

**Заключение ревизионной комиссии ТСЖ «Березовая роща, 12»
по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
ТСЖ «Березовая роща, 12» за 2021 год**

г. Москва

«16» апреля 2022 г.

План ревизии

Ревизионная Комиссия ТСЖ (РК) в течение 2021-2022 годов проводила проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Березовая Роща, 12» за 2021 год согласно нижеизложенного плана:

Финансовая деятельность

1. Общее
 - Общее исполнение сметы доходов и расходов за 2021 год
2. Доходы и дебиторская задолженность (квартиры, машино-места, нежилые, прочие доходы)
 - Применяемые тарифы
 - Работа по взысканию дебиторской задолженности по жилым и нежилым помещениям
 - Рекламные и прочие доходы
3. Расходы, кредиторская задолженность и авансы выданные
 - Работа с основными подрядчиками (ресурсо-снабжающие организации, прочие поставщики)
 - Работы по техобслуживанию дома и прочие работы и услуги
4. Расчеты по налогам и сборам
5. Прочие расходы и доходы
6. Денежные средства
 - Используемые банки и подтверждение остатков
 - Использование наличных средств (подотчетные суммы)
7. Взносы на капитальный ремонт общего имущества; план и факт использования средств фонда
8. Основные средства
9. Прочие активы и обязательства ТСЖ
10. Вопросы внутреннего контроля: полномочия и процедуры, ведение договорной работы и бухгалтерского учета

Регламент работы РК

РК проводила основные этапы ревизии в следующем формате:

- Июль 2021– апрель 2022 г.: рабочие встречи членов РК с членами Правления ТСЖ.
- Март – апрель 2022 г.: (Токарев И., Пекун Д.): инспекция первичных документов в отношении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2022 год в помещении бухгалтерии ТСЖ,

обсуждение с Председателем ТСЖ (Горбатов Е.), физический осмотр состояния имущества и инженерных систем дома в присутствии членов Правления (Горбатов Е.).

Основные результаты работы

Текущие расходы и кредиторская задолженность. Были просмотрены первичные документы и получены комментарии в отношении следующих расходов, понесенных ТСЖ в течение года:

- Общедомовое обслуживание (ООО Лайфтек)
- Обслуживание лифтов (ООО «Майджор Лифт»)
- Настройка и обслуживание системы пожарной сигнализации (МТС)
- Охрана (ЧОП Родина)
- Административные расходы (бухгалтерское обслуживание, юристы)
- Организация вывоза мусора (Утилитсервис)
- Расчеты с поставщиками ресурсов: Мосводоканал, Мосэнергосбыт, МОЭК
- Прочее (закупка и списание расходных материалов и малостоящих предметов, расходы на зарплату, прочие доходы и расходы)

Расходы и проведенные объемы работ признаны целесообразными и соответствующими целям деятельности ТСЖ и утвержденной смете на 2021год.

Доходы и дебиторская задолженность. Проведен анализ остатков и движения по лицевым счетам жилых и нежилых помещений и машино-мест. Обсуждены с Правлением ТСЖ вопросы взыскания задолженности по лицевым счетам с существенной задолженностью (более 100тыс рублей на 31.12.2021).

В течение 2021 года Правлением не предпринимались активные действия по взысканию задолженности через суд в связи с отвлечением существенного времени членов Правления и поддерживающих служб (бухгалтерская и юридическая службы) на работу с собственниками по вопросам использования фонда капремонта (ниже), работу с надзорными и правоохранительными органами вследствие заявлений, поданных рядом жильцов.

Общий уровень задолженности на 31.12.2021 (23,480тр) по сравнению с 31.12.2020 (23,758тр) оставался относительно стабильным. Однако, в связи с резким ухудшением ситуации с собираемостью платы с собственников помещений в 1кв 2022г (31,357тр по состоянию на 31.3.22, т.е. увеличение на 8.8млн.руб по сравнению с 31.12.2021, из них 7.1млн.руб – в части собственников квартир), Правление намеревается в кратчайшие сроки возобновить судебную работу по взысканию просроченной задолженности с собственников помещений.

Взносы на капремонт и расходы за счет фонда капремонта. Проанализировано движение по лицевым счетам и по выделенному банковскому счету (в Сбербанке) по обособленному учету взносов. Взносы учитываются должным образом.

Расходование по спецсчету капремонта производилось в рамках предельного размера расходов, утвержденного общим собранием собственников, состоявшегося в 2020 году: завершение работ с ООО Интеракс по согласованному объему работ по замене фасада, и завершение работ с ООО МосТехСервис по восстановлению системы противопожарной сигнализации и пожаротушения, на общую сумму 12.3млн.рублей.

В связи с тем, что голосование на общем собрании собственников по вопросу использования средств капремонта в 2021 году не набрало требуемого количества голосов, договоры с подрядчиками в отношении остатков по спецсчету капремонта, накопленных в 2021м году, не заключались.

Рекомендации и заключение РК

По результатам вышеуказанной работы, **РК рекомендует:**

1. Правлению ТСЖ:

- 1.1. Незамедлительно возобновить работу по взысканию просроченной задолженности собственников жилья и нежилых помещений, и применять все разрешенные законодательством методы воздействия на неплательщиков (прекращение предоставления коммунальных услуг) с целью скорейшего погашения накопленных сумм задолженности. Не допускать длительной просрочки задолженности с целью недопущения пропуска срока исковой давности для судебного взыскания задолженности, а любые списания задолженности оформлять протоколами с обоснованием невозможности взыскания, подкрепленным юридическим мнением.
- 1.2. Включить в повестку годового общего собрания собственников помещений вопрос продолжения капитального ремонта общего имущества (фасада, противопожарных систем) за счёт средств, накопленных на специальном счете капремонта.
- 1.3. В связи с ростом задолженности собственников и инфляционными тенденциями в ценообразовании поставщиков вынести на утверждение общего собрания собственников вопрос перевода собственников помещений на прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями (МОЭК, Мосводоканал) для обеспечения эффективного использования оборотного капитала ТСЖ.
- 1.4. Разработать предложения, направленные на формализацию механизмов контроля ценообразования по работам с подрядчиками, включая работы по капитальному ремонту (например, экспертизы смет, тендерные процедуры и т.п.), улучшить системы контроля и отчетности в отношении разовых/нерегулярных работ, проводимых силами подрядчиков.
- 1.5. Провести сверку расчетов со всеми поставщиками, и отразить актуальные данные в учете ТСЖ.

2. Общему собранию членов ТСЖ: утвердить заключение РК по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Березовая роща, 12» за 2021 год.

ЧЛЕНЫ РК:

ТОКАРЕВ И.

ПЕКУН Д.