

ЗАКЛЮЧЕНИЕ (ОТЧЕТ) ревизионной комиссии

**О результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Содружество» ИНН 2304056111
353461, Краснодарский край, Геленджик г, Красногвардейская ул., дом 34**

за период с 1 января 2022 по 31 декабря 2022 года

город Геленджик

5 мая 2023 года

Члены ревизионной комиссии:

Балдина Светлана Вячеславовна

Зими́на Светлана Игоревна

Кузнецова Ирина Алексеевна

(избраны протоколом общего собрания собственников (далее – ОСС) ТСЖ от 30.06.2021 № 1)

Дата начала ревизии: 29 марта 2023 года

Дата окончания ревизии: 5 мая 2023 года

Оглавление

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

1.2 Запрошенные материалы.

1.3 Методика ревизии.

1.4 Цели и задачи проверки.

1.5 Объекты ревизии.

1.6 Органы управления и персонал Товарищества в отчетном периоде.

2. Результаты ревизии

2.1. Организационные условия и законность деятельности Правления ТСЖ,

2.2. Выполнение Сметы расходов (бюджета) и целевое использование средств

2.3. Ведение бухгалтерского учета, состояние расчетов и формирование финансовой отчетности

2.4. Заключение о Смете расходов на очередной период и предлагаемом тарифе платежей

2.5. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Содружество» (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки деятельности и ее оценки, выдачи заключения по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества и отчета о результатах финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год, проверки исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ, формирования предложений о смете доходов и расходов на следующий период и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена ревизионной комиссией в составе Балдиной С.В., Зиминой С.А., Кузнецовой И.А. (далее - ревизоры, проверяющие).

Ревизия проведена с момента представления запрошенных документов – с 29 марта 2023 года по 5 мая 2023 года включительно, в соответствии с разработанным планом проверки по вопросам:

- Организационные условия и законность деятельности Правления ТСЖ, в т.ч. совершенных сделок и заключаемых договоров, иных хозяйственных операций;
- Выполнение решений общего собрания ТСЖ «Содружество» и Правления ТСЖ, в том числе исполнение Сметы расходов ТСЖ (бюджета), целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;
- Анализ предложений Правления ТСЖ по Смете расходов ТСЖ (бюджету) на 2023-2024 гг.;

- Устранение замечаний и выполнение рекомендаций ревизионной комиссии по итогам ревизии за 2021 год, изложенных в Заключение ревизионной комиссии от 05.04.2022.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 29 марта 2023 года по 5 мая 2023 года по месту проживания ревизоров (в том числе – путем коммуникаций по электронной почте с органами управления ТСЖ и ревизорами при подготовке настоящего заключения).

1.2 Запрошенные материалы

Для проведения ревизии были получены из различных официальных источников и запрошены у Правления ТСЖ следующие материалы и документы

1. Уставные документы (Устав ТСЖ, утв. протоколом ОСС от 11.09.2009 № 1 с сайта ТСЖ «Содружество» <https://sodrujestvo-gel.kvado.ru/>) – изменения в Устав не вносились;
 2. Выписка из ЕГРЮЛ с сайта ФНС <https://egrul.nalog.ru/> от 29.03.2023, подтверждающая актуальность Устава и полномочий руководителя (председателя) ТСЖ;
 3. Протокол ОСС-2022 (признано несостоявшимся по причине отсутствия кворума - в собрании приняло участие 27% членов ТСЖ);
 4. Смета расходов ТСЖ на 2021, применяемая к 2022 году по причине признания ОСС-2022 несостоявшимся;
 5. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год (согласно п. 8.1 ст. 145 Жилищного кодекса РФ);
 6. Список членов правления ТСЖ;
 7. Протоколы заседаний правления ТСЖ с 01.01.2022 г. по 28.02.2023 (представлены 2 протокола спецзаседаний Правления от 31.08.2022 и от 31.01.2023 по избранию председателя);
 8. Отчет о работе Правления ТСЖ за 2022 год к ОСС-2023 согласно пп. 8.2 п.2 ст. 145 Жилищного кодекса РФ (наряду с Отчетом о результатах ФХД, предусмотренном пп. 8.1 п.2 ст. 145) – не представлен;
 9. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2022 год из ГИРБО (БФО) <https://bo.nalog.ru/>
 10. Документы по бухгалтерскому, налоговому, кадровому учету и отчетности, включая:
 - 1) Налоговая декларация по ЕН УСН за 2022 год
 - 2) 6-НДФЛ (с приложением 2-НДФЛ) за 2022 год
 - 3) Форма РСВ (Расчет страховых взносов) за 2022 год
 - 4) Формы СЗВ-М, СЗВ-ТД за все месяцы 2022 г.
 - 5) Отчет по экологии, упоминаемый в расходной части ОФД за 2022 г. (не представлен)
 - 6) Кассовая книга за 2021, 2022 год
 - 7) Полная банковская выписка за 2021, 2022 год
 - 8) Расчетно-платежные ведомости (своды по зарплате) и реестры заработной платы к перечислениям (выплатам) физическим лицам;
 - 9) Инвентаризационные ведомости – результаты годовой инвентаризации 2022, подтверждающие статьи актива и пассива уточненного бухгалтерского баланса (далее – ББ), представленного в ГИРБО (БФО), в том числе итоговые подтверждения показателей:
Стр. 1230 ББ Дебиторская задолженность
Стр. 1350 ББ Целевые средства, в т.ч. нераспределенная прибыль
Стр. 1520 ББ Кредиторская задолженность
Стр. 1540 ББ Оценочные обязательства (при наличии)
- Инвентаризационные ведомости расчетов с членами ТСЖ, иными контрагентами в существенных суммах (свыше 50000 руб.), включая ГПК "Приморский", "Приморский-2", МУП ВКХ, Банк Западный - запрошены в разрезе даты возникновения задолженности, с информацией о мерах, принимаемых ко взысканию, основаниях о списании задолженностей, соглашениях о рассрочке (представлены частично в данных счетов бухгалтерского учета);
- 10) Данные отдельных счетов бухгалтерского учета.

1.3 Методика ревизии

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области экономики, финансов, юриспруденции, инженерии и других наук.

Для обоснования своих выводов проверяющими 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: получения пояснений, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении (суждении), основанном на профессиональной квалификации.

1.4 Цели и задачи проверки

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соблюдение законодательства РФ, Устава ТСЖ, законность принимаемых Правлением и Председателем Правления решений;
2. Договорные обязательства с поставщиками и подрядчиками (исполнителями), с которыми ТСЖ работало за период с января 2022 по декабрь 2022 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти поставщики предоставили ТСЖ товары, работы, услуги.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты услуг, связанных с содержанием помещений.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ на соответствие утвержденной ОСС смете расходов, порядка планирования сметных показателей.

1.5 Объекты ревизии

1. Деятельность правления ТСЖ.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Хозяйственное управление и договорная деятельность.
4. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
5. Планирование доходов и расходов.

1.6 Органы управления Товариществом и персонал Товарищества

Состав Правления Товарищества:

- в составе 5 человек согласно Протоколу ОСС от 30.06.2021 № 1:

Ушаков Валерий Григорьевич

Дементьева Светлана Александровна

Фисенко Ольга Петровна

Булах Виктор Иванович

Горькова Елена Михайловна

Ревизоры товарищества согласно Протоколу ОСС от 30.06.2021 № 1:

Балдина Светлана Вячеславовна

Зими́на Светлана Игоревна

Кузнецова Ирина Алексеевна

Управленческий состав ТСЖ по найму:

Управляющий 1 чел.

Юрист 1 чел. (уволен 30.09.2022 по собственному желанию ст. 77 ч.1 п.3 ТК РФ)

Специалист абонентского отдела 1 чел. (по смете расходов – 3 чел., фактически Январь-Сентябрь 2022 – 3 чел., Октябрь-Декабрь 2022 – 2 чел.)

Технический (обслуживающий) персонал ТСЖ по найму, предусмотренный сметой расходов:

Мастер по обслуживанию МКД 1 чел.

Уборщики помещений 7 чел.

Консьержи (по решению собственников) 15 чел.

(всего по смете 27 чел., фактически исходя из анализа форм СЗВ-М Январь 2022 – 26 чел., Февраль-Август 2022 – 25 чел.; Сентябрь 2022 – 26 чел., Октябрь – Декабрь 2022 – 22 чел.)

2. Результаты ревизии

2.1 Организационные условия и законность деятельности Правления ТСЖ, в т.ч. совершенных сделок и заключаемых договоров, иных хозяйственных операций

В период с 01.01.2022 по 31.08.2022 функцию председателя ТСЖ выполнял Ушаков Валерий Григорьевич, избранный Председателем ТСЖ «Содружество» на 2021-2023 гг. протоколом заседания Правления ТСЖ от 14.07.2021. По данным отчета СЗВ-ТД за Август 2022 Ушаков Валерий Григорьевич уволен 31.08.2022 по собственному желанию ст. 77 ч.1 п.3 ТК РФ.

Согласно Выписке из ЕГРЮЛ и данным отчетов СЗВ-М, СЗВ-ТД, 2-НДФЛ, РСВ за 2022 год обязанности председателя ТСЖ в период с 02.09.2022 до 10.02.2023 исполнялись другим руководителем (членом Правления ТСЖ Фисенко Ольгой Петровной - по гражданско-правовому договору возмездного оказания услуг), ГРН 2222301212990 от 09.09.2022 (на основании протокола спецзаседания Правления от 31.08.2022), с 10.02.2023 – председателем ТСЖ согласно данным ЕГРЮЛ вновь является Ушаков Валерий Григорьевич ГРН 2232300176524 от 10.02.2023 (на основании протокола спецзаседания Правления от 31.01.2023).

Ревизионная комиссия повторно (в дополнение к Заключению РК от 05.04.2022) обращает внимание Правления ТСЖ на пункт 15.1 Устава ТСЖ, где сказано «Переизбрание председателя и освобождение его от должности осуществляется по решению собрания». В соответствии с пп.3 п.2 ст. 145 Жилищного кодекса РФ к компетенции общего собрания относится избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества. Для возможности переизбрания председателя ТСЖ правлением – необходимо внести (утвердить ОСС) соответствующие изменения в Устав (в частности – изменить п. 15.1 Устава). В ином случае – сделки и хозяйственные операции за подписью переизбираемого Правлением ТСЖ (а не по решению собрания согласно Уставу) председателя могут быть признаны недействительными за весь период его полномочий.

В части выполнения замечаний РК в заключении от 05.04.2022 о необходимости представления интересов ТСЖ во взаимоотношениях с третьими лицами согласно п. 14.4.5 Устава (в частности, с целью представления позиции части членов ТСЖ о нарушении прав и законных интересов при оборудовании магазина «Пятерочка» в доме 34 в судебном процессе по делу А32-30269/2021, инициированном Администрацией города Геленджика по жалобам жителей), отмечаем:

– Постановлением 15-го арбитражного апелляционного суда от 22.07.2022 по делу А32-30269/2021 с учетом результатов строительно-технической экспертизы, проведенной НПП ООО «Юринстрой», а ранее ООО «Экспертно-правовой центр Аргентум» (в том числе - на основании решения Геленджикского городского суда от 19.08.2021 по делу N 2а-2571/2021 о согласовании переустройства (перепланировки) спорных помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Геленджик, ул. Красновардеевская, 34., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 30.11.2021 дело № 33а-37225/2021 и постановлением Четвертого кассационного суда от 07.06.2022 № 88а-16080/2022) было признано законным и несопряженным с присоединением части общего имущества проведение переустройства и перепланировки при оборудовании магазина «Пятерочка» в помещениях 23:40:0403017:423, 23:40:0403017:431 дома 34.

– при рассмотрении дела в кассационной инстанции Правлением ТСЖ «Содружество» был представлен отзыв на кассационную жалобу Администрации города Геленджика, отражающий позицию части членов ТСЖ о нарушении их прав и законных интересов при оборудовании магазина «Пятерочка» в доме 34 (в том числе – в части сопутствующего использования не по назначению прилегающего к магазину земельного участка, являющегося общей собственностью),

однако Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27.10.2022 по делу А32-30269/2021 судебный акт апелляционной инстанции оставлен без изменения, а кассационная жалоба Администрации города Геленджика – без удовлетворения;

– Определением Верховного Суда РФ от 30.01.2023 № 308-ЭС22-27029 отказано в передаче кассационной жалобы Администрации Геленджика для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

С подробной информацией по делу А32-30269/2021 членам ТСЖ возможно ознакомиться по ссылке: <https://kad.arbitr.ru/Card/e9a81af7-91c2-4cb9-b1cc-884ebb9828fd>

С учетом вступивших в силу судебных актов, подтвердивших законность переустройства и перепланировки при оборудовании магазина «Пятерочка» в доме 34, Правлению ТСЖ рекомендуется уделить внимание соблюдению правил санитарного состояния территории, прилегающей к магазину в постоянном контакте с собственником помещений.

Замечания и рекомендации по п. 2.1:

Рассмотреть вопрос утверждения новой редакции Устава ТСЖ, в которой предусмотреть, в частности, возможность избрания (переизбрания) председателя ТСЖ правлением – из числа избранных ОСС членов правления, а также иные замечания и рекомендации к содержанию Устава и ведению документации ТСЖ, информированию собственников, изложенные в п. 2.1-2.2 Заключения Ревизионной комиссии от 05.04.2022.

С учетом вступивших в силу судебных актов, подтвердивших законность переустройства и перепланировки при оборудовании магазина «Пятерочка» в доме 34, Правлению ТСЖ рекомендуется уделить внимание соблюдению правил санитарного состояния территории, прилегающей к магазину в постоянном контакте с собственником помещений.

2.2. Выполнение Сметы расходов (бюджета) ТСЖ и целевое использование средств

По причине признания ОСС-2022 несостоявшимся в 2022 году подлежала применению Смета расходов (бюджет) ТСЖ – 2021 (с учетом изменений действующего законодательства – в частности с учетом повышения МРОТ с 01.01.2022 до 13890 руб. и с 01.07.2022 до 15276 руб.).

При анализе исполнения Сметы расходов (бюджета) ТСЖ за 2022 год выявлено следующее:

Согласно утвержденной п. 9 Протокола ОСС от 30.06.2021 № 1 Сметы расходов (финансового плана) плановые **расходы на оплату труда** составили в сравнении с фактическими расходами:

Категория персонала	По смете (без начислений на ФОТ)	Увеличение на доведение до нового размера МРОТ	Фактические расходы (без начислений на ФОТ)
Председатель ТСЖ	276 000 руб.	-	276 000 руб.
Управляющий (АУП)	420 000 руб.	-	419 518,66 руб.
Юрист (АУП)	360 000 руб.		288 310,61 руб.
Спец. абон. отдела (АУП)	180 000 руб.	1042,95 р. x 7 мес = 7300,65 руб. (доплата до МРОТ)	212 998,04 руб.
Итого по АУП	960 000 руб.	+ 7 300,65 р. до МРОТ	920 827.31 р.
Мастер по obsл. МКД	325 000 руб.	-	300 991,48 руб.
Уборщики МОП (7 чел.)	1 417 000 руб.	+ 88092,60 руб. (доплаты до МРОТ)	4 422 949,56
Консьержи (15 чел.)	2 659 800 руб.	+ 323147,25 руб. (доплаты до МРОТ)	
Итого прочий персонал	4 401 800 руб.	+ 418540,50 р. (доплаты до МРОТ)	4 723 941.04
ВСЕГО	5 637 800 руб.	+ 418 540,50 руб.	5 920 768,35

Существенных превышений сметных назначений в части расходов на оплату труда (в отличие от 2021 года) не выявлено, несущественное превышение расходов на оплату труда в части прочего персонала (на 7,3 % сверх сметы) обусловлено, в основном, доведением размера заработной платы прочего персонала (уборщики, консьержи) до МРОТ, особенностями учета рабочего времени и фактами приема/увольнения работников. Доплата за совмещение профессий (замещения друг друга на период отпусков и пр.) в части АУП составила 18 333,33 руб. в год и произведена в пределах общего ФОТ АУП, предусмотренного сметой (бюджетом) ТСЖ. Замечания РК, изложенные в Заключении от 05.04.2022 в части соблюдения сметного лимита расходов на оплату труда АУП (включая необходимость установления размера заработной платы специалисту абонентского отдела в предусмотренном сметой размере, недопущения доплат в виде полных окладов на периоды замещения специалистов АУП друг другом), учтены Правлением ТСЖ в 2022 году. По состоянию на 31.12.2022 штатная должность юриста ТСЖ не занята, юридические услуги сторонних исполнителей по ГПД за 2022 год составили 25000 руб.

Иные существенные расходы, предусмотренные сметой (бюджетом) ТСЖ, утвержденной п. 9 Протокола ОСС от 30.06.2021 № 1 (начислено за 2022 год), составили:

- аренда помещения Матюхина О.В. 300000 руб. (соответствует смете);
- бухгалтерское сопровождение ИП Штомпель 300000 р. (соответствует смете);
- кадровый учет 111800 р. (превышает смету на 8600 руб.);
- техническое обслуживание лифтов ИпсусЛифтСервис 840000 р. (соответствует смете);
- обслуживание системы пожаротушения ООО Инжстрой 160800 р. (соответствует смете);
- содержание сетей водоснабжения и водоотведения ИП Голотовский 480000 р. (соответствует смете);
- содержание сетей электроснабжения ИП Чабан 420000 р. (соответствует смете);
- ежегодное обследование вентканалов ООО Пжсервис 56750 р. (превышает смету на 11150 р.);
- - обслуживание системы газоснабжения ВДГО Газпром 96535 р. (превышает смету на 36535 р.);
- содержание придомовой территории ИП Кимешкез 570000 р. (превышает смету на 6000 р.);
- обслуживание домофона ИП Чирков 93660 р. (превышает смету на 33660 р.);
- расходы на приобретение материалов 447898 руб. (менее сметных назначений в 600000 руб. на 152102 руб.);
- расходы на текущий ремонт (кассовые, с учетом аванса на комплектующие для лифтов) 877896 р. (менее сметных назначений в 960000 руб. на 82104 р.)

При этом в отчете о результатах ФХД за 2022 год не отражены предусмотренные утвержденной сметой расходы, в частности на:

- услуги по мытью витражей, лифтовых шахт 312000 руб. (экономия в полной сумме сметных назначений);
- дезинсекция, дератизация, помыть емкости для воды 150000 руб. (экономия в полной сумме сметных назначений).

Замечания и рекомендации по п. 2.2:

Обеспечить использование целевых взносов, собираемых по защищенным статьям расходов, направленным на поддержание в надлежащем состоянии общего имущества МКД, комфорт и безопасность жителей (текущий ремонт, мытье витражей и пр.) - по целевому назначению в объеме, максимально приближенном к сметным назначениям.

При формировании Сметы расходов на очередной период учесть повышение тарифов обслуживания действующими монополистами, а также инфляционную составляющую цены в договорах с постоянными контрагентами, оказывающими услуги ТСЖ своевременно и надлежащего качества, проведя анализ действующих договоров с исполнителями.

По вновь заключаемым договорам, а также в случае существенного (более 10%) повышения цен действующими поставщиками (пересмотра цен), проводить заключение договоров на конкурсной основе с рассмотрением не менее 3-х коммерческих предложений и выбором наилучших условий.

2.3. Ведение бухгалтерского учета, формирование бухгалтерской финансовой отчетности (БФО), состояние расчетов с дебиторами и кредиторами

Согласно данным государственного ресурса ГИРБО (БФО) <https://bo.nalog.ru/> - бухгалтерская отчетность ТСЖ Содружество составляется и публикуется в установленные сроки на данном ресурсе.

В Заключении РК от 05.04.2022 отражено мнение о недостоверности бухгалтерской отчетности ТСЖ «Содружество» за 2021 год и предложено представить уточненную бухгалтерскую отчетность, что и было сделано – 24.05.2022 в ГИРБО была представлена **уточненная БФО за 2021 год (с уменьшением актива баланса на 664 тыс. руб.)**. Пояснения, раскрывающие информацию о существенных ошибках, в т.ч. исправление которых привело к уменьшению актива баланса ТСЖ «Содружество» на 664 тыс. руб. (в нарушение п. 7, 15 ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерской отчетности») РК и собственникам не представлены.

Одновременно к ОСС-2021 был изменен Отчет о финансовой деятельности ТСЖ «Содружество» – без представления уточненного Отчета в ревизионную комиссию (уточненный Отчет был обнаружен ревизионной комиссией после завершения ревизии на сайте ТСЖ по адресу <https://sodrujestvo-gel.kvado.ru/common-possessions>, заключение по нему не составлялось). В Заявлении от 29.08.2022 (на заседании Ревизионной комиссии с приглашением членов Правления ТСЖ) обращено внимание Правления ТСЖ на недопустимость подобных действий, а также запрошены дополнительные первичные учетные документы для проверки уточненной бухгалтерской отчетности за 2021 год.

В рамках настоящей ревизии проанализирована уточненная бухгалтерская отчетность ТСЖ «Содружество» за 2021 год и бухгалтерская отчетность за 2022 год – с истребованием дополнительно первичных учетных документов и пояснений (полной выписки по банку за 2021 и 2022 годы, кассовой книги за 2021 и 2022 годы, инвентаризационных ведомостей расчетов и пр.)

При анализе представленной уточненной БФО за 2021 год и БФО за 2022 год выявлены **искажения в бухгалтерской (финансовой) отчетности за указанные периоды, подлежащие исправлению**, а именно:

1) По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» (стр. 1250 ББ) на 31.12.2022 отражена сумма денежных средств **560 т.р.** – тогда как остатки по Выписке банка ПАО Сбербанк составляют 354804,85 руб., по Кассовой книге 0,00 руб. (должно быть отражено по стр. 1250 ББ с учетом округления **355 т.р.**)

По найденному расхождению (недостаче) в 205 т.р. денежных средств запрошены пояснения и выяснено, что в течение **9 (девяти) лет в отчетность ТСЖ включается остаток денежных средств в сумме 205 215,20 руб. на р/с в ОАО Банк "Западный"** (лицензия отозвана приказом Банка России ОД-766 от 21.04.2014). Согласно устным пояснениям управляющей от 26.04.2023 – **в Реестр кредиторов ОАО Банк "Западный" ТСЖ «Содружество» не включено**, что делает данный псевдоактив (задолженность) безнадежным ко взысканию и подлежащим списанию с баланса по истечении срока исковой давности в 3 года согласно п.1 ст. 196 ГК РФ. При этом ни в одном заключении РК за периоды с 2016 по 2020 годы не отражено наличие и состояние данной задолженности ОАО Банк "Западный" перед ТСЖ «Содружество» - с точки зрения достоверности БФО, что свидетельствует о формальном проведении ревизий прежними составами РК.

В силу п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29.07.1998 N 34н, (далее - Положение N 34н) все организации обязаны при возникновении сомнительной дебиторской задолженности создавать резервы в бухгалтерском учете. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Согласно п. 77 Положения N 34н дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности

истек, другие долги, нереальные ко взысканию, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя организации и относятся соответственно на счет средств резерва сомнительных долгов либо на финансовые результаты у коммерческой организации, если в период, предшествующий отчетному, суммы этих долгов не резервировались в порядке, предусмотренном пунктом 75 настоящего Положения, или на увеличение расходов у некоммерческой организации.

2) По статье Дебиторская задолженность (стр. 1230 ББ) в БФО на 31.12.2022 отражена сумма 2258 т.р. – что соответствует сумме остатков по счетам в ОСВ (с учетом представленного Акта инвентаризации расчетов на 31.12.2022 – с исключением из общей суммы по акту остатков по р/с)

сч. 60.02 191 419,62
сч.68.10 596,20
сч.76.02 4823,40
сч.76.06 1627103,67
сч.76.09 434090,85

Вид операции

АКТ

Номер документа	Дата составления
00БП-000005	19.04.2023

ИНВЕНТАРИЗАЦИИ РАСЧЕТОВ С ПОКУПАТЕЛЯМИ, ПОСТАВЩИКАМИ И ПРОЧИМИ ДЕБИТОРАМИ И КРЕДИТОРАМИ

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию 31 декабря 2022 с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами.

При инвентаризации установлено следующее:

1. По дебиторской задолженности

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		
			подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	с истекшим сроком исковой давности
1	2	3	4	5	6
ООО "Концессия водоснабжения-Геленджик"	60.02	1 219,60		1219,60	
Матюхина Ольга Викторовна	60.02	18 760,00		18760,00	
ООО "Эко-Юг"	60.02	1 145,62	1 145,62		
ООО МП "ЛИФТ"	60.02	166 544,40	166 544,40		
ООО "Комус-Кубань"	60.02	3 750,00		3750,00	
Плата за размещение отходов	68.10	596,20	596,20		
Расчетный счет Сбербанк	51	354 804,85	354 804,85		
Расчетный счет Банк Западный	51	205 215,20			205215,20
ГУ ФССП России по КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ	76.02	4 823,40	4 823,40		
Собственники Краснотарейская 34	76.06	926 407,80	926 407,80		
Собственники Краснотарейская 38аа	76.06	394 987,50	394 987,50		
Собственники Краснотарейская 38аб	76.06	739 799,58	739 799,58		
Итого		2 818 054,15	2 589 109,35	23729,60	205215,20

При анализе дебиторской задолженности на 31.12.2022 обращаем внимание на необходимость принять соответствующие решения по существенным суммам задолженностей собственников коммерческих помещений и паркингов – в части запуска процедур принудительного взыскания либо признания задолженностей безнадежными, в частности в отношении собственников:

- оф. 31, 41 в доме 34 А***** Р.В. долг перед ТСЖ 233767,04 + 50153,23, всего 283920,27 р.
- оф. 31, 41 в доме 34 М***** О.И. долг перед ТСЖ 289352,10 + 13796,05, всего 303148,15 р.
- паркинг ГПК Приморский 2 в домах 38А, 38Б долг перед ТСЖ 169916,42+ 279404,30=449320,72р
- оф. 08 в доме 38Б И***** А.В. долг перед ТСЖ 74071,90 р.
- оф. 08, 12, 13 в доме №*Б Г***** С.В. долг перед ТСЖ 42640,89+11832,31+31621,81=86095,01р

При этом в июне 2021 года по решению Правления ТСЖ (протокол от 10.02.2021) произведено уменьшение задолженностей:

- ГПК Приморский долг перед ТСЖ уменьшен на сумму 224569,95 руб. (удовлетворено письмо о перерасчете размера тарифа с 23.5 руб. за кв. м до 17 руб. за кв. м за период с 01.01.2016 по 30.04.2018 за 28 мес.);
- ГПК Приморский-2 долг перед ТСЖ уменьшен на сумму 1001001,30 руб. (удовлетворено письмо о перерасчете размера тарифа с 23.5 руб. за кв. м до 17 руб. за кв. м за период с 01.07.2010 по 30.04.2018 за 94 мес.)

Ревизионная комиссия отмечает, что установление (снижение) размера тарифа для владельцев мест в паркингах относится к компетенции ОСС, а не Правления ТСЖ (вопрос обоснованности произведенного перерасчета подлежит включению в повестку дня ближайшего ОСС) – с учетом того, что в данном вопросе имеет место противоречие интересов членов ТСЖ, владеющих и не владеющих местами в паркинге, а также тот факт, что руководителями ГПК Приморский и Приморский-2 выступают управляющий ТСЖ «Содружество» и член Правления ТСЖ «Содружество» соответственно.

3) По статье Кредиторская задолженность (стр. 1520 ББ) в БФО на 31.12.2022 отражена сумма 1583 т.р. – что соответствует сумме остатков по счетам в ОСВ (с учетом представленного Акта инвентаризации расчетов на 31.12.2022 на сумму 1582212 руб.)

сч.60.01	1130898,56
сч.68.01	35006,30
сч.69	146480,94
сч.70	242767,44
сч.71	90,82
сч.76.10	0,50
сч.76.41	26284,07

Наименование счета бухгалтерского учета и кредитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		
			подтвержденная кредиторами	не подтвержденная кредиторами	с истекшим сроком исковой давности
1	2	3	4	5	6
МУП ВКХ	60.01	740 970,16		740 970,16	
Голотовский М В ИП	60.01	40 000,00	40 000,00		
ООО "ИнжСтрой"	60.01	13 400,00	13 400,00		
ИП Уваров Виктор Олегович	60.01	20 750,00	20 750,00		
ООО "Илсус Лифт-Сервис"	60.01	70 000,00	70 000,00		
Кимишкез Фотина Юрьевна	60.01	47 000,00	47 000,00		
Филиал ОАО "НЭСК"					
"Геленджикэнергосбыт"	60.01	115 283,40	115 283,40		
ИП Чирков А.А.	60.01	23 495,00	23 495,00		
Чабан Сергей Николаевич ИП	60.01	35 000,00	35 000,00		
Предприниматель Штомпель Елена Вячеславовна	60.01	25 000,00	25 000,00		
Расчеты с подотчетными лицами	71.01	90,82	90,82		
НДФЛ исчисленный налоговым агентом	68.01.1	34 006,30	34 006,30		
УСН	68.12	1 684,00	1 684,00		
Расчеты по социальному страхованию	69.01	25 996,20	25 996,20		
Обязательное пенсионное страхование	69.02.7	96 997,86	96 997,86		
Федеральный фонд ОМС	69.03.1	22 717,70	22 717,70		
Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний	69.11	769,18	769,18		
Расчеты с персоналом по оплате труда	70	242 767,44	242 767,44		
Геленджикское городское отделение судебных приставов	76.41	26 284,07	26 284,07		
Итого		1 582 212,13	841 241,97	740 970,16	

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по акту инвентаризации проверены.

В части дебиторской и кредиторской задолженности – рекомендуется уделить внимание неподтвержденным дебиторами (кредиторами) суммам с целью урегулирования состояния расчетов.

4) Бухгалтерский баланс на 31.12.2022 (итоговый анализ по статьям):

Статья отчетности	Данные БФО 2022 (тыс. руб.)	Данные по счетам бухучета (ПУД и регистрам учета)
АКТИВ Дебиторская задолженность (стр. 1230)	2258 достоверно	Дебетовое сальдо по счетам 60, 68, 76 в ОСВ, всего 2258034,10 руб. (2258 т.р.)
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250)	560 (подлежит уменьшению на 205 т.р.)	По Выписке банка и Кассовой книге 354804,85 руб. + 0,00 руб. должно быть 355 (205 т.р. на р/с в банке Западный - истек срок исковой давности)
Итого баланс (стр. 1600)	2818 (- 205 т.р.)	Должно быть 2613 (2258+355)
ПАССИВ Целевые средства (стр. 1350)	144 (достоверно)	НС 93 + по Доход НД УСН - ЕН 51 = 144 144
Резервный и иные целевые фонды (стр. 1370)	1091 (- 205 т.р.)	С учетом списания потерянных в банке Западный в 2014 целевых денежных средств 887
Кредиторская задолженность (стр. 1520)	1583 (расхождение несущественно)	По акту инвентаризации 1582
Итого баланс (стр. 1700)	2818 (- 205 т.р.)	Должно быть 2613 (144+887+1582)

- Бухгалтерская отчетность за 2022 год подлежит уточнению – согласно выявленным при ревизии фактам и обстоятельствам. В том числе – повторно, в дополнение к заключению РК от 05.04.2021, обращаем внимание на необходимость совпадения (корреляции) показателей БФО с Отчетом о финансовой деятельности ТСЖ «Содружество», представляемой собственникам согласно п. 8.1 ст. 145 Жилищного кодекса РФ, а именно:

- с Отчетом о целевом использовании средств – в части графы «Начислено»;
 - с Отчетом о движении денежных средств – в части графы «Оплачено» (с учетом дополнительного денежного потока от коммерческой деятельности);
 - с показателями стр. 1370 ББ (сч. 96) на начало и конец отчетного периода в увязке с показателями Отчета о целевом использовании средств, идентичного Отчету о финансовой деятельности ТСЖ Содружество по п. 8.1 ст. 145 ЖК РФ – в части графы «Начислено».
- При анализе уточненного Отчета о финансовой деятельности за 2021 год, Отчета о финансовой деятельности за 2022 год – корреляция отсутствует, что затрудняет (делает невозможным) выдачу заключения о достоверности показателей Отчетов о финансовой деятельности к ОСС.

Учитывая системные проблемы с достоверностью бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Содружество», вносимой в ГИРБО, предлагаем рассмотреть возможность замены исполнителя по ГПД бухгалтерского обслуживания - с привлечением к бухгалтерскому обслуживанию ТСЖ «Содружество» квалифицированных специалистов.

Замечания и рекомендации по п. 2.3:

Принять соответствующие решения по существенным суммам задолженностей собственников коммерческих помещений и паркингов – в части запуска процедур принудительного взыскания либо признания задолженностей безнадежными.

Включить в повестку дня ближайшего ОСС вопрос установления (снижения) тарифа владельцев паркингов за прошлые периоды (подтверждения решения Правления от 10.02.2021).

Необходимо привести в соответствие данные бухгалтерской отчетности, представляемой в ГИРБО (БФО), данным бухгалтерского учета, в том числе – путем представления уточненной бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Отчет о финансовой деятельности ТСЖ за соответствующий год представлять ОСС в показателях, идентичных Отчету о целевом расходовании средств в БФО, заполняемому методом начисления (в части фактических начисленных расходов), дополнительно приводя данные о кассовых расходах, сверяемые с Отчетом о движении денежных средств (с учетом дополнительного потока от коммерческой деятельности). Показатель Остаток целевых средств в Отчете о финансовой деятельности ТСЖ, представляемый ОСС, сверять на идентичность аналогичному показателю (остаток целевых средств) в Отчете о целевом использовании средств и Бухгалтерском балансе (стр. 1370 на начало и конец периода).

Рассмотреть возможность замены исполнителя по ГПД бухгалтерского обслуживания - с привлечением к бухгалтерскому обслуживанию ТСЖ «Содружество» квалифицированных специалистов.

2.4. Заключение о Смете расходов на очередной период и предлагаемом тарифе платежей

1) В части тарифов на коммунальные услуги – в квитанциях на оплату в 2022 году ТСЖ Содружество применяются утвержденные в установленном порядке тарифы:

Тарифы на услуги водоснабжения и водоотведения, оказываемые ООО «Концессия водоснабжения Геленджик», утверждены на сессии городской Думы 29 ноября 2022 года, с 01.12.2022 применяются следующие тарифы (с данной информацией можно ознакомиться на сайте ООО «Концессии водоснабжения — Геленджик» в разделе «Тарифы»):

- водоснабжение – **79,54 руб./м3;**
- водоотведение (канализация) – **48,95 руб./м3.**

Тариф на электроэнергию с 01.12.2022 согласно Приказу Департамента госрегулирования тарифов Краснодарского края № 32/2022-э от 16.11.2022 года:

- для городских домов с электроплитами – **4,20 руб./кВтч.**

Вывоз мусора согласно Приказу РЭК (региональной энергетической комиссии) — департамента цен и тарифов Краснодарского края № 22/2022-ТКО от 17.11.2022 года, размещённом на сайте ООО «ЭкоЮг» в разделе «Нормативные документы» 570,31 руб. за вывоз 1 кубометра отходов, с учетом норматива потребления 2,5 м3/год для жильцов многоквартирных домов:
 $570,31 \text{ руб./м3} \times 2,5 \text{ м3/год} : 12 \text{ мес} = \mathbf{118,82 \text{ руб./месяц}}$ – для одного жильца МКД.

2) Правлением ТСЖ в РК представлен проект Сметы расходов на 2023-2024 год – в которой общий тариф (плату за содержание жилья и текущий ремонт, а также услуги консьержей) предлагается поднять с **37 руб. до 39 руб. за кв. м (на 5,4%)**, сохранив тариф для владельцев мест в паркингах **13,50 руб. с кв. м.** Ревизионная комиссия полагает возможным ограничить повышение до **38,50 руб. за кв. м (на 4%)**, при этом индексация (увеличение тарифа) в равной мере должно касаться в том числе и владельцев паркингов – с увеличением на 4% тариф для которых должен быть не менее **14 руб. с кв. м.**

В части затрат на оплату труда АУП – ревизионная комиссия полагает нецелесообразным сохранять в штатном расписании вакантную должность штатного юриста с увеличением его оклада до 32000 руб. (**годовой ФОТ с начислениями 499968 руб.**) Конкретные юридические работы могут быть поручены юристам-исполнителям по ГПД (ИП или НПД) – например, подготовка нового Устава ТСЖ, документации к собранию, заявлений о вынесении судебных приказов и пр., без дополнительной финансовой нагрузки на ТСЖ в виде отпускных обязательств и пр.) На данные цели возможно заложить менее **половины предусмотренной суммы по статье Юридические услуги ИП (НПД) – 240000 руб.**

В части оплаты консьержей – повторно предлагаем утверждать тариф на оплату консьержей отдельным пунктом повестки дня ОСС - поскольку в структуру платы за содержание жилья и текущий ремонт по ст. 154 ЖК РФ консьержи не входят (это дополнительный комфорт-сервис).

Также рекомендуем рассмотреть вопрос постепенного перевода консьержей на работу по ГПД вместо трудового договора (с повышением оплаты за смену на величину ранее возникавших отпускных обязательств и оптимизацией графика дежурств) – что позволит «отвязать» оплату консьержам от постоянно индексируемого МРОТ (доля в тарифе на консьержей в 2023 уже возросла с 27 до 32 %).

Понижение тарифа на текущий ремонт с 2.75 руб. до 2.59 руб. с кв. м в проекте Правления ТСЖ считаем нецелесообразным – в условиях износа оборудования и МКД (лифты и пр.) тариф на текущий ремонт должен быть проиндексирован не менее общего уровня повышения тарифа (не менее чем на 4 %) – до 2,89 руб. за кв. м.

Итоговый свод действующего и предлагаемого на 2023-24 гг. тарифов:

Статьи расходов	Тариф 2021-2022	Проект тарифа 2022-2023 от Правления ТСЖ	Проект тарифа 2022-2023 с учетом замечаний РК ТСЖ
Вознаграждение председателю	23000 в мес. (359352 в год)	30000 в мес. (468720 в год)	30000 в мес. (468720 в год)
ЗП управляющего	35000 в мес. (546840 в год)	40000 в мес. (624960 в год)	40000 в мес. (624960 в год)
ЗП спец.расч.отд.	15000 в мес. (234360 в год)	18000 в мес. (281232 в год)	18000 в мес. (281232 в год)
ЗП юриста	30000 в мес. (468720 в год)	32000 в мес. (499968 в год)	0 в год
Юридические услуги (ИП, НПД)	-	-	240000 в год (вместо ЗП юриста)
ВСЕГО за работы, услуги по управлению МКД	7,06 р. с кв. м в месяц (доля в тарифе 19%)	8,03 р. с кв. м в месяц (доля в тарифе 21 %)	7,27 р. с кв. м в месяц (доля в тарифе 19 % сохранена)
Плата за содержание ст. 154 ЖК РФ	17,26 р. с кв. м (доля в тарифе 47 %)	15,91 р. с кв. м (доля в тарифе 41 %)	15,99 р. с кв. м. (доля в тарифе 41 %)
Плата за текущий ремонт	2.75 р. с кв. м (доля в тарифе 7%)	2,59 р. с кв. м (доля в тарифе 7 %)	2,89 р. с кв. м (доля в тарифе 8 %)
Консьерж-сервис ***	9,93 с кв. м (доля в тарифе 27%)	12,48 р. с кв. м (доля в тарифе 32 % выросла из-за МРОТ)	12,47 с кв. м (доля в тарифе 32% выросла из-за МРОТ)
ИТОГО	37 руб. с кв. м (100 %)	39 руб. с кв. м (100 %)	38,50 р. с кв. м (100 %)
Паркинг	13,50 р. с кв. м	13,50 р. с кв. м	14 р. с кв. м

Замечания и рекомендации по п. 2.4:

Рекомендовать увеличение тарифа на 4 % - с 37 руб. до 38,50 руб. за кв. м, по паркингу с 13.50 руб. до 14 руб. за кв. м (с сохранением доли расходов на управление не более 20 % общего тарифа, и индексацией тарифа на текущий ремонт на уровень инфляции).

Исключить из штатного расписания вакантную должность юриста с годовым ФОТ (с начислениями) 499968 руб. – взамен предусмотрев привлечение юристов (ИП, НПД) на конкретные работы (новый Устав, подготовка документации к собранию, подача заявлений о выдаче судебных приказов и пр.) с оплатой менее половины данной суммы (240000 руб.)

В части оплаты консьержей – вынести тариф отдельным пунктом повестки дня ОСС, в дальнейшем рассмотрев мероприятия по оптимизации оплаты услуг консьержей в отрыве от постоянной индексации МРОТ.

В повестку дня собрания включить – утверждение подготовленного Отчета о деятельности Правления 2021-2022 (на основании пп.8.2 п.2 ст. 145 ЖК РФ), а также утверждение подготовленного Годового плана содержания и ремонта общего имущества, подготовленного на основании актов обследования и предложений членов ТСЖ (на основании пп. 8 п.2 ст. 145 ЖК РФ).

Председатель ревизионной комиссии

Члены ревизионной комиссии

Балдина С.В.

Зимина С.И.

Кузнецова И.А.