

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:**

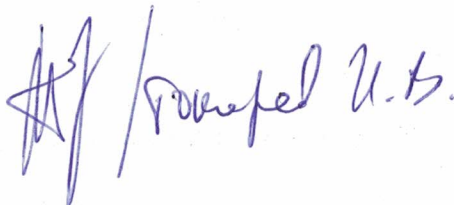
1. Правлению ТСЖ:

- 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.

