

**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ**  
**О проверке финансово-хозяйственной деятельности**  
**ТСН «КП ЛЕСНОЙ» за 2020 год.**

Г. Самара

05.02.2021.

Ревизионная комиссия в составе:

Борисова Н.А., - председатель ревизионной комиссии;  
Цыкалов О.Н., - член ревизионной комиссии;  
Дасаева Ю. А., - член ревизионной комиссии;  
Главчева Р.Н., - член ревизионной комиссии

провела проверку финансово- хозяйственной деятельности ТСН за 2020 год по следующим вопросам:

**1. Проверка банковских операций.**

**1.1. Состояние расчетных счетов ТСН «КП Лесной», открытых в банках г. Самары, по состоянию на начало и конец финансового периода – 2020 года:**

- В ТСН «КП Лесной» действующий расчетный счет : 40703810454400030398 в Поволжском банке ПАО "Сбербанк России"

Остаток денежных средств на счете составил:

- по состоянию на 31.12. 2019 г. - 1 063 332 руб.
- по состоянию на 31.12.2020 г. - 1 447 362 руб.

**1.2 Движение денежных средств по текущему расчетному счету за 2020 год (в рублях):**

|                                                                |                     |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|
| <i>Остаток денежных средств на 01.01.2020г.</i>                | <i>1 063 332-56</i> |
| <i>Поступление денежных средств (всего)</i>                    | <i>7 134 374-11</i> |
| В том числе:                                                   |                     |
| Процент от размещения депозитов                                | 28 111-61           |
| <i>Поступление от собственников (всего)</i>                    | <i>7106262,5</i>    |
| - оплата взносов на содержание                                 | 5 051 921-83        |
| - оплата электроэнергии                                        | 292 416-75          |
| - выкуп коммуникаций                                           | 1 699 018-62        |
| Поступление пени                                               | 62 905-30           |
| <i>Расход денежных средств (всего)</i>                         | <i>6 750 345-61</i> |
| В том числе:                                                   |                     |
| <i>Оплата поставщикам (всего)</i>                              | <i>5 043 206-90</i> |
| <i>Уплата налогов (всего)</i>                                  | <i>116 236-00</i>   |
| - НДФЛ                                                         | 109 304-00          |
| - УСН                                                          | 6 132-00            |
| <i>Уплата страховых взносов (всего)</i>                        | <i>281 170-00</i>   |
| - ФСС                                                          | 27 301-00           |
| - ПФР                                                          | 207 082-00          |
| - ФФОМС                                                        | 44 904-00           |
| - н/с (травматизм)                                             | 1 883-00            |
| <i>Выплата заработной платы работникам</i>                     | <i>749 846-51</i>   |
| <i>Выплата подотчетных сумм</i>                                | <i>90 560-62</i>    |
| <i>Расходы по РКО</i>                                          | <i>36 011-81</i>    |
| <i>Уплата госпошлины</i>                                       | <i>79 736-57</i>    |
| <i>Оплата ООО «Ракита-Автосервис» (по мировому соглашению)</i> | <i>2 100 000-00</i> |
| Услуги по благоустройству                                      | 344 440-00          |

|                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| Госпошлина при изменении регистрации юр.лица    | 800-00              |
| <b>Остаток денежных средств на 31.12.2020г.</b> | <b>1 447 361-06</b> |
| В том числе                                     |                     |
| Размещено на депозите                           | 1 400 000-00        |
| Фактический остаток                             | 47 361-06           |

**1. Фактическое исполнение сметы затрат за 2020 год ( в рублях):**

| <b>N<br/>п/п</b> | <b>Статьи затрат</b>                                                          | <b>План</b>      | <b>Факт</b>      | <b>Отклонения</b> |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>1.</b>        | <b>Расходы на содержание аппарата ТСЖ</b>                                     | <b>1 958 399</b> | <b>1 366 531</b> | <b>-591 867</b>   |
| <b>1.1.</b>      | <b>ФОТ</b>                                                                    | <b>1 322 010</b> | <b>895 939</b>   | <b>-426 071</b>   |
| <b>1.2.</b>      | <b>Отчисления от ФОТ</b>                                                      | <b>400 569</b>   | <b>270 096</b>   | <b>-130 472</b>   |
| <b>1.3.</b>      | <b>Услуги по ведению ГИС, ЖКХ</b>                                             | <b>9 000</b>     | <b>9 600</b>     | <b>+600</b>       |
| <b>1.4.</b>      | <b>Услуги нотариуса</b>                                                       | <b>2 500</b>     | <b>5 200</b>     | <b>+ 2 700</b>    |
| <b>1.5.</b>      | <b>Услуги банка</b>                                                           | <b>32 500</b>    | <b>36 011</b>    | <b>+3 511</b>     |
| <b>1.6.</b>      | <b>Налоги</b>                                                                 | <b>40 000</b>    | <b>5 000</b>     | <b>-35 000</b>    |
| <b>1.7.</b>      | <b>Прочие расходы (аренда, связь, почтово-телеграфные, покупка инвентаря)</b> | <b>151 820</b>   | <b>144 685</b>   | <b>- 7 135</b>    |
| <b>2.</b>        | <b>Услуги по охране</b>                                                       | <b>1 300 000</b> | <b>1 262 847</b> | <b>-37 153</b>    |
| <b>3.</b>        | <b>Юридические услуги</b>                                                     | <b>170 000</b>   | <b>195 895</b>   | <b>+ 25 895</b>   |
| <b>4.</b>        | <b>Обслуживание территории ТСН</b>                                            | <b>1 187 000</b> | <b>732 895</b>   | <b>-454 105</b>   |
|                  | <b>ВСЕГО ЗАТРАТ:</b>                                                          | <b>4 615 399</b> | <b>3 558 168</b> | <b>-1 057 230</b> |

**2. Расчеты с персоналом по заработной плате на 31.12.20.**

3.1. Штатное расписание на 2020 г утверждено Председателем Правления ТСЖ.

3.1. Численность персонала ТСН с 01.01.20 по 01.08.19 – 2, 5 чел.

( В 2019 г. принят бухгалтер на 0,5 ставки):

- Управляющий делами ТСН – 1 шт. единица;
- Подсобный рабочий - 1 шт. Единица;
- Бухгалтер – 0,5 шт. единиц

3.3. Начисление заработной платы сотрудникам проводилось в соответствии с утвержденным штатным расписанием.

3.4. Экономия по ФОТ вызвана тем, что с 18.05.20. был заключен договор с Сумец В.В. на оказание услуг по благоустройству территории КП «Лесной».

**3. Состояние расчетов между ТСН и собственниками по оплате взносов на содержание, электроэнергии и выкупу имущества общего пользования.**

| № п/п | Наименование задолженности              | Задолженность на 01.01.20 г., руб. | Задолженность на 31.12.20 г., руб. | Отклонения, +/- |
|-------|-----------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| 1.    | Задолженность по электроэнергии         | 264 582                            | -                                  | - 264 582       |
| 2.    | Задолженность по взносам на содержание. | 1 183 099                          | 512 544                            | - 670 555       |
| 3.    | Задолженность по коммуникациям .        | 3 510 714                          | 2 378 036                          | -1 132 678      |

По результатам проверки выявлено, что задолженности собственников по взносам на содержание и по оплате за коммуникации значительно снизилась ( - 935 тыс. руб. и – 1 132 тыс.руб.), что говорит о проводимой Правлением претензионной работе в течение прошедшего года.

**4. Состояние Резервного фонда.**

4.1. По результатам проверки выявлено, что в ТСЖ отдельно не ведется учет Резервного фонда, денежные средства числятся в общей сумме средств на расчетном счете ТСЖ.

**5. Анализ дебиторской и кредиторской задолженности .**

6.1. Изменение дебиторской задолженности за год составило - - 1 051 335 руб.

| № п/п | Наименование задолженности                              | Задолженность на 01.01.20 г., руб. | Задолженность на 31.12.20 г., руб. | Отклонения, +/- |
|-------|---------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| 1.    | Дебиторская задолженность - всего                       | 4 958 395                          | 3 907 060                          | - 1 051 335     |
| 1.2.  | Задолженность по взносам на содержание и электроэнергии | 1 447 681                          | 512 544                            | - 935 137       |
| 1.3.  | Задолженность по коммуникациям .                        | 3 510 714                          | 2 378 036                          | -1 132 678      |
| 1.5.  | Задолженность контрагентов (АО«СЭС»)                    | 0                                  | 1 016 480                          | + 1 016 480     |

6.2. Изменение кредиторской задолженности - - 211 622 руб. . ( на начало года она составляла 1 866 057 руб., на конец года - 1 654 430 руб.)

**Кредиторская задолженность на конец года - всего – 1 654 430 руб.** в том числе

- ООО «ЧОО «БУМЕРАНГ» (услуги по охране за декабрь 2020г.) – 106 671 руб.;
- задолженность по расчетам с разными дебиторами и кредиторами – 1 499 389 руб.;
- (ООО «Ракита-Автосервис» за земельный участок по Мировому соглашению);
- задолженность по заработной плате за декабрь 2020г. – 30 894 руб.;
- задолженность по страховым взносам и НДФЛ за декабрь 2020г. – 17 476 руб.

## 6. Анализ заключаемых договоров с контрагентами.

На 2020 год ТСН были заключены договора со следующими контрагентами:

| №<br>п/п | контрагент                          | предмет договора                                                                  | сроки договора                                                                 | сумма<br>договора,<br>руб |
|----------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1        | ИП Сулейманов И.Р.                  | Услуги по откачки биотуалетов                                                     | годовой                                                                        | 5000                      |
| 2        | Бизнес Навигатор ООО                | программное обеспечение                                                           | годовой                                                                        | 12 750                    |
| 3        | ИП Васин Ф.В.                       | Механизированная уборка                                                           | годовой                                                                        | 15 000                    |
| 4        | ИП Галимов А.А.                     | Механизированная уборка территории                                                | годовой                                                                        | 302 450                   |
| 5        | ИП Федюнина П.А.                    | Спил и обрезка деревьев                                                           | годовой                                                                        | 60 000                    |
| 6        | Тиражные решения 1С-Рарус           | Создание сайта ТСЖ                                                                | разовый                                                                        | 46 160                    |
| 7        | ИП Плетнев А.И.                     | замена питающего кабеля /покупка и установка 2 фонарей уличного освещения         | разовый                                                                        | 24 660                    |
| 8        | КЭИС ООО                            | Предоставление данных для ГИС ЖКХ                                                 | годовой                                                                        | 9 600                     |
| 9        | ЧОО "Бумеранг" ООО                  | Услуг по охране                                                                   | годовой                                                                        | 1 300 000                 |
| 10       | Адвокатское бюро "РБЛ"              | Юридические услуги                                                                | 2(два) соглашения по судебному спору с ООО "Ракита-Автосервис"                 | 60 000                    |
| 11       | Коллегия адвокатов №18 г.Самары НКО | Юридические услуги                                                                | 6 (шесть) соглашений по судам с собственниками по взносу за выкуп коммуникаций | 90 000                    |
| 12       | Право и ЖКХ ООО                     | Юридические услуги                                                                | 5(соглашений) по судам с собственниками                                        | 40 895                    |
| 13       | Спутник ТВ                          | на поставку материалов и оборудования по замене кабеля видеонаблюдения ворота 1-5 | разовый                                                                        | 48 334                    |
| 14       | Спутник ТВ                          | монтажные работы по прокладке кабельной трассы                                    | разовый                                                                        | 36 340                    |

### 6.1. Стоимость услуг по договорам соответствует рыночной

(Договор с ИП Галимовым был заключен в 2019 г. и пролонгирован на 2020 г. Расценки за оказываемые услуги составляют 1600 руб/час за экскаватор -погрузчик (является средней ценой по рынку. Предложения других компаний: ООО "Строительная компания"-1700 руб/час, ООО "БТС"-1600 руб/час, Компания "Спецтехника в аренду" -1900 руб/час.). Оплата по договору производится с отсрочкой платежа до 15 дней. Безналичная оплата, без НДС. Преимущество работы с ИП Галимовым -работает с ТСЖ не первый год, знает поселок, приезжает по первому требованию. есть отсрочка платежа;

ИП Долговым был произведен ремонт и реконструкция ворот №5 на сумму 75,7 тыс.руб. в то время как ООО «Аполло» только з ремонт ворот готовы были произвести за 87,8 тыс.руб.))

### 6.2. Выбор контрагентов производился с учетом рынка и квалификационных требований.

## 7. Расчеты по налогам.

8.1. Налоги УСН и НДС уплачиваются своевременно.

8.2. Налог на землю ТСН не уплачивался с 2017 г. (в настоящее время информация по кадастровым номерам и стоимости участков переданы в УФНС, на основании их должен быть произведен расчет налога, - ориентировочная сумма за все периоды – 44 тыс.руб. (без учета пени) будет отражена в 2021 г.

## Заключение ревизионной комиссии.

1. Правлением ТСН и Управляющим налажен контроль за расходованием денежных средств – расходы на содержание проводились в соответствии с утвержденной сметой; перерасход возник по статье «юридические услуги» на 25,9 тыс.руб., но динамика снижения задолженности по коммуникациям и взносам на содержание говорит об обоснованности данных расходов.
2. Правлением и Управляющим в течение прошедшего года проводилась большая работа по взысканию просроченной задолженности с собственников по взносам на содержание и оплате за коммуникации, что привело к снижению данных задолженностей на 2 067,8 тыс.руб.
3. Налажена претензионная работа.
4. Отмечено, что на суммы задолженности собственников, несвоевременно оплачивающих счета, ТСЖ начисляются пени.
5. Стоимость услуг по договорам соответствует рыночной
6. Выбор контрагентов производился с учетом рынка и квалификационных требований.
7. Решения Правления оформляются Протоколами (Протоколом заседания членов правления ТСН «КП Лесной» от 25.09.20. оформлено решение на разработку дизайн проекта детской и спортивной площадки с самозанятым Шакленным И.Б. на сумму 30 тыс.руб.)
8. Выявлена большая сумма остатков денежных средств на счету ТСН (1 063,3 тыс. руб., на начало года и 1 447,4 тыс.руб. на конец года, из которых 1 400 тыс. руб. размещены на депозите.
9. Выявлено, что в ТСН в учете не выделен Резервный фонд – это было отражено в акте ревизионной комиссии и за 2019 год.
10. В ТСН при формировании сметы расходов на содержание в плане на год не учитываются остатки денежных средств на счете.
11. По исполнению сметы затрат выявлено не исполнение утвержденной сметы на 1 057,2 тыс.руб.,  
из них:
  - содержание аппарата ТСН - - 591,9 тыс.руб.
  - услуги по охране - -37,2 тыс.руб.;
  - услуги по обслуживанию территории ТСН – 454,1 тыс.руб.в том числе:
  - чистка снега - -197,6 тыс.руб.;
  - монтаж системы видеонаблюдения - - 142,5 тыс.руб.;
  - ремонт и обслуживание насосов КНС - - 29,5 тыс.руб.;
  - работы по спилу и опиловке деревьев - -48 тыс.руб.
12. Расчеты с персоналом – начисление заработной платы производится в соответствии с утвержденным штатным расписанием.

13. Выявлен факт излишне уплаченной суммы в **1 016, 5 тыс.руб.** в АО «Сам ГЭС» из-за несвоевременно проведенной работы Правлением и Управляющим ТСЖ по разграничению учета расчетов с АО «Сам ГЭС» ТСН и собственниками – полгода перечислялись суммы за электроэнергию по счетам энергоснабжающей организации без учета оплаты электроэнергии собственниками, перешедшими на индивидуальные договора.

Для возврата излишне уплаченной суммы в АО «Сам ГЭС» ревизионная комиссия рекомендует Правлению и Управляющему ТСН «КП Лесной» в срок до 01 апреля текущего года провести следующие мероприятия:

1. Отработать вопрос по учету эл/энергии;
2. Решить вопрос с СамГЭС по возврату переплаты на счет ТСН

Председатель ревизионной комиссии Борисова Н.А.

Члены ревизионной комиссии:

Цыкалов О.Н

Дасаева Ю. А.

Главчева Р.Н.