

Заключение
ревизионной комиссии ТСЖ «Березовая роща, 12»
по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
ТСЖ «Березовая роща, 12» за 2019 год

г. Москва

11 июня 2020 г.

План ревизии

Ревизионная комиссия ТСЖ «Березовая роща, 12» (РК) в течение 2019-2020 годов проводила проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Березовая Роща, 12» (далее – ТСЖ) за 2019 год согласно нижеизложенному плану:

Финансовая деятельность

1. Общее
 - Общее исполнение сметы доходов и расходов за 2019 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
 - 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:

- В течение 2019 г.: рабочие встречи с членами Правления ТСЖ.
- Июнь 2020 г.: (Токарев И.): инспекция первичных документов в отношении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2019 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

Расходы и кредиторская задолженность. Были просмотрены первичные документы в отношении следующих расходов, понесенных ТСЖ в течение года:

- Общедомовое обслуживание (ООО «Лайфтек»);
- Обслуживание лифтов (ООО «Майджор Лифт»);
- Обслуживание системы пожарной сигнализации (ООО «Коралл-Вита»);
- Охрана (ООО Родина);
- Административные расходы (бухгалтерское обслуживание, юристы);
- Организация вывоза мусора;
- Расчеты с поставщиками ресурсов: ПАО «Мосводоканал», ПАО «Мосэнергосбыт», ПАО «МОЭК»;
- Прочее.

Расходы и проведенные объемы работ признаны целесообразными и соответствующими целям деятельности ТСЖ и утвержденной смете на 2019 год.

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 100 тыс рублей на 31.12.2019). В течение 2019 года Правлением ТСЖ активно предпринимались меры судебного характера (в порядке упрощенного судебного решения, и дальнейшая передача дел судебным приставам).

В свете влияния событий начала 2020 года (эпидемия коронавируса) собираемость ежемесячной платы с собственников помещений резко ухудшилась в апреле-июне 2020 года, что привело к росту дебиторской задолженности (прирост остатка более чем на 2 млн.руб. по состоянию на 31.05.20 по сравнению с 31.12.19).

Взносы на капремонт. Проанализировано движение по лицевым счетам и по выделенному банковскому счету (в Сбербанке) по обособленному учету взносов. Взносы учитываются должным образом. В течение 2019 года заключены и исполнены договоры на проведение работ по замене фасада общей площадью 4445 кв.м на сумму 31млн.руб. (ООО «Интеракс»), с дополнительной оплатой расходов по установке ограждений за счёт текущих расходов ТСЖ.

Рекомендации и заключение РК

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

1. Правлению ТСЖ:

- 1.1. Продолжить работу по улучшению собираемости взносов собственников жилья и нежилых помещений и применять все разрешенные законодательством методы воздействия на неплательщиков с целью скорейшего погашения накопленных сумм задолженности. По мере снятия экономических ограничений, связанных с коронавирусом, провести работу с собственниками помещений и предпринять меры по возвращению уровня дебиторской задолженности до значений не выше уровня 2019 года.
- 1.2. Продолжить установление системы эффективного контроля за фактически проводимыми работами силами подрядчиков.
- 1.3. Вынести на утверждение общим собранием собственников смету по расходованию накоплений на счете капремонта в 2020 году исходя из анализа наиболее актуальных вопросов капитального ремонта, требующих незамедлительного внимания, и в соответствии с действующим законодательством.
- 1.4. Рассмотреть возможность ускоренного финансирования замены фасада за счёт дополнительного спецвзноса всеми собственниками помещений, с целью устранения текущего аварийного состояния фасада. Внести соответствующие предложения на голосование собственниками помещений.

- 1.5. Проводить конкурентный отбор подрядчиков для реализации дальнейших работ по капитальному ремонту в рамках смет, утверждённых общим собранием собственников. Проводить независимую экспертизу и расчёт смет необходимых работ по капитальному ремонту.
2. **Общему собранию членов ТСЖ:** утвердить заключение РК по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ за 2019 год.

ЧЛЕНЫ РК:

Токарев И.

Пекун Д.