

Выводы ревизионной комиссии

К ОБЩЕМУ СОБРАНИЮ ЧЛЕНОВ ТСЖ «ОСТРОВ» 10.04.2021 г.
(период проверки с 01.01.2020 по 31.12.2020 г.)

Состав ревизионной комиссии ТСЖ «Остров» (избрана решением общего собрания членов ТСЖ «Остров», согласно Протоколу № 1 от 29.04.2020 г.):

1. Артамонова Лариса Викторовна
2. Сторожева Елена Валентиновна
3. Сизова Наталья Николаевна

Председателем комиссии избрана Сторожева Е.В. (Протокол ревизионной комиссии N 1 от 03.05.2020 г.)

Ревизионная комиссия считает необходимым Общему собранию ТСЖ сообщить следующее:

1. Устав

Редакция Устава, утвержденного решением общего собрания 24 марта 2018 года соответствует требованиям действующего законодательства.

Изменения в Устав зарегистрированы в органах налоговой инспекции в сентябре 2020 года.

2. Деятельность Правления.

За проверяемый период состоялось 10 заседаний Правления. Протоколы с N 28 от 05.03.2020 по N 37 от 19.11.2020 года проверены, подписаны и хранятся в надлежащем порядке.

Протоколом N 31 от 02 июня 2020 года п.3 было принято решение *“согласовать замену окон во всей квартире N 27 д.8 по Островному проезду, с возможностью использовать на окнах декоративную раскладку”*,

Данное решение неправомерно, т.к. данный вопрос не является компетенцией Правления.

3. Бюджет.

Имеются незначительные превышения сумм фактических расходов по сравнению с плановой сметой за 2020 год. В 2020 году зафиксировано превышение доходной части бюджета над расходной (**сальдо расчетов по исполнению бюджета**) в размере **354 167, 12 руб.**

Ревизионная комиссия рекомендует в будущем периоде выделить в отдельный раздел **бюджета ставку по нежилым помещениям, используемым собственниками в коммерческих целях и определить для таких собственников ставку с учетом повышенной нагрузки по обслуживанию и эксплуатации данных помещений.**

4. Учет, финансовое положение.

Бухгалтерский учет ведется по упрощенной системе налогообложения. Для учета в 2020 году использовалась программа 1-С: "Управление в сфере ЖКХ".
Остатка денежных средств в кассе на 31.12.2020 г. не имеется.

В 2020 году производились значительные расходы накопленного целевого фонда (накопленные и частично собранные профициты предыдущих периодов) на «Благоустройство, ремонт и озеленение территории ТСЖ «ОСТРОВ» в общей сумме **6 773 045, 55 рублей**. Из них сумма в размере **3 437 000 рублей** направлена на приобретение основных фондов, а сумма в размере **3 336 045,55 рублей** – на благоустройство, озеленение и текущие ремонты.

Собираемость задолженности по обязательным платежам и взносам значительно улучшилась в проверяемом периоде вследствие соблюдения регламента работы с должниками и своевременной подачи документов в судебные органы по всем должникам без исключения.

За период с 01.01.2020г. по 31.03.2021г. юридическая служба ТСЖ отчиталась о рассмотрении **83 дел**, находящихся на разной стадии взыскания, судебного и исполнительного производства.

Так по данным юридической и бухгалтерской службы ТСЖ в рамках исполнительного производства в 2020 г. взыскана задолженность по **34 делам** на общую сумму **5 458 746,03 руб.**, за аналогичный период 2019 года по исполнительным производствам взыскано **1 504 767,06 руб.**

Также по состоянию на текущий момент в судебном производстве находятся дела по принудительному взысканию задолженности собственников на сумму в размере **8 833 446,33 руб.**, в исполнительном производстве – на сумму **6 889 060, 35 рублей**.

Тем не менее, ревизионная комиссия **настоятельно рекомендует** более активно использовать такой метод борьбы с текущей задолженностью собственников, как начисление пени. Ревизионная комиссия считает, что применение системы начисления пени к собственникам, имеющим задолженность по обязательным платежам и взносам в соответствии с требованиями ч.14 ст. 155 ЖК РФ, позволит значительно увеличить собираемость **текущих** обязательных платежей с целью исключения кратковременного кредитования собственников за счет оборотных средств ТСЖ.

Анализ дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020г.

Объект	задолженность			
	всего	Невозвратная (Банкротство)	в споре	текущая
Комплекс недвижимости ТСЖ "Остров" (общая площадь 64 952,0 кв.м)	44 378 643,12	18 223 970,08	15 722 506,68	10 432 166,36

Текущая дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2020 года составила **10 432 166,36 руб.** года, а по состоянию на 31.12.2019 года она составляла **10 936 180,87 руб.** года. В целом, текущая дебиторская задолженность уменьшилась незначительно.

Данная ситуация обусловлена тем, что многие из собственников осуществляют оплату взносов и коммунальных платежей с задержкой на 2-4 месяца. Кроме того, некоторые собственники производят расчеты один раз в квартал по окончании расчетного периода, что противоречит утвержденному Уставу.

Тем не менее, имеются постоянные злостные неплательщики, часть которых находится в разной стадии процедуры банкротства:

(ОАО ИК «Мир Фантазий», ООО «ДП Холдинг», Смоленко В.А., Кулагина Е.Г.)

Постоянные неплательщики:

Многоквартирные дома:

Авдеев А.Р.

Багирова Г.А.

Говорухин С.М.

Евстегнеев Д.Ю.

Евстегнеев С.Ю.

Злотина Г.В.

Каширина Е.А.

Полякова А.Б.

Пашаева М.Т.

Семенова Е.А.

Шишкина Н.Ф.

Отдельно стоящие дома (Коттеджи):

Анайкин В.М.

Березов А.С.

Бульбова Г.Б.

Раскова В.Н.

Рязанцева Т.В.

Хазова Л.Л.

Договоры за 2020 год проверялись выборочно, правильность начисления налогов и взаиморасчеты с бюджетом не проверялись.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Произвести настройки бухгалтерской программы для получения автоматизированного отчета исполнения сметы по состоянию за любой прошедший период, а также отчета ДДС (движение денежных средств).

2. В будущем периоде выделить в отдельный раздел бюджета ставку по нежилым помещениям, используемым собственниками в коммерческих целях и определить для таких собственников ставку с учетом повышенной нагрузки по обслуживанию и эксплуатации данных помещений.

3. провести инвентаризацию газового оборудования и гаражных ворот с целью постановки в качестве основных средств на учет для контроля ремонта и замены дорогостоящих запасных частей, а также амортизации. До проведения инвентаризации проводить списание таких запасных частей по актам с привлечением комиссии.

Сторожева Елена Валентиновна

Артамонова Лариса Викторовна

Сизова Наталья Николаевна

