

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем»
по годовому отчету ТСЖ «Эдем» за 2020 год и о результатах ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» за период
с 01 января по 31 декабря 2020 года

деревня Гаврилково Красногорского
района Московской области

20 июля 2021 года

Ревизионной комиссией ТСЖ «Эдем» в составе:

- Распопова Евгения Геннадьевича,
- Пашко Николая Степановича,
- Скиданова Алексея Геннадьевича,

проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» (ОГРН 1095024000488 ИНН 5024101984) (далее – Товарищество») за период с 1 января по 31 декабря 2020 года, а также проверена достоверность отчетности Товарищества за 2020 финансовый год.

Предыдущая ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводилась Ревизионной комиссией за период с 1 января по 31 декабря 2019 года.

Настоящая ревизия проведена с целью проверки выполнения решений общих собраний членов Товарищества, Правления Товарищества, оценки соответствия деятельности Товарищества нормативным правовым актам, проверки наличия и состояния имущества Товарищества, полноты учета доходов и рациональности расходов Товарищества, оценки финансового состояния Товарищества.

В ходе ревизии были запрошены и получены следующие документы:

1. Акты сверки расчетов с ресурсоснабжающими организациями за 2020 год.
2. Выписки по банковским счетам ТСЖ «Эдем» за 2020 год.
3. Акты сверки расчетов с поставщиками и подрядчиками за 2020 год.
4. Распорядительные документы, изданные председателем Правления и управляющей дирекцией в 2020 году.
5. Протоколы заседаний Правления ТСЖ «Эдем» за 2020 год – 4 Протокола.
6. Должностные инструкции работников.
7. Перечень общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» с характеристиками, а также перечень недвижимого имущества ТСЖ «Эдем» с характеристиками.
8. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Эдем» за 2020 год.
9. Сведения о размере задолженности по выплатам, предусмотренным трудовым законодательством, по состоянию на 01.01.2020 и на 31.12.2020.
10. Материалы судебных дел и исполнительных производств, участником которых являлось ТСЖ «Эдем»
11. Сведения о размере задолженности собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» перед ТСЖ «Эдем» по состоянию на 01.01.2020 и на 31.12.2020.
12. Перечень лицевых счетов собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» по состоянию на 31.12.2020.
13. Проект Сметы доходов и расходов на 2021 год.

1. Проверка исполнения Сметы доходов и расходов на 2020 год

В ходе ревизии установлено, что расходование денежных средств Товарищества за проверяемый период производилось в соответствии со Сметой доходов и расходов, утвержденной решением общего собрания членов Товарищества и решениями Правления Товарищества.

1.1. Проверка доходов Товарищества.

При проверке доходов Товарищества от управления общим имуществом собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» и от предоставления им коммунальных услуг установлено, что плата за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений ЭЖК «ЭДЕМ» взимается в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» и общих собраний членов ТСЖ «Эдем», а плата за предоставление коммунальных услуг – в соответствии с тарифами, утвержденными органами государственной власти в установленном порядке.

При проверке своевременности внесения собственниками помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» платы за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» и платы за коммунальные услуги установлено, что значительным числом собственников помещений указанная плата вносится несвоевременно, при этом 36% собственников сформировали 80% задолженности. При составлении расчетных документов на внесение платы за содержание и ремонт общего имущества и платы за коммунальные услуги предусмотренная законодательством пеня на сумму задолженности не начисляется. Так же следует отметить, что далеко не всегда авторы жалоб и заявлений в различные контролирующие и надзорные органы на действия ТСЖ «Эдем» своевременно исполняют свои обязательства по оплате за содержание и ремонт общего имущества и за коммунальные услуги.

Общий размер доходов Товарищества за 2020 год составил 77 953 479,00 рублей при плановом размере 75 579 752,00 рублей.

1.2. Проверка расходов Товарищества.

В проверяемом периоде Товарищество несло фактические расходы:

- по содержанию и ремонту общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ», в том числе по оплате материалов и работ подрядных организаций,
- по охране общего имущества и обеспечению пропускного режима на территорию ЭЖК «ЭДЕМ»,
- по оплате труда работников Товарищества и уплате начисляемых на оплату труда взносов на обязательное страхование,
- по аренде помещения, занимаемого Товариществом,
- по оплате услуг связи,
- по оплате канцтоваров, расходных материалов, программного обеспечения,
- по оплате банковского обслуживания (инкассация наличных денежных средств, банковские комиссии за совершение различных операций),
- по оплате уборки территории,
- по оплате сбора и вывоза твердых бытовых отходов,
- по содержанию служебного автобуса Товарищества,
- по оплате юридических услуг,
- по оплате налогов,
- по аренде земельных участков,
- по организации праздничных мероприятий на территории ЭЖК «ЭДЕМ».

Общий размер расходов Товарищества за 2020 год составил 77 851 483,00 рублей при плановом их размере 75 579 752, 00 рублей.

1.3. Замечания по исполнению Сметы.

Имели место отклонения фактических доходов и расходов от утвержденных в Смете.

Так, размер доходов Товарищества по статье «Плата за содержание и ремонт общего имущества» согласно утвержденной Сметы в 2020 году должны были составить 65 434 752, 00 рублей, фактическое поступление денежных средств за 2020 год по названной статье составило 61 101 735, 00 рублей (отклонение -7%).

Так же значительное недополучение доходов в 2020 году от запланированных произошло по статьям:

- «плата за проезд грузовых автомобилей и самоходных машин» -61%,

- «плата за использование земельных участков» -11%,
- «плата за содержание служебного автобуса» -21%,
- «плата за аренду помещений» -100%.

В расходной части превышение запланированных показателей произошло по статьям:

- «услуги связи» +131%,
- «содержание и ремонт сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации по долгосрочным договорам» +17%,
- «содержание и ремонт сетей электроснабжения по разовым договорам» +153%,
- «содержание и ремонт детских площадок, спортивных площадок» +69%,
- «содержание и ремонт системы видеонаблюдения» +136%,
- «земельный налог» +27%.

В Смете не были запланированы доходы и расходы на содержание и ремонт общего имущества МКД №6.

Считаем необходимым отметить, что отчет по исполнению Сметы доходов и расходов составлен на основании отчета о движении денежных средств, отражает поступления и выплаты, но не дает информации о фактическом исполнении разделов Сметы, а также о задолженностях по разделам на начало и конец 2020 года.

2. Проверка Балансового отчета ТСЖ «Эдем».

2.1. Проверка взаиморасчетов с поставщиками коммунальных ресурсов и подрядчиками

В ходе проверки установлено, что согласно акту сверки расчетов задолженность за поставку электроэнергии перед ПАО «Мосэнергосбыт» по состоянию на 01.01.2020 составляла 3 555 751, 00 рублей, на 31.12.2020 – 7 115 375, 00 рублей.

Согласно акту сверки расчетов с АО «Мосводоканал» задолженность за поставку воды на 01.01.2020 составляла 6 850 025, 00 рублей, на 31.12.2020 – 9 990 154, 00 рублей.

Согласно актам сверки расчетов с АО «Химкинский водоканал» задолженность за услуги водоотведения на 20.01.2020 составляла 3 262 598, 00 рублей, на 31.12.2020 – 3 262 597 рублей.

Согласно акту сверки расчетов с АО «Мособлгаз» общая задолженность перед этим контрагентом (за природный газ, обслуживание газопроводов, обслуживание средств измерений) на 01.01.2020 составляла 11 450 660, 00 рублей, на 31.12.2020 – 11 826 672, 00 рублей.

Из изложенного усматривается, что в течение проверяемого периода продолжалось наращивание задолженности по оплате коммунальных ресурсов.

Общий размер задолженности перед поставщиками и подрядчиками на 01.01.2020 составил 37 098 067, 00 рублей, на 31.12.2020 – 44 263 852, 00 руб. (рост 19%), в том числе задолженность перед ресурсоснабжающими организациями – 32 069 519, 00 рублей (рост 27%).

Общий размер дебиторской задолженности на 01.01.2020 составил 24 477 967, 00 рублей, на 31.12.2020 – 32 010 241, 00 рублей (рост 30%).

Из изложенного следует, что в отчетном периоде имело место наращивание кредиторской задолженности при одновременном существенном увеличении дебиторской задолженности.

2.2. Проверка взаиморасчетов с домовладельцами

Задолженность домовладельцев по коммунальным ресурсам на начало 2021 года составила 7 149 823, 00 рублей. При этом Управляющая дирекция указывает, что данная цифра учитывает только показания, поданные жителями, а реальная задолженность собственников в три раза выше. Считаем необходимым указать органам управления Товарищества о необходимости выверки показаний счетчиков и принятия мер по взысканию задолженностей при заключении собственниками прямых договоров с поставщиками коммунальных ресурсов.

Задолженность домовладельцев за содержание и ремонт ОДИ на начало 2021 год составила 24 695 377 руб. При этом задолженность, просроченная на срок более 3 лет, составляет более 6 млн руб., что значительно снижает ликвидность задолженности и создает риск появления безнадежной к взысканию задолженности.

2.3. Проверка состояния имущества Товарищества.

Переданное в управление Товарищества общее имущество (сети инженерно-технического обеспечения, ограждение территории и прочее вновь созданное имущество) учитывается на забалансовом счете бухгалтерского учета 012 «Основные средства».

Инвентаризация имущества Товарищества в проверяемом периоде не проводилась.

По состоянию на 31.12.2020 в собственности Товарищества находились 36 земельных участков; 2 земельных участка Товарищество имело в долгосрочной аренде по договору с Администрацией городского округа Красногорск Московской области, а также в собственности Товарищества находилось 3 объекта недвижимого имущества (нежилое помещение площадью 258,9 кв.м, открытая автостоянка на 64 машиноместа, распределительный газопровод высокого давления).

3. Проверка правильности ведения бухгалтерского, управленческого учета, полноты исчисления и своевременности уплаты налогов.

В ходе ревизии была проанализирована предоставленная управленческая отчетность – отчет о движении денежных средств, балансовый отчет (управленческий баланс), проверено исполнение Сметы доходов и расходов за 12 месяцев 2020 года по доходам и расходам.

Отчетность сдается Товариществом в налоговый орган, Пенсионный фонд, Фонд социального страхования, органы государственной статистики, государственную жилищную инспекцию, органы местного самоуправления в сроки, установленные законодательством.

За 2019 год в соответствии с действующим законодательством был проведен обязательный аудит бухгалтерской отчетности. В связи с изменениями законодательства, требования проведения обязательного аудита в 2020 году отсутствуют.

Товарищество в проверяемом периоде применяло упрощенную систему налогообложения в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса Российской Федерации, объектом налогообложения являлись доходы, уменьшенные на величину расходов. В проверяемом периоде Товарищество исчисляло и уплачивало налог, взимаемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения, и земельный налог.

Указанные налоги уплачивались Товариществом своевременно.

4. Судебная практика.

В ходе ревизии была проанализирована работа юридической службы.

Со стороны ресурсоснабжающих организаций к ТСЖ «Эдем» было подано 11 исков на общую сумму 26 120 243,76 рублей, взыскано с ТСЖ «Эдем» 8 137 323,91 рублей. При этом ТСЖ «Эдем» выплатило пеней и пошлин на общую сумму 588 883,92 рублей. Указанные расходы в Смете доходов и расходов Товарищества предусмотрены не были.

Основными истцами являлись: АО "МОСОБЛГАЗ", ОАО «Химкинский водоканал».

Со стороны ТСЖ «Эдем» было подано 11 исков о взыскании задолженности за ЖКУ, всего взыскано 736 730, 55 рублей.

Самое крупное взыскание составило 211 045, 54 руб., следующее по размеру - 101 039, 46 руб.

ТСЖ «Эдем» также подало 2 иска о сносе незаконных строений. Оба иска не имели положительного исхода.

Отдельно отмечаем, что со стороны собственников были отменены 7 судебных приказов о взыскании задолженности по ЖКУ.

5. Проверка кадровой работы и документооборота.

Проверены кадровые документы Товарищества, в том числе штатное расписание, должностные инструкции, трудовые договоры, приказы, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы. Фактов несвоевременной выплаты заработной платы работникам Товарищества не установлено.

Установлено также, что отдельные работники Товарищества привлекались к выполнению трудовых обязанностей в выходные и праздничные дни, что являлось основанием для выплаты им предусмотренных законодательством компенсаций.

В ходе ревизии установлено, что в течение 2020 года в адрес Товарищества поступило и было зарегистрировано 442 обращения. От имени Товарищества зарегистрировано 592 исходящих обращения. Большинство входящих обращений рассмотрено своевременно.

6. Проверка выполнения рекомендаций предыдущей ревизии.

В ходе ревизии деятельности Товарищества за 2020 год органам управления Товарищества были даны следующие рекомендации:

полностью исключить дальнейшее наращивание кредиторской задолженности Товарищества перед поставщиками и подрядчиками	не выполнено
подготовить предложения для принятия решения на общем собрании членов Товарищества решения об определении механизма и источников покрытия убытков, в том числе убытков предыдущих лет, и восстановления финансовой устойчивости Товарищества	выполнено частично, сметой доходов и расходов предусмотрены расходы на возмещение потерь
в кратчайший срок принять меры к уменьшению размера дебиторской задолженности	не выполнено
подготовить план мероприятий по надлежащему учету количества полученных от ресурсоснабжающих организаций и переданных собственникам помещений коммунальных ресурсов	не выполнено
организовать составление отчетности Товарищества в автоматическом режиме в разрезе видов деятельности Товарищества (предоставление коммунальных услуг, содержание и ремонт общего имущества, прочая деятельность), а также в целом по организации	не выполнено
ежегодно предусматривать в смете доходов и расходов Товарищества затраты на проведение обязательного аудита Товарищества и проводить обязательный аудит	выполнено, с 2020 года требование проведения обязательного аудита снято
отразить в составе имущества Товарищества имущество, полученное по передаточному акту от 19.09.2017	выполнено частично (в части нежилого помещения)
утвердить смету доходов и расходов Товарищества по управлению многоквартирным домом № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ» и осуществлять расходы на эту деятельность только в пределах такой сметы	не выполнено
регулярно проводить проверки правильности расчета количества поставленных собственникам помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» и другим лицам коммунальных ресурсов, в том числе проверки наличия приборов учета таких ресурсов, их технического состояния, наличия пломб, соблюдения сроков поверки и составлять соответствующие акты	не выполнено
ежемесячно составлять акты осмотра расчетных приборов учета электрической энергии по договору энергоснабжения с АО	выполнено

«Мосэнергосбыт» и расчетных приборов учета природного газа по договору с АО «Мособлгаз», отражая в них показания каждого из приборов учета на дату осмотра, дату истечения межповерочного интервала каждого из приборов учета и трансформаторов тока, наличие и номера пломб на каждом из приборов учета, каждом из трансформаторов тока, каждой испытательной коробке	
до подписания актов приема-передачи электроэнергии управляющим директором Товарищества сверять содержащиеся в таких актах показания приборов учета с показаниями, переданными Товариществом, удостоверить соответствие указанных данных подписью главного инженера Товарищества на таких актах	выполнено
осуществлять снятие и передачу АО «Мосэнергосбыт» показаний приборов учета электрической энергии в соответствии с условиями договора энергоснабжения в последний день месяца	выполнено
-провести инвентаризацию общего имущества собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», находящегося в управлении Товарищества, с целью принятия к учету фактически имеющихся в управлении Товарищества основных средств и списания с учета объектов, которые фактически отсутствуют	не выполнено
принять меры по возмещению ущерба от совершенных в 2017-2019 годах действий по повреждению улично-дорожной сети ЭЖК «ЭДЕМ» в судебном порядке	не выполнено
осуществлять надлежащим образом контроль за сохранностью улично-дорожной сети путем разъяснения противоправности каких-либо самовольных действий с этим имуществом Товарищества и путем пресечения действий по повреждению улично-дорожной сети	выполнено частично
не указывать в отчетности о движении денежных средств Товарищества операции и остатки денежных средств, образующих фонды многоквартирных домов, а также средств, подлежащих перечислению на специальные счета многоквартирных домов, указывать данные операции и остатки в отдельном разделе отчетности Товарищества или в ее отдельной форме	выполнено частично
формировать отчет об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества по тем же строкам, которые указаны в смете доходов и расходов Товарищества, указывать в таком отчете сведения о перерасходе либо недофинансировании по каждой из строк сметы доходов и расходов Товарищества	выполнено частично
включить в состав годовой отчетности Товарищества сведения о размере дебиторской и кредиторской задолженности Товарищества по состоянию на начало и на конец отчетного периода	не выполнено
рассматривать по существу и давать письменные ответы на 100% письменных обращений граждан, за исключением случаев, когда отсутствие в необходимости письменного ответа вытекает из самого обращения	не выполнено
обеспечить соблюдение установленных Правлением Товарищества требований к 100% собственников помещений, в отношении которых осуществляется реконструкция, осуществлять постоянный контроль с целью выявления помещений, подлежащих реконструкции, в целях исключения риска	не выполнено

возникновения аварий в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения и причинения ущерба общему имуществу, находящемуся в управлении Товарищества	
обеспечить исполнение решений Правления Товарищества в отношении собственников помещений, осуществляющих предпринимательскую деятельность по сдаче в наем (аренду, ссуду) помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» группам лиц, не являющихся членами одной семьи или близкими родственниками	не выполнено
обеспечить обнародование управленческой отчетности Товарищества в сроки, предусмотренные договорами управления	не выполнено
принять меры по соблюдению всеми лицами, использующими принадлежащие Товариществу земельные участки для размещения объектов капитального строительства и некапитальных объектов, прав Товарищества как собственника таких земельных участков	выполнено частично
принять меры по взысканию, в том числе в судебном порядке, с собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» задолженности по внесению платы за проезд грузовых автомобилей, самоходных машин и платы за содержание служебного автобуса Товарищества	выполнено
принять меры к начислению в расчетных документах в автоматическом режиме пени в случае просрочки внесения собственниками помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» платы за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» и платы за коммунальные услуги	не выполнено
обратиться в установленном порядке в органы судебной власти с целью принудительного восстановления в исходное состояние самовольно реконструированных помещений, при реконструкции которых допущены грубые нарушения законодательства и градостроительных норм и правил, созданы препятствия для нормальной эксплуатации сетей инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ»	не выполнено
обеспечить контроль за соблюдением проекта организации дорожного движения и сохранностью установленных Товариществом дорожных знаков	не выполнено
в кратчайший срок прекратить эксплуатацию котельной, расположенной в здании в ЭЖК «ЭДЕМ» по адресу: квартал XV, д. 6	выполнено
обеспечить тарификацию услуг по отоплению и горячему водоснабжению, предоставляемых посредством котельной, расположенной в здании в ЭЖК «ЭДЕМ» по адресу: квартал I, д. 6А, в соответствии с требованиями нормативных правовых актов	не выполнено
в кратчайшие сроки вынести на Общее собрание вопрос о передаче принадлежащих Товариществу сетей ресурсоснабжающим организациям и заключении собственниками прямых договоров снабжения или об установлении целевого сбора на создание системы коммерческого учета ресурсов	выполнено

7. В результате проверки необходимо сделать следующие выводы.
Доходы и расходы Товарищества учитываются своевременно и в полном объеме.

Начисление и выплата заработной платы производится в соответствии с установленными требованиями. Заработная плата начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием.

Установленные законодательством налоги с заработной платы удерживаются и перечисляются своевременно.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется Товариществом в соответствии с нормативными актами.

Задолженности по налогам, сборам, взносам в государственные внебюджетные фонды по состоянию на 31 декабря 2020 года не имелось.

Инвентаризация имущества и обязательств не проводилась.

Смета доходов и расходов исполнена с отклонением по ряду статей.

Имело место наращивание размера кредиторской задолженности Товарищества при одновременном значительно увеличении размера дебиторской задолженности.

Финансовое состояние Товарищества продолжает оставаться неудовлетворительным, в основном за счет потерь по транзиту коммунальных ресурсов и опережающего роста дебиторской задолженности (частично объясняется мораторием 2020 года на отключение коммунальных услуг).

Взыскание задолженностей по ЖКУ производится в недостаточном темпе. Практика обращения к мировым судьям с целью получения судебных приказов не дает должного эффекта.

Наблюдается прямая зависимость активности Управляющей дирекции по взысканию задолженностей собственников и количеством жалоб/заявлений в контролирующие органы.

Исполнительными органами Товарищества частично исполняются рекомендации ревизионной комиссии Товарищества.

Управляющей дирекцией и Правлением Товарищества ведется планомерная работа в части передачи принадлежащих Товариществу сетей ресурсоснабжающим организациям и заключении собственниками прямых договоров снабжения.

8. По результатам проверки необходимо дать Правлению Товарищества и Управляющей дирекции Товарищества следующие рекомендации:

1. Провести в июле 2021г. совместно с членами Ревизионной комиссии обсуждение замечаний, изложенных в отчете Ревизионной комиссии. Разработать и утвердить мероприятия по устранению нарушений и замечаний. Внести необходимые изменения в формирование управленческой отчетности для реального отражения результатов деятельности Товарищества.

2. При составлении Сметы доходов и расходов на 2021 год и последующие периоды запланировать статьи для финансирования исполнения решений Правления и Общих собраний членов ТСЖ «Эдем», а так же фактических затрат, в частности:
- взыскание задолженностей собственников в судебном порядке за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» и за коммунальные услуги,
- оплату пеней и пошлин ресурсоснабжающим организация за несвоевременную оплату,
- затраты на исполнение запросов проверяющих органов, штрафы по результатам проверок.

3. Закончить процедуру передачи принадлежащих Товариществу сетей ресурсоснабжающим организациям и заключения собственниками прямых договоров снабжения до конца 2021 года.

4. Принять меры к начислению в расчетных документах в автоматическом режиме пени в случае просрочки внесения собственниками помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» платы за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» и платы за коммунальные услуги

5. Обеспечить выполнение мероприятий по сокращению задолженности собственников помещений за содержание общего имущества и коммунальные услуги, довести количество исков по взысканию задолженностей за 2021 год до 80 шт.

6. Провести инвентаризацию общего имущества собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», находящегося в управлении Товарищества, с целью принятия к учету фактически

имеющихся в управлении Товарищества основных средств и списания с учета объектов, которые фактически отсутствуют, а также организовать функционирование объектов в соответствии с назначением (например, спортивные площадки).

Приложение:

-Особое мнение члена ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем» Пашко Н.С. по годовому отчету ТСЖ «Эдем» за 2020 год на двух листах.

Председатель комиссии



~~Е.Г. Распопов~~

Члены комиссии:



Н.С. Пашко



А.Г. Скиданов

ОСОБОЕ МНЕНИЕ
ЧЛЕНА РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ ЭДЕМ ПАШКО Н.С.
ПО ГОДОВОМУ ОТЧЕТУ ТСЖ ЭДЕМ
ЗА 2020 Г.

1. Годовой отчет Товарищества (Управленческая отчетность)

В соответствии с Уставом ТСЖ Эдем, п.12.4.3 Правление обязано обеспечить составление годовых отчетов. Также, согласно Договоров управления, отчетность должна ежеквартально составляться и доводиться до сведения Собственников недвижимости. Однако, ежеквартальная отчетность составлялась несвоевременно и в неполном виде.

Управленческая отчетность за 2020 год размещалась на сайте «Эдемград.ру» в конце июня - начале июля 2021 года без информации по рассмотрению и утверждению ее на заседании Правления.

Предъявленная Управленческая отчетность имеет следующие недостатки:

1. Балансовый отчет ТСЖ Эдем по состоянию на 01.01.2021г.

По Балансовому отчету разница между «Активами» и «Пассивами» составляет отрицательную величину 13,9 млн.р.. Достоверность этой цифры вызывает сомнение по следующим причинам:

1.1. В «Активах» задолженность домовладельцев по коммунальным ресурсам на 01.01.2021г. указана в размере 7,149 млн.р.

Правление ТСЖ считает, что реальная задолженность в 3 раза больше, т.е. она практически НЕВЫЯСНЕНА и мер для ее выяснения не обнаружено.

1.2. В «Активах» указана задолженность домовладельцев за управление ОДИ ЭЖК Эдем 24,695 млн.р.

При анализе этой задолженности, наряду с тем, что она из года в год растет, выяснено, что в составе этой задолженности только сроком более 3-х лет находится около 7 млн.р., что значительно снижает ликвидность задолженности, либо может создастся возможность значительной утраты.

1.3. В Балансовом отчете не указано, входит ли в задолженности «домовладельцев за коммунальные ресурсы и управление», задолженности Собственников недвижимости МКД6 «за управление» ОДИ МКД6. А также, входят ли в «задолженности» Подрядчикам, задолженности, связанные с обслуживанием Котельной и ОДИ МКД6.

Балансовые отчеты по деятельности, связанным с управлением ОДИ МКД6 и Котельной МКД6 на 01.01.2021г. отсутствуют.

1.4. Обращает на себя внимание несопоставимость задолженностей домовладельцев по коммунальным ресурсам – 7,149 млн.р. и задолженность ТСЖ по коммунальным ресурсам – 32,069 млн.р., а также задолженность домовладельцев за ОДИ – 24,695 млн.р. и задолженность ТСЖ Подрядчикам – 12,194 млн.р. Это говорит о том, что раздельный учет получения и целевой направленности денежных средств, в частности, по коммунальным ресурсам, отсутствует, итоговые убытки (потери) за предыдущие периоды, в отдельности по коммунальным ресурсам, как таковые, не учитывались. Как следствие этого, в дальнейшем, можно говорить только о суммарном размере убытков (потерь) по состоянию на конец расчетного периода

Ревизионная комиссия в своих Заключениях по работе Правления за 2018 и 2019г.г. указывала на необходимость иметь реальную балансовую оценку задолженности ТСЖ на конец расчетного периода, а также на необходимость ведения отдельной отчетности по управлению ОДИ МКД6.

До настоящего времени эти замечания не выполнены.

2. Отчет об исполнении Сметы доходов и расходов на 2020г.

В представленном состоянии Отчет не может быть представлен на утверждение Общим собранием по следующим причинам:

- 2.1. Смета доходов и расходов на 2020год, утвержденная на Общем собрании членов ТСЖ Эдем, которое проходило в 2021г., в «доходах» предусматривала ВСЕ начисления за 2020год в соответствии с Договорами управления. При этом, планировалось задолженности Собственников недвижимости не увеличивать и не уменьшать. Однако, Правлением ТСЖ в Отчете об исполнении Сметы в этой строке указаны только полученные деньги, «куда входит оплата частичной задолженности и за предыдущие годы», что не позволяет подконтрольно учитывать в Балансовом отчете накопительно задолженности Собственников ЭЖК Эдем, на конец 2020г.
- 2.2. В Смету включены доходы и расходы по «содержанию и ремонту» ОДИ МКД6, несмотря на то, что в утвержденной Смете доходов и расходов это не предусматривалось. При этом, состав «доходов и расходов» – «за содержание и ремонт ОДИ МКД6» указан общими суммами, что делает невозможным их проверку.
- 2.3. Отражение состояния «Фондов МКД6» не может быть в «Смете доходов и расходов ТСЖ Эдем на 2020год».
- 2.4. В «доходах» указаны «дополнительные доходы» на 2019г. без указания от чего они получены.
- 2.5. В статье «Прочие расходы» имеется строка «дополнительные доходы» (?) без понимания того, что это такое.

II. Финансовое состояние

Финансовое состояние ТСЖ ЭЖК Эдем по состоянию на 01.01.2021г. не может быть признано удовлетворительным по следующим причинам:

1. Несмотря на то, что, по мнению Правления ТСЖ, по результатам работы за 2020г. убытки «прошлых лет», указанные в Отчете как «Возмещение потерь по газу, электричеству, водоснабжению и канализации» были погашены более, чем на 8млн.р., реального понимания размера убытков (потерь) на 01.01.2021г. НЕТ. По моей оценке, они составляют величину, гораздо большую, чем указано в Балансовом отчете.
2. В связи с очень большими задолженностями Собственников недвижимости, (по данным Правления около 34млн.р. или более), по коммунальным ресурсам и за управление ОДИ ЭЖК Эдем, продолжает увеличиваться задолженность ТСЖ перед Подрядчиками и за потребленные энергоресурсы. Результатом этого были уплаченные в 2020году пени и штрафы за несвоевременные расчеты в размере 1,837млн.р. Подобные пени и штрафы, или бóльшие, могут быть и в 2021г.

За время моей работы, как члена Ревизионной комиссии, над Заключениями по работе Правления ТСЖ Эдем за 2018 и за 2019г.г., Правление не рассматривало эти Замечания на совместных, с членами Ревизионной комиссии Заседаниях, Мероприятиях и Отчеты по Замечаниям, отраженным в Заключениях Ревизионной комиссии, не составлялись.

Член Ревизионной комиссии ТСЖ Эдем
Пашко Николай Степанович
«20» июля 2021г.

Всего пронумеровано, прошнуровано
на 7 листах

Члены ревизионной комиссии

/Рязанов Е.Г./

/Скиданов А.Г./

/Пашко Н.С./