.2020	54	59 206,94		988,11		30 000,00	
9	09.12.2020	64	51 161,79		867,43	52 029,22		
10	09.12.2020	74	61 234,11		1 018,51	62 252,62		1 018,51
11	09.12.2020	75	65 742,75		1 086,14		30 000,00	
12	09.12.2020	77	67 175,17		1 107,63			
			794 538,27	0,00	12 206,60	155 692,61	246 306,94	1 018,51
Итого			967 256,47		15 297,38	186 530,34	514 640,53	1 018,51

Сумма просроченной задолженности свыше 3-х месяцев за 2020 год составила 1 965 714,24 рубля.

Помимо судебного производства, регулярно производится обзвон должников с напоминанием требования об оплате.

Заключение ревизора:

➤ Общая сумма расходов ТСН «БЦ Павелецкий» на заработную плату юриста за 2020 год составила 125 000,00 руб. (без учета страховых взносов). Затраты на юридическую поддержку соответствуют полученному результату.

➤ Работа по взысканию задолженности ведется в полном объеме, как в досудебном порядке (обзвон), так и в судебном.

Рекомендации ревизора:

➤ Усилить предпринимаемые меры по взысканию задолженности собственников нежилых помещений с решением вопросов в судебном порядке, с возможностью рассмотрения дел на Судебном участке Мирового судьи № 102 района Замоскворечье.

4. Ведение бухгалтерского учета.

4.1. Общие положения.

ТСН «БЦ Павелецкий» ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (уведомление ФНС №622563А по г. Москва от 27.11.2019).

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде,

а также начислений собственникам ТСН «БЦ Павелецкий» используется лицензионное специализированное программное обеспечение (программа 1С Предприятие 8.3 «Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК»).

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

Заключение ревизора:

- В целом применяемые способы ведения бухгалтерского учета, учитывали специфику деятельности ТСН «БЦ Павелецкий».
- Стоят последние обновления лицензионного специализированного программного обеспечения для ведения бухгалтерского и налогового учета.

4.2 Учет основных средств.

Учет основных средств регулируется приказом Минфина России от 30 марта 2001 г. № 26н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01», приказом Минфина России от 13 октября 2003 г. № 91н «Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств».

Некоммерческая организация принимает объект к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если он предназначен для использования в деятельности, направленной на достижение целей создания данной некоммерческой организации (в том числе в предпринимательской деятельности, осуществляемой в соответствии с законодательством Российской Федерации), для управленческих нужд некоммерческой организации, а также если выполняются такие условия, как использование имущества в течение длительного времени и приобретение имущества не для перепродажи.

В составе основных средств ТСН «БЦ Павелецкий» числятся моноблоки стоимостью выше 40 000 рублей:

Наименование основных средств	Первоначальная стоимость, руб.
[Моноблок] Acer Aspire C24-960 [DQ.BD7ER.007] black 23.8	46 225,21
[Моноблок] Acer Aspire C24-960 [DQ.BD7ER.007] black 23.8	46 225,21
[Моноблок] Acer Aspire C24-960 [DQ.BD7ER.007] black 23.8	46 225,21
Итого	138 675,63

Заключение ревизора:

- ✓ Учет основных средств ведется в соответствии с бухгалтерским учетом и ПБУ6/01.

4.3 Учет материалов.

Материалы, в основном, приобретались у поставщиков, с отражением в бухгалтерском учете на основании представленных товарных накладных и счетов-фактур. Материалы, приобретаемые, как через подотчетное лицо, так и непосредственно у поставщиков, списывались на счета затрат с распределением в рамках утвержденной сметы на 2020 год.

Заключение ревизора:

- ✓ Учет материалов ведется должным образом в соответствии с бухгалтерским учетом.

4.4 Учет операций по банковским счетам.

В проверяемом периоде у ТСН «БЦ Павелецкий» имело два банковских счета:

- ✓ АО «Альфа банк», закрыт 04.06.2020 г.
- ✓ ПАО Сбербанк, действующий.

Движение безналичных денежных средств по банковским счетам за 2020 год представлено в нижеследующей таблице:

Статьи движения денежных средств	Поступления	Списания	Остаток на счете на 31.12.2020 г.
АО «Альфа-банк»			
40703810401880000027, АО «Альфа-Банк»	165 000,00	165 000,00	0,00
Выплата заработной платы		101 790,00	
Получение кредитов и займов	165 000,00		
Прочие налоги и сборы		54 544,00	
Расходы на услуги банков		8 666,00	
ПАО Сбербанк			
40703810938000001326, ПАО СБЕРБАНК	3 430 595,28	3 408 566,54	22 028,74
Возврат покупателям		55 843,37	
Выдача подотчетных сумм		51 666,37	
Выплата заработной платы		913 717,50	
Государственная пошлина		18 900,34	
Поступления от собственников	3 230 595,28		
Оплата поставщикам (подрядчикам)		1 922 897,12	
Получение кредитов и займов	200 000,00		
Прочие налоги и сборы		428 317,37	
Расходы на услуги банков		17 224,47	
Итого	3 595 595,28	3 573 566,54	22 028,74

Остаток денежных средств на 31.12.2020 года составляет 22 028,74 рубля.

Заключение ревизора:

- Банковские операции оформлялись должным образом, с наличием всех подписей лиц, санкционирующих поступление и расходование безналичных денежных средств.

4.5 Учет расходов с поставщиками и подрядчиками.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками осуществлялись в безналичной форме оплаты и соответствовали масштабу и характеру деятельности ТСН «БЦ Павелецкий».

Договоры с поставщиками коммунальных услуг заключались на официальной основе с применением тарифов, утвержденных Региональной энергетической комиссией г. Москвы.

Заключение ревизора:

- При проведении расчетов с поставщиками должным образом осуществлялась проверка подрядчиков на предмет «добросовестности» для целей налогообложения.

4.6 Ведение кадрового учета и расчетов с работниками.

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

Согласно штатному расписанию в ТСН «БЦ Павелецкий» числятся 7 сотрудников. Со всеми сотрудниками заключены трудовые договоры с окладами согласно штатному расписанию, в том числе есть трудовые договоры с внутренним совмещением должностей.

В соответствии с действующим законодательством, по всем выплатам проведены начисления и перечисления в ПФР и ФСС. Задолженности перед ПФР и ФСС на конец 2020 года ТСН «БЦ Павелецкий» не имеет.

Заключение ревизора:

➤ Кадровый учет ведется в соответствии с Трудовым законодательством, нарушений не выявлено.

5 Анализ финансово-хозяйственной деятельности.

5.1 Информация по тарифам.

Сводная ведомость тарифов, применяемых для расчетов ТСН «БЦ Павелецкий» в 2020 году приведена в таблице:

№ п/п	Статьи расходов	Тариф в месяц (руб/кв. м.)	Наименование организации	Договор
1.	Содержание и управление			
1.1.	Расходы на управление ТСН	78,87	ТСН «БЦ Павелецкий»	
1.2.	Содержание и эксплуатация общего имущества ТСН	120,85	АО «МОС ЯРД»	№1-МЯ-2020 от 31.12.2019 г. с доп.соглашениями
2.	Дополнительные услуги			
2.1.	Охрана	33,17	АО «МОС ЯРД», ТСН «БЦ Павелецкий»	№1-МЯ-2020 от 31.12.2019 г.
2.2.	Аренда земельного участка	10,95	ООО «СГ-Восток»	№ М-01-055386 от 09.06.2020 г.
3.	Коммунальные услуги			
3.1.	Отопление индивидуальное и на общедомовые нужды	Оплата потребленных коммунальных услуг осуществляется по тарифам, установленным поставщиками в соответствии с законодательством РФ	АО «МОС ЯРД», АО «Мосэнергосбыт»	№1-МЯ-2020 от 31.12.2019 г. Договор энергоснабжения № 81013764 от 12.11.2020
3.2.	Горячее водоснабжение индивидуальное и на общедомовые нужды			
3.3.	Электроснабжение индивидуальное и на общедомовые нужды			
3.4.	Холодное водоснабжение индивидуальное и на общедомовые нужды		АО «Мосводоканал»	Договор № 2109570 от 19.03.2020 г.
3.5.	Водоотведение индивидуальное и на общедомовые нужды			
3.6.	Вывоз ТБО		ООО «ЭкоЛайн»	№ЦАО/КД-ЗАМ/895/20 от 01.06.2020 г.

5.2 Информация по начислениям.

Сводная ведомость начислений собственникам нежилых помещений и поступлений на счет ТСН «БЦ Павелецкий» приведены в таблице:

Услуга	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Задолженность перед ТСН на 31.12.2020 г.
Коммунальные услуги	1 756 036,11	755 787,51	1 000 248,60
Отопление	1 169 011,01	619 322,95	549 688,06
ГВС	131 449,75	26 179,87	105 269,88
ХВС	41 266,42	8 879,01	32 387,41
Водоотведение	26 229,23	5 481,44	20 747,79
Электрэнергия	286 880,73	67 274,68	219 606,05
Вывоз ТКО	101 198,97	28 649,56	72 549,41
Жилищные услуги	4 972 610,82	2 418 964,40	2 553 646,42
Управление	1 784 917,23	909 742,95	875 174,28
Содержание ОИ	2 578 722,10	1 266 577,67	1 312 144,43
Охрана	484 353,86	218 866,36	265 487,50
Аренда земельного уч.	124 617,63	23 777,42	100 840,21
ВСЕГО	6 728 646,93	3 174 751,91	3 553 895,02

Размер задолженности собственников нежилых помещений и членов ТСН «БЦ Павелецкий» по оплате жилищно-коммунальных услуг на 31.12.2020 года составляет **3 553 895,02 руб.**, в том числе за коммунальные услуги 1 000 248,60 руб.

В составе задолженности собственников перед ТСН «БЦ Павелецкий» по оплате ЖКУ на 31.12.2020 года в размере **3 553 895,02 руб.**, включены начисления за декабрь 2020 года в размере 1 049 707,43 руб., что является текущей задолженностью до 25 числа следующего за расчетным (согласно Договора управления, утвержденного Общим собранием собственников).

Сумма просроченной задолженности свыше 3-х месяцев за 2020 год составляет **1 965 714,24 рубля.**

Заключение ревизора:

- Дебиторская задолженность имеет динамику роста.

Рекомендации ревизора:

- С целью повышения дисциплины оплаты за ЖКУ собственниками и членами ТСН «БЦ Павелецкий» ревизор рекомендует Правлению начать практику взыскания пени с 01.01.2021 года.
- Правлению ТСН «БЦ Павелецкий» усилить практику взыскания задолженности через судебные органы.

5.3 Информация по договорам обслуживания.

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание составила **8 258 599,89 руб.**

Детальная информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена в нижеследующей таблице:

№ п/п	Контрагенты	Сумма предъявленных работ/услуг, руб.
1.	Коммунальные услуги	2 114 643,69
1.1.	АО «Мосводоканал», (Договор № 2109570 от 19.03.2020 г.)	72 785,15
	Холодное водоснабжение	42 060,19
	Водоотведение	30 724,96
1.2.	Мосэнергосбыт АО, (Договор энергоснабжения № 81013764 от 12.11.2020)	662 519,98
	Электроэнергия, в т.ч. на	662 519,98
	Отопление	487 552,49
	Горячее водоснабжение	57 950,63
	Электроэнергию	117 016,86
1.3.	АО «МОС ЯРД», (перевыставляли по дог.№1-МЯ-2020 от 13.12.2019 г.)	1 242 698,56
	Электроэнергия, в т.ч. на	1 242 698,56
	Отопление	931 011,00
	Горячее водоснабжение	50 410,28
	Электроэнергию	261 277,28
1.4.	ООО «ЭкоЛайн»	136 640,00
	Вывоз ТКО	136 640,00
2.	Работы по содержанию общего имущества	3 725 694,19
1.1.	АО «МОС ЯРД», (Договор №1-МЯ-2020 от 31.12.2019 г. с доп.соглашениями)	3 668 294,19
	Содержание и эксплуатация общего имущества	2 920 000,00
	Вахтеры	536 774,19
	Уборщица и дворник	211 520,00
1.2.	ИП Смалюга Игорь Вячеславович (Договор подряда от 25.12.2020)	43 000,00
	Уборка снега	43 000,00
1.3.	ООО «МОСТЕКО»	14 400,00
	опломбировка приборов учета	14 400,00
3.	Аренда земельного участка	177 861,94
3.1.	ООО «СГ-ВОСТОК» (№ М-01-055386 от 09.06.2020 г.)	177 861,94
4.	Управленческие расходы	2 240 400,07
4.1.	Фонд оплаты труда	1 281 500,00
	Председатель ТСН	400 000,00
	Управленческий персонал	770 000,00
	Вахтеры с 01.12.2020	66 000,00
	Дворник с 01.12.2020	22 750,00
	Уборщик мест общего пользования с 01.12.2020	22 750,00
4.2.	Страховые взносы	387 013,00
4.3.	Аренда помещения	142 601,20
	ООО «ТЕВИ-КЛИНИК» Договор субаренды №1 от 16.06.2020 г.	48 750,00
	ООО «СГ-ВОСТОК» Договор аренды от 28.12.2019 г.	93 851,20
4.3.	Приобретение офисной техники и программного обеспечения	385 962,01
	ООО «Техника инноваций»	385 962,01

4.4.	Материалы и канцтовары	6 318,99
	КОМУС ООО	6 318,99
4.6.	ООО «Компания Тензор» (СБИС электронная подпись)	5 250,00
4.8.	УФПС г. Москвы (а/я почта)	2 966,40
4.9.	Договор на услуги банка	25 890,47
4.10.	Прочие расходы	2 898,00
Итого		8 258 599,89

Рекомендации ревизора:

- При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений с утверждением на заседании Правления ТСН «БЦ Павелецкий».
- Правлению ТСН «БЦ Павелецкий» провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.

5.4. Анализ данных по начислениям и оплате коммунальных ресурсов.

В представленных ниже таблицах приведены данные по размеру начисленных собственникам нежилых помещений и полученных от собственников сумм за коммунальные ресурсы, а также стоимость коммунальных услуг, оплаченных поставщикам.

Ресурсоснабжающие организации	Начислено собственникам, руб.	Предъявлено Поставщикам, руб.	Оплачено Поставщикам, руб.	Задолженность собственников перед Поставщиками (гр.3-гр.4), руб.	Разница (гр.2-гр.3), руб.
1	2	3	4	5	6
Мос Ярд, Мосэнергосбыт	1 899 764,22	1 905 218,54	1 057 030,17	848 188,37	-5 454,32
Отопление	1 418 563,30	1 418 563,49	868 875,24	549 688,25	-0,19
ГВС	102 966,61	108 360,91	29 526,67	78 834,24	-5 394,30
Электроэнергия	378 234,31	378 294,14	158 628,26	219 665,88	-59,83
Мосводоканал	71 375,29	72 785,15	23 935,09	48 850,06	-1 409,86
ХВС	41 104,35	42 060,19	14 411,94	27 648,25	-955,84
Водоотведение	30 270,94	30 724,96	9 523,15	21 201,81	-454,02
Эколайн	136 644,21	136 640,00	64 094,80	72 545,20	4,21
Вывоз ТКО	136 644,21	136 640,00	64 094,80	72 545,20	4,21
ИТОГО	2 107 783,72	2 114 643,69	1 145 060,06	969 583,63	-6 859,97

Заключение ревизора:

- Правлению ТСН «БЦ Павелецкий» проанализировать суммы начислений ГВС, ХВС и Водоотведения с целью приведения в соответствие суммы начислений ГВС, ХВС и Водоотведения и фактически получаемого объема данного ресурса.
- Согласно п. 5 ч. 2 ст. 145 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания членов товарищества собственников недвижимости

относится утверждение порядка образования Резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов. Собранием может быть утверждено Положение о Резервном фонде, регламентирующее:

- ✓ порядок создания и ликвидации Резервного фонда ТСН «БЦ Павелецкий»;
- ✓ порядок расходования средств Резервного фонда;
- ✓ порядок контроля за расходованием средств Резервного фонда.

Также в положении должны быть регламентированы следующие вопросы:

- ✓ определение фиксированного размера, либо размер Резервного фонда определяется на ежегодном общем собрании членов ТСН «БЦ Павелецкий»;
- ✓ открытие специальных счетов в банковских учреждениях, с возможностью извлечения дохода от хранения данных средств;
- ✓ пополнение фонда и распоряжение средствами фонда на основании решений общего собрания членов ТСН «БЦ Павелецкий»;
- ✓ определение источников формирования резервного фонда, которыми могут быть:
 - доходы, образовавшиеся в результате превышения доходных статей сметы над соответствующими расходными статьями (экономия);
 - доходы от сдачи в аренду общего имущества и ведения иной предпринимательской деятельности ТСН «БЦ Павелецкий»;
 - доходы от поступления обязательных целевых взносов на формирование резервного фонда в размере, установленном решением общего собрания членов ТСН «БЦ Павелецкий»;
 - суммы, полученные ТСН «БЦ Павелецкий» в результате взыскания штрафных санкций, в том числе в судебном порядке, в виде пени, штрафов и иных платежей;
 - добровольные взносы собственников и иных лиц, желающих оказать содействие реализации уставной деятельности ТСН «БЦ Павелецкий»;
 - иные доходы, не предусмотренные сметой, полученные ТСН «БЦ Павелецкий».
- ✓ Цели образования финансовых резервов для покрытия не предусмотренных на момент формирования сметы расходов, в том числе на:
 - исполнение сметы ТСН «БЦ Павелецкий» в случае недофинансирования доходных статей сметы;
 - предотвращение и ликвидацию последствий чрезвычайных и аварийных ситуаций;
 - компенсацию незапланированного роста расценок и тарифов, повлекшего рост расходов на содержание и ремонт общего имущества;

- иные непредвиденные расходы, связанные с содержанием, эксплуатацией и текущим ремонтом общего имущества.
- ✓ Запрета собственников помещений на выплаты денежных средств из резервного фонда.
- В целях недопущения аварийных ситуаций по причине отключения коммунальных услуг в связи с неоплатой собственниками нежилых помещений рассмотреть возможность обращения в государственный банк РФ для получения заемных средств (кредита) под процент для устранения кредиторской задолженности перед ресурсоснабжающими организациями. Убытки понесенные в этом случае в виде процентов, начисленных ТСН «БЦ Павелецкий» возложить на должников-собственников, задолженность которых превышает 2 месяца.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- Правлению ТСН «БЦ Павелецкий» проанализировать суммы начислений и оплаты по ГВС, ХВС и Водоотведения с целью приведения в соответствие суммы начисления за Водоснабжение и фактически получаемого объема данного ресурса.
- Внести на рассмотрение вопрос о дополнительном инспекционном контроле со стороны ТСН «БЦ Павелецкий» показаний счетчиков воды в межповерочный сезон.

5.5. Анализ доходов и расходов от коммерческой деятельности ТСН «БЦ Павелецкий».

ТСН «БЦ Павелецкий» признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ).

ТСН вправе, в том числе (ч. 1 ст. 137 ЖК РФ):

- ✓ заключать договор управления многоквартирным домом и иные, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;
- ✓ выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги.

ТСН, получающее плату за коммунальные услуги, осуществляет расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такое ТСН заключило договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (ч. 6.2 ст. 155 ЖК РФ).

Доходы, полученные ТСН в оплату оказанных собственникам (пользователям) недвижимости коммунальных услуг, в случае оказания таких услуг ТСН, заключившими договоры ресурсоснабжения (договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами) с ресурсоснабжающими организациями (региональными

операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами) в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ, не учитываются при налогообложении (пп. 4 п. 1.1 ст. 346.15 НК РФ).

Также, учитывая пп. 1 п. 1.1 ст. 346.15 НК РФ, при определении объекта налогообложения по налогу при УСН не учитываются доходы, указанные, в частности, в пп. 9 и 14 п. 1 ст. 251 НК РФ:

- ✓ в виде имущества (включая денежные средства), поступившего посреднику в связи с исполнением обязательств по посредническому договору, а также в счет возмещения затрат, если такие затраты не подлежат включению в состав расходов в соответствии с условиями заключенных договоров;
- ✓ в виде средств бюджетов, выделяемых ТСН на долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, на долевое финансирование проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также в виде средств собственников помещений в многоквартирных домах, поступающих на счета ТСЖ на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов;
- ✓ в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, на котором осуществляется формирование фонда капитального ремонта (п. 1 ч. 2 ст. 175 ЖК РФ). При этом необходимо учесть, что если ТСН самостоятельно оказывает услуги или выполняет работы, либо получает оплату за коммунальные услуги свыше установленных тарифов, либо по поручению собственников приобретает услуги либо работы за вознаграждение, то в этом случае возникает налогооблагаемый доход (Письма Минфина России от 07.08.2018 № 03-11-11/55373, от 12.09.2019 № 03-01-15/70350, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2019 № 15АП-16279/2019 по делу № А53-2653/2019).

Налогоплательщики УСН, в том числе ТСН, обязаны вести книгу учета доходов и расходов, форма, и Порядок заполнения которой, утверждены Приказом Минфина России от 22.10.2012 № 135н (далее - книга, Порядок) (ст. 346.24 НК РФ).

5.6. Анализ поступлений и расчетов с поставщиками (подрядчиками).

В 2020 году ТСН «БЦ Павелецкий» было получено 5 187 286,68 руб., в том числе от собственников 4 822 286,68 руб., а также в виде займов 365 000,00 руб.

Израсходовано 5 165 257,94 руб., в том числе на оплату коммунальных услуг 1 356 989,28 руб., на содержание общего имущества 2 213 442,61 руб. (без расходов, произведенных по авансовым отчетам и средств на оплату труда).

В нижеследующей таблице представлены расходы в разрезе Поставщиков (без расходов, произведенных по авансовым отчетам и средств на оплату труда).

В нижеследующей таблице представлены расходы в разрезе Поставщиков (без расходов, произведенных по авансовым отчетам и средств на оплату труда).

Поставщик	Вид работ	Оплачено	Задолженность на 31.12.2020 г.
Ресурсоснабжающие организации			
АО "Мосводоканал"	ХВС, Водоотведение	63 854,75	8 930,40
АО "Мосэнергосбыт"	Отопление, ГВС, Э/э	230 571,30	431 948,68
АО "МОС ЯРД"	Отопление, ГВС, Э/э	945 443,23	297 255,33
ООО "Эколайн"	Вывоз ТКО	117 120,00	19 520,00
Итого		1 356 989,28	757 654,01
Содержание общего имущества			
АО "МОС ЯРД"	Содержание, санитарная уборка, вахтеры	2 085 760,00	1 582 534,19
ИП Смалюга И.В.	Уборка снега	-	43 000,00
ООО "МОСТЕКО"	Опломбировка ПУ	14 400,00	-
ООО "СГ-ВОСТОК" (№ М-01-055386 от 09.06.2020 г.)	Аренда земельного участка	18 006,82	159 855,12
Россети Московский регион ПАО	Подписание договора	1 000,00	-
Итого		2 119 166,82	1 785 389,31
Управленческие расходы			
ООО "ТЕВИ-КЛИНИК"	Аренда помещения	-	48 750,00
ООО "СГ-ВОСТОК"	Аренда помещения	45 000,00	48 851,20
ООО "Техника инноваций"	Приобретение офисной техники и программного обеспечения	27 980,00	357 982,01
КОМУС ООО	Канцтовары	6 318,99	-
ООО "Компания Тензор"	(СБИС электронная подпись)	5 250,00	-
УФПС г. Москвы	а/я почта	7 948,80	- 4 982,40
ООО ПОЛИ-СЕРВИС	Информационный стенд	1 682,00	-
Мобильные телесистемы ПАО	связь	96,00	120,00
Итого		94 275,79	450 720,81
ВСЕГО		3 570 431,89	2 993 764,13

Заключение ревизора:

- Поступившие средства учтены в бухгалтерском учете в полном объеме и отражены на соответствующих счетах.
- Расходование средств на расчеты с поставщиками осуществлялось на основании выставленных счетов (актов), подтверждающие первичные документы были предоставлены к проверке в полном объеме.

6. Исполнение сметы доходов и расходов на 2020 год.

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСН «БЦ Павелецкий» по состоянию на 31.12.2020 года составляет 22 028,74 руб.

Задолженность ТСН «БЦ Павелецкий» перед поставщиками (кредиторская задолженность) на 31.12.2020 года составляет 2 993 764,13 руб., в то время задолженность собственников (дебиторская задолженность) перед ТСН «БЦ Павелецкий» на 31.12.2020 года составляет 3 553 895,02 руб. Дебиторская задолженность состоит из задолженности за текущий месяц декабрь 2020 года в размере 1 041 367,28 руб., которую нужно будет оплатить до 25 января 2021 года.

№ п/п	Статьи доходов	Тариф в месяц (руб/кв. м.)	Показатели на 2020 год, утвержденной сметы, руб.	Фактически исполнение сметы за 2020 год, руб.	Отклонения, "-" недофинансирование, "+" дополнительные источники, руб.
1.	Расходы на управление ТСН	78,87	2 213 998,13	2 318 913,19	-104 915,06
1.1.	Зарплата АУП и вознаграждение Председателя ТСН (без начислений)	48,52	1 170 000,00	1 281 500,00	-111 500,00
1.2.	Страховые взносы на з/п АУП и вознаграждение Председателя ТСН	14,65	353 340,00	387 013,00	-33 673,00
1.3.	Расходы на содержание офисного помещения (аренда)	6,22	179 973,90	142 601,20	37 372,70
1.4.	Приобретение офисной техники	2,07	188 554,98	138 675,63	49 879,35
1.5.	Материалы, канцтовары	1,39	53 736,38	30 954,99	22 781,39
1.6.	Договор на услуги банка, комиссионное вознаграждение	1,66	40 000,00	25 890,47	14 109,53
1.7.	Услуги связи, интернет (телефон)	0,83	23 695,78	3 915,00	19 780,78
1.8.	Программные продукты (приобретение, обновление, доработка)	0,83	139 587,06	252 536,38	-112 949,32
1.9.	Обслуживание оргтехники	0,41	10 000,00	-	10 000,00
1.10.	Транспорт, почтовые расходы	0,62	15 000,00	7 031,52	7 968,48
1.11.	Налоги (по УСН)	1,66	40 000,00	47 795,00	-7 795,00
1.12.	Прочие затраты	-	110,03	1 000,00	-889,97
2.	Содержание и эксплуатация общего имущества ТСН	120,85	3 222 320,26	3 209 868,25	12 452,01
2.1.	Материалы, инвентарь, хозяйственные принадлежности	-	-	20 948,25	-20 948,25
2.2.	Договор на содержание и эксплуатацию общего имущества	109,89	3 010 800,26	2 963 000,00	47 800,26
2.3.	Договор на санитарное содержание придомовой территории	10,96	211 520,00	211 520,00	0,00
2.4.	Прочие затраты	-	-	14 400,00	-14 400,00

	Всего по статьям расходов	199,72	5 436 318,39	5 528 781,44	-92 463,05
3.	Охрана	33,17	616 692,71	536 774,19	79 918,52
4.	Аренда земельного участка	10,95	177 861,94	177 861,94	0,00

Доходы, поступившие от собственников нежилых помещений как целевые взносы покрыли расходы, понесенные ТСН «№БЦ Павелецкий» в полном объеме, общее недофинансирование составило 12 544,53 руб.

Заключение ревизора:

- Общий размер поступивших доходов за проверяемый период сопоставим с плановыми показателями, вместе с тем по части показателей сметы доходов в части управления и обслуживания выявлено недофинансирование, которое частично покрывается прочими доходами и экономией на расходах.
- Перенос недофинансирования по отдельным статьям сметы, за счет экономии на других статьях, должен осуществляться в пределах предоставленных полномочий.

Рекомендации ревизора:

- При формировании сметы доходов и расходов на 2021 год учесть все доходы от коммерческой (предпринимательской) деятельности, усилить меры, направленные на исключение фактов недофинансирования.
- Предусмотреть механизм перераспределения средств между статьями расходов, но в пределах общих расходов по смете и направленности данных расходов.
- Правлению ТСН «БЦ Павелецкий» разработать и утвердить смету доходов и расходов на 2021 год с учетом замечаний и недофинансирования сметы 2020 года.

Вывод: по состоянию на 31.12.2020 г. ТСН «БЦ Павелецкий» способно исполнять все свои обязательства перед ресурсоснабжающими организациями, поставщиками и подрядчиками, работниками и лицами, с которыми заключены договора подряда в полном объеме. Достаточность средств на расчетных счетах, а также дебиторской задолженности на 31.12.2020 года позволяет однозначно судить о платежеспособности ТСН «БЦ Павелецкий» на ближайшую перспективу.

7. Анализ отчета Ревизионной комиссии.

В отчете Ревизора рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСН «БЦ Павелецкий» за 2020 год.

Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСН «БЦ Павелецкий», направленную на выполнение уставных целей ТСН «БЦ Павелецкий».

В предыдущих разделах настоящего Отчета ревизора всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСН «БЦ Павелецкий» за отчетный период,

используя материалы бухгалтерского учета, первичные документы, данные аналитического учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено.

Все расходы были санкционированы ответственными лицами, а рамках предоставленных полномочий, в целом соответствовали целям и задачам функционирования ТСН «БЦ Павелецкий».

8. Итоговые выводы Ревизора.

Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСН «БЦ Павелецкий» осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСН «БЦ Павелецкий» и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации и Уставу ТСН «БЦ Павелецкий».

Поступление денежных средств на расчетный счет ТСН «БЦ Павелецкий» за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 года отражено в бухгалтерском учете и отчетности в полном объеме и является достоверным.

ТСН «БЦ Павелецкий» в период 2020 года заключало договора с организациями и индивидуальными предпринимателями, а также договора подряда, на предоставление работ и услуг жителям и собственникам ТСН «БЦ Павелецкий», связанные с содержанием нежилых помещений.

Обязательства в рамках заключенных договоров выполнялись в полном объеме как со стороны ТСН «БЦ Павелецкий», так и со стороны поставщиков и подрядчиков. Подробнее учет и анализ данных операций изложен в соответствующих разделах настоящего отчета.

Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСН «БЦ Павелецкий».

Ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ соответствует законодательству РФ.

Произведенные расходы, в целом, соответствуют уставной деятельности.

Ревизор считает, что представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСН «БЦ Павелецкий» в 2020 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2020 г.

Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

Работа ТСН «БЦ Павелецкий» по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана удовлетворительной. Вместе с тем, в случае необходимости, Правлению ТСН «БЦ Павелецкий» рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.

Ревизор рекомендует Правлению ТСН «БЦ Павелецкий» в 2021 году создать Резервный фонд и использовать его согласно данным рекомендациям в Отчете.

Ревизор предлагает Общему собранию членов ТСН «БЦ Павелецкий» считать работу Правления ТСЖ в 2020 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 22 (двадцать двух) листах каждый, два из которых предназначен для передачи в Правление ТСН «БЦ Павелецкий» (для ознакомления членов ТСН «БЦ Павелецкий» и хранения в материалах Правления ТСН «БЦ Павелецкий»), а последний остается в материалах ревизора.

Ревизор ТСН «БЦ Павелецкий»
31.01.2021 г.



Н.Н. Пистина