

## **ОТЧЕТ Ревизионной комиссии ТСН «АКАДЕМГОРОДОК» о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за 2020 год**

В отчетном периоде Ревизионная комиссия ТСН «АКАДЕМГОРОДОК» работала в составе 3 человек: Гавриленко Роман Анатольевич, Розевика Николай Васильевич, Киселев Сергей Александрович. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводилась с 15 марта по 12 апреля 2021 года.

### **Методика ревизии:**

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

### **При проведении ревизии использовались следующие документы и материалы:**

- Учредительные и регистрационные документы ТСН «Академгородок», в том числе Устав;
- Протоколы заседаний Правления и Реестры присутствующих членов Правления ТСН за 2020 год;
- План доходов и расходов (Смета) на 2020 год, отчеты об их исполнении;
- Отчет Правления Общему собранию членов ТСН за проверяемый период;
- Акты приемки выполненных работ по Содержанию и Текущему ремонту в 2020 году;
- Первичная бухгалтерская документация за 2020 год: Договоры и Акты сверок с подрядными, ресурсопоставляющими и иными организациями; банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСН; Акты выполненных работ; счета-фактуры; товарные накладные; авансовые отчеты; документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- Бухгалтерская и налоговая отчетность за 2020 год;
- Прочие необходимые документы и устные пояснения;

При проведении ревизии запрашиваемые документы были предоставлены в имеющемся объеме, *за исключением плана финансово-хозяйственной деятельности на 2020 год*. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСН. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

### **Проведя анализ документов, Ревизионная комиссия пришла к следующим заключениям:**

- В проверяемом периоде согласно решения Общего собрания 2020 года (п.13 Решения собственника помещения), в Устав ТСН были внесены изменения. Новая редакция Устава прошла процедуру регистрации в ИФНС.
- В 2020 году в ТСН зарегистрировано 317 входящих заявки. Из них: 185 слесарь-сантехник; 65 управляющий; 47 электрик; 8 дворник; 12 уборщица;
- Управляющий в 2020 году своевременно реагировал на входящие заявки и заявления, в полном объеме производил необходимый объем работ связанный с содержанием и текущим ремонтом. Был произведен: ремонт отмостки дома; ремонт межпанельных швов; текущий ремонт входных групп в подъездах; произведена замена сетей канализации в 10 подъезде; выполнена плановая подготовка элеваторных узлов к отопительному сезону; велись работы по благоустройству придомовой территории; и т.д..
- Бухгалтерский учет в 2020 году осуществлялся на договорной основе (ООО "1С:БО Форус"). Товариществом применяется упрощенная форма налогообложения. Право применения упрощенной системы налогообложения с объектом налогообложения «Доходы» представлено Товариществу с 28.10.2015г. Отчетность в Межрайонную ИФНС РФ по Октябрьскому округу г.Иркутска представляется своевременно.
- Выборочная проверка учета поступления и расходования денежных средств ТСН, в сравнение их с первичными документами показали своевременность и правильность их отражения в учете. Все денежные поступления и расходы проходят безналичным путем через расчетные счета ТСН. Остатки денежных средств на расчетных счетах ТСН (*расчетный счет и спец счет по капитальному ремонту*) открытых в СБЕРБАНКЕ соответствуют выпискам по банковским счетам.
- Расходование денежных средств производилось в пределах утвержденной на Общем собрании Сметы на 2020г. Документы по их расходованию оформлены верно. Закупка материалов на содержание и текущий ремонт осуществлялась с расчетного счета и за наличный расчет (по кассовым и товарным чекам). Подтверждающие документы имеются.
- Ревизионной комиссией проверена правильность начисления и выплаты заработной платы, своевременность исчисления налогов с заработной платы, страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, ФФ ОМС, ТФ

ОМС и ФСС. В результате был выявлен факт переплаты по фонду оплаты труда, связанный с тем, что в 2020 году согласно Сметы планировался рост ЗП у части персонала, но перенос Общего собрания на октябрь 2020 года спровоцировал данную ситуацию. Выявленная переплата по решению Правления будет учтена в расчетах с персоналом в 2021 году.

- Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа в 2020 году велась в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции Товарищества;

- Гарантийные обязательства взятые ООО «ДорСтройПроект» подрядчиком по благоустройству придомовой территории не выполнены в полном объеме в установленный срок до 31.05.2020 года, а выполнялись в 2020 году за счет средств ТСН по статье сметы «Работы по благоустройству территории»: закупка и разравнивание земли; ограждение газонов. Также, ТСН в 2020 году не предъявляло претензий ООО «ДорСтройПроект» на устранение обнаруженных недостатков на произведенные подрядчиком работы в течении гарантийного строка.

- Начисление жилищно-коммунальных услуг на содержание, текущий и капитальный ремонт МКД производилось своевременно по тарифам утвержденным Общим собранием членов ТСН «Академгородок». В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых Администрацией города Иркутска

В 2020 году собственникам жилых и не жилых помещений было начислено жилищно-коммунальных услуг на сумму:

| Наименование работ / услуг                  | Начислено    | Оплачено     | Переплата (+) , Долг (-) |      |
|---|--------------|--------------|--------------------------|------|
|   |              |              | в руб.                   | в %  |
| Содержание                                  | 3 866 833,32 | 3 946 486,34 | 79 653,02                | 102% |
| Текущий ремонт                              | 1 940 030,40 | 2 113 992,91 | 173 962,51               | 109% |
| Капитальный ремонт                          | 1 949 283,53 | 1 951 975,73 | 2 692,20                 | 100% |
| Коммунальные услуги                         | 2 551 913,45 | 2 401 067,48 | -150 845,97              | 94%  |
| Общедомовые коммунальные услуги             | 153 303,16   | 152 164,84   | -1 138,32                | 99%  |
| Прочие услуги (аренда, реклама, провайдеры) | 248 534,64   | 162 856,84   | -85 677,80               | 66%  |

Итого : 10 709 898,50 10 728 544,16

в 2020 году ТСН недополучил 86 т.р. по дополнительным доходам (аренда, реклама, провайдеры).

- Анализ структуры задолженности и проведенной работы с должниками показал, что в 2020 году в ТСН сформировалась следующую структуру задолженности:

| Статья задолженности | на 31.12.2019 г | На 31.12.2020 г | Рост (+) , Сокращение (-) |
|----------------------|-----------------|-----------------|---------------------------|
| Содержание           | 1 178 552 руб.  | 1 099 155 руб.  | - 79 397 руб.             |
| Капитальный ремонт   | 1 491 776 руб.  | 1 489 084 руб.  | - 2 692 руб.              |
| Итого :              | 2 670 328 руб.  | 2 588 239 руб.  | - 82 089 руб.             |

На фоне сокращения задолженности, крупные должники (21 квартира) имеющие задолженность свыше 10 т.р. увеличили свои долги на 325 т.р. Работа по сокращению задолженности велась не удовлетворительно. Правление не держит сложившуюся ситуацию на контроле, вопросы по работе с должниками не обсуждаются на заседаниях. Юрист ограничился подачей заявлений (под копірку) на выдачу судебных приказов, дальнейшая работа не ведется. Подписанные в 2019 году «Соглашения о рассрочке по оплате задолженности» крупными должниками не исполняются.

- За период с 01.01.2020г по 31.12.2020г проведено 8 заседаний Правления. Решения, принятые на заседаниях Правления ТСН оформлены следующими протоколами: №1 от 23.01.2020г.; №2 от 05.03.2020г.; №3 от 19.03.2020г.; №3 (заочное собрание) от 25.06.2020г.; №4 от 21.07.2020г.; №5 от 16.09.2020г.; №6 от 06.10.2020г.; №8 от 17.12.2020г.; Ко всем протоколам заседаний Правления подшиты листы регистрации участников заседаний. Кворум для принятия решений на заседаниях Правления имеется для каждого протокола.

При анализе Протоколов заседаний Правления были выявлены следующие замечания:

В 2020 году была нарушена сквозная нумерация Протоколов Правления. В ряде Протоколов выявлены случаи приведения недостоверной информации, встречаются решения противоречащие Уставу ТСН, в титульной части нескольких протоколов фамилии членов правления дублируются или не соответствуют по количеству Листу присутствующих на заседании, встречаются: орфографические ошибки, неверное написания фамилий, случаи разной подписи одного человека в Протоколе и Листе присутствующих, нарушение стилистики ведения Протокола (решение по вопросу повестки принимается после процедуры голосования). На фоне вышеописанных замечаний все Протоколы Правления подписаны Секретарем и Председателем, что наводит на мысль, что перед подписанием они не перечитываются и процедура подписания носит формальный характер.

- Счетная комиссия в 2020 году допустила два нарушения при подсчете результатов Общего голосования:

- подсчет голосов участников голосования производился без учета нежилых площадей дома 22045,8 вместо 22139,6;

- решение по п.10 Бюллетеня голосования «О дополнительных доходах ТСН» должно быть не принято, так как согласно ст.146 п.4 ЖК РФ доля голосов должна быть не менее 2/3 голосов – фактически проголосовало 56%;

- Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются канцтовары и материалы для хозяйственных нужд (инвентарь), спецодежда для персонала, материалы для благоустройства придомовой территории (чернозем), оплачиваются расходы на связь. Возмещаются затраты на бензин, а также на малоценные строительные материалы для проведения текущего ремонта. Нарушений по оформлению авансовых отчетов не выявлено;

При анализе Авансовых отчетов были выявлены следующие замечания:

- рост оборота в 2020 году по операциям с Авансовым отчетам на 300% по отношению к предыдущему году;
- денежные средства выдаются в Подотчет по заявлению подотчетного лица без четкой формулировки цели и фиксированной суммы, заявления о выдаче Аванса к Авансовым отчетам не прикладываются;
- в одном Авансовом отчете чек на закупку пиломатериалов для палисадника был учтен дважды;
- выявлен факт оплаты личного сотового телефона Управляющего из средств ТСН;
- Авансовые отчеты хранятся в ТСН не подписанными;

- Анализ работы юриста в 2020 году показал, что затраты ТСН на оплату юридических услуг 120 т.р. привел к следующим результатам:

- работа юриста с должниками не приводит к реальному сокращению задолженности. Напротив, в дополнение к росту задолженности ТСН несет бремя затрат судебных издержек. Юрист не работает с судебными приставами, не требует наложения ограничительных мер на собственников и реально проживающих в квартирах с задолженностью;
- по рекомендации юриста ТСН в 2020 году заключил договор на установку общедомовых эл.счетчиков 12шт. на сумму 391 т.р.. Хотя согласно действующего законодательства, поставщики услуг обязаны производить установку приборов учета за счет собственных средств;
- юрист не предоставляет ТСН каких либо Актов о проделанной работе (ежемесячных или ежеквартальных или годовых), из которых был бы виден реальный объем работ и достигнутый результат по проделанной работе;

- На сайте ТСН не открываются архивные документы (Смета + Баланс + Отчеты за 2016, 2017, 2018 годы)

Нет информации о планируемых заседаниях Правления, часах приема Председателя или контакта для записи на личный прием. Нет ни одного из 8-ми Протокола заседаний Правления за 2020 год.

#### **Рекомендации Ревизионной комиссии:**

- Согласно принятого на Общем собрании 2019 года решения п.9 «Перейти на прямые договоры с МУП «Водоканал» (холодное водоснабжение и водоотведение) с января 2020г.» - Перейти на прямые договора с МУП «Водоканал»;

- Правлению при подготовке проекта Сметы к Общему собранию, планировать расходы руководствуясь п.17.1 Устава ТСН, а также разработать план работ и план заседаний Правления;

- Включить в повестку ближайшего заседания Правления вопрос по разработке плана работ с должниками;

- Произвести всесторонний анализ работы юриста и обязать его активней исполнять свои обязанности, предоставлять отчеты о проделанной работе. Если у юриста не хватает квалификации в сфере ЖКХ, то рассмотреть вопрос о смене юриста;

- Разработать инструкции по ведению делопроизводства;

- Правлению проработать механизм информирования об очередных заседаниях Правления и реализовать его.

Не смотря на рекомендации Ревизионной комиссии, а также решение заседания Правления от 20.03.2019 года - в 2020 году Правление не размещало в подъездах или на сайте ТСН информацию о планируемых заседаниях.

Также в 2020 году на сайте ТСН не публиковались Протоколы заседаний правления;

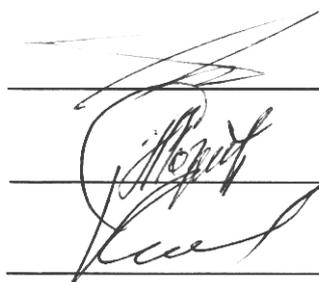
#### **Выводы Ревизионной комиссии:**

Проанализировав показатели деятельности ТСН, организацию Управленческого, Кадрового и Бухгалтерского учета, а также законность деятельности Правления и Председателя ТСН, Ревизионная комиссия пришла к выводу: признать финансовую деятельность ТСН «АКАДЕМГОРОДОК» в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен на 3 (трех) листах и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСН «Академгородок», а один остается в Ревизионной комиссии.

члены Ревизионной комиссии

ТСН «АКАДЕМГОРОДОК»



Гавриленко Р. А.

Розевика Н. В.

Киселев С. А.