

**Отчет ревизионной комиссии  
товарищества собственников жилья «Парковый»  
по итогам работы правления за 2020 год**

г. Уфа

10 марта 2021 г.

Отчет ревизионной комиссии (далее - отчет) ТСЖ «Парковый», предоставляемый общему собранию собственников, правлению ТСЖ «Парковый» подготовлен в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ и положениями нормативных актов, регулирующих данный вид деятельности.

Отчет сформирован в ходе проверки состояния бухгалтерского учета и анализа хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 г.

Проверка проводилась путем анализа первичной бухгалтерской документации. Ревизионная комиссия в составе: Шагиахметова А.А., Ахметов З.М.

Председатель комиссии: Ахметов З.М.

*Ревизионная комиссия — это постоянно действующий контролирующий орган, аппарат которого избирают путём голосования собственников. Не является частью управления ТСЖ.*

*Функция Ревизионной комиссии заключается в контроле и выражении мнения в части удовлетворительности работы Товарищества.*

Основные вопросы:

- правильность ведения бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ;
- соответствие начислений собственникам жилых и нежилых помещений ТСЖ по коммунальным платежам и техническому обслуживанию, тарифам, утвержденным собранием ТСЖ за период с 01.01.2020 по 31.12.2020г., начисление и оплата взносов ТСЖ и коммунальных услуг;
- проверка расходования денежных средств;
- выполнение решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ;
- заключение ревизионной комиссии;

#### 1. Состояние бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерской и налоговой деятельности ТСЖ – в соответствии с действующим законодательством. Акты проверок налоговой инспекцией нарушения НК РФ не содержат. В ходе налоговой проверки №6241 от 09.10.2020г. инспектором выявлены нарушения расчета налога на имущество (начислена недоимка, пени и штрафы), однако данный акт оспорен Товариществом (с привлечением экспертов Министерства земельных и имущественных отношений, а также Росреестра РБ). Санкции МРИ отменены, спор урегулирован.

Все операции отражаются согласно плана счетов бухгалтерского учета.

Применяемая система налогообложения – УСН «Доходы».

Прием наличных денежных средств за коммунальные услуги предусмотрен в кассе ТСЖ через онлайн-кассу, организован прием платежей и в безналичной форме (Сбербанк, Уралсиб). Документы на онлайн-кассу, договор с оператором фискальных данных (ОФД), на которого возложена функция по передаче данных с онлайн-кассы в налоговый орган - имеются. Данные в ФНС передаются ежедневно.

ТСЖ имеет расчетные счета в ПАО «Сбербанк» и ПАО «УралСиб».

ТСЖ имеет спец. счет капитального ремонта в ПАО «Сбербанк»

К проверке предоставлены выписки по расчетному счету и кассовые документы за период с 01.01.2020 по 31.12.2020г.

#### 2. Оплата коммунальных платежей.

Оплата коммунальных платежей организована: касса, безналичная оплата через Банки.

Расходы на услуги банков являются весомыми – от 1% до 3% от суммы входящего платежа. Законодательство РФ в настоящее время не содержит положений об обязанности РСО обеспечивать безвозмездное оказание услуг по приему и перечислению денежных средств.

Известно что все РСО, а также Рег.оператор выставляют платежные документы потребителям с условием оплаты банковской комиссии плательщиком.

Рекомендовано: включить в повестку дня очередного общего собрания вопрос правомерности взимания банковской комиссии в составе платы «техническое обслуживание», рассмотреть вариант выделения комиссии банка отдельно.

### 3. О Дебиторской и кредиторской задолженности.

Дебиторская задолженность (всего) составляет 12,981млн.руб., в т.ч. задолженность собственников за ЖКУ 9,02млн.руб., задолженность покупателей и заказчиков 0,737 млн.руб. Причем просроченная задолженность (со сроком уплаты до 10.12.2020г.) составляет 5,441млн.руб. Одной из ключевых причин роста задолженности собственников является снятие санкций (отмена начисления пени, отсрочка рассмотрения в судах) в виду объявленной пандемии.

На 31.12.2020г.	млн.руб.	У приставов на исполнении, млн.руб.	Претензионно-судебной работе, млн.руб.
Задолженность от 1 до 3-х месяцев всего	2,033		
Задолженность от 4 до 6-ти месяцев всего	0,761		0,328
Задолженность от 7 до 12-ти месяцев всего	1,675	1,007	0,668
Задолженность от свыше 12-ти месяцев всего	2,389	2,389	
Текущая задолженность, (со сроком уплаты до 10.01.2021г.)	3,579		
Дебиторская задолженность всего	9,02		
<i>в том числе просроченная, млн.руб.</i>	<i>5,441</i>		

Таким образом, на взыскании в службе судебных приставов находится 3,396 млн.руб.

Кредиторская задолженность (всего) составляет: 9,354млн.руб., в т.ч задолженность в РСО 7,214млн.руб. Из которой просроченная составляет 2,822млн.руб.

Наличие дебиторской задолженности обуславливает наличие кредиторской.

Рекомендовано усилить истребование просроченной дебиторской задолженности, претензионно-взыскательные мероприятия. В противном случае усматривается бездействие Товарищества, которое может привести к ограничению подачи ресурсов жителям обслуживаемых МКД, что существенно затронет права всех проживающих граждан на благоприятное проживание в доме.

Для стабилизации взаиморасчетов, в рамках ПП 354, вынести на очередное общее собрание вопрос о переходе на прямые взаиморасчеты с РСО (в первую очередь, по отоплению и горячему водоснабжению).

### 4. Оплата на тех.обслуживание, еж.взнос. Доходы от хозяйственной деятельности.

В течение отчетного периода, в соответствии протоколом общего собрания от 04.08.2020г. принятые тарифы соблюдались.

№ п/п	Наименование целевого поступления	Тариф руб./кв.м.
1	Техническое обслуживание (содержание и ремонт)	21,98
2	Ежемесячный взнос	3,90

Кроме поименованных целевых поступлений, ТСЖ ведет хозяйственную деятельность в виде: оказание платных услуг собственникам, предоставление в аренду машиномест, МОП и т.д., получая при этом доход.

Объем доходов от хозяйственной деятельности формируется и распределяется согласно Протокола общего собрания от 25.01.2012г. Средства от хозяйственной деятельности направляются на уставную деятельность. Получено доходов от хозяйственной деятельности за 2020г. 2 476 880руб. Полученные денежные средства от коммерческой деятельности направлены на расходы по уставной деятельности, а именно компенсация затрат по статье ежемесячный взнос (по утвержденной смете на 2020г.)

### 5. Рассмотрение вопросов, обозначенных инициативной группой в июле 2020г.

Летом 2020г. от инициативной группы обозначены существенные замечания к работе Товарищества, которые подлежали особому вниманию и проверке со стороны ревизионной комиссии.

#### 1. Судебный спор с ООО «Башкирэнерго»

Рассмотрены акты о бездоговорном потреблении, в которых выявлены множественные ошибки в расчетах со стороны Башкирэнерго; заслушана позиция ТСЖ (юридическое мнение). Изучены след. судебные решения по делу А07-9392/2019 (стороны по делу: истец ООО «Башкирэнерго», ответчик ТСЖ «Парковый», суть спора – бездоговорное потребление эл.энергии точкой потребления, расположенной в центральном тепловом пункте (Р.Зорге 70/2):

1. Решение Арбитражного суда РБ от 21 февраля 2020 г – частичное удовлетворение
2. Постановление № 18АП-5473/2020 от 19 июня 2020 г Восемнадцатого Арбитражного апелляционного суда (г.Челябинск) – решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 21 февраля 2020 г. по делу № А07-9392/2019 оставить без изменения, апелляционную жалобу товарищества собственников жилья «Парковый» - без удовлетворения.
3. Постановление Арбитражного суда Уральского округа (г.Екатеринбург) № № Ф09-6002/20 от 25 ноября 2020 г. – **Постановление № 18АП-5473/2020 решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 21.02.2020 по делу № А07-9392/2019 и постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.06.2020 по тому же делу отменить. Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Башкортостан.**

Судебный спор с ООО «Башкирэнерго» (дело № А07-12929/19) – Определение о приостановлении производства по делу от 25 ноября 2020 г.

Следует отметить, что ТСЖ «Парковый» отстаивая позицию Товарищества, представляет интересы всех собственников, именно поэтому данный вопрос поднят обеспокоенными гражданами. Руководство ТСЖ инициировало привлечение Управление антимонопольной службы РБ для проведения проверки, т.к. Истец (Башкирэнерго) является монополистом и, с точки зрения Товарищества, злоупотребляет правом Поставщика, навязывая Потребителю (ТСЖ) заведомо невыгодные (невыполнимые) условия для заключения договора, а именно отказ от заключения договора на данную точку потребления (впоследствии предъявляя штрафные санкции на бездоговорное потребление по завышенным коэффициентам).

*Аналогичная ситуация сложилась с МУП «Уфаводоканал» в 2015году, когда Уфаводоканал (такая же организация-монополист) выступили с иском в сумме 4,247млн.руб. к ТСЖ «Парковый». По данному делу №А07-24787/2014 позиция ТСЖ была удержана, суд принял во внимание существенные аспекты и отказал Уфаводоканалу в иске.*

2. Задолженность ООО «Двимавто» в сумме 200 000 рублей в пользу ТСЖ «Парковый». Рассмотрены обстоятельства заключения договора между ТСЖ «Парковый» и ООО «Двимавто».

В период 2009-2014гг. у Товарищества были рабочими 2 расчетных счета, открытые в УралСиб и Аф-Банк. В 2014г. Центробанком у Аф Банка отозвана лицензия, что поставило под угрозу возврат денежных средств, имеющихся в данном Банке. В этот период на расчетном счете данного банка находилось примерно 6-7 млн.руб., часть из которых были в депозите, часть как текущие оборотные средства. Коллегиальным решением Правления проведен ряд аналитических мероприятий по исключению/минимизации потери денежных средств Товарищества (а равно собственников помещений) из-за Банка, проведены переговоры с Руководством Банка. По результату: более 6 млн.руб. удалось вернуть на расчетный счет в УралСиб. Для возврата «зависших» денежных средств в Банке, в виде неисполненных платежей в адрес поставщиков – заключен договор займа с предприятием-кредитором Банка (ООО «ДвимаАвто») на сумму 937531 руб., из которых возвращено Товариществу на расчетный счет в УралСиб 737531 руб. Остаток в сумме 200000руб. Двимавто не вернуло в срок, т.к. в их отношении ввели процедуру банкротства. ТСЖ включено в реестр кредиторов по делу о банкротстве ДвимаАвто (определение АС №А07-508/2015 от 17.05.2016г).

Предпринятые мероприятия – были экономически обоснованы, верны и своевременны, направлены на «спасение» денежных средств Товарищества из разоряющегося Банка. На сегодняшний день АфБанк находится в процедуре конкурсного производства, выплата долгов пока осуществляются только физическим лицам, а юридическим лицам сроки не определены, что также свидетельствует о верности и разумности принятых решений.

Данное решение было одобрено ревизионной комиссией, отчеты 2014, 2015, 2016гг. - приняты щими собраниями собственников.

### 3. Ущерб ТСЖ, нанесенный собственникам, вследствие затопов.

Возмещение убытков собственникам вследствие нанесения ущерба в жилом/нежилом помещении (затоп, прорыв и прочие аварийные ситуации) – это неотъемлемая часть работы любого предприятия в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в том числе и ТСЖ. Следует отметить, признание ответственности в виде урегулирования убытков – является одной из сильных сторон предприятия, т.к. любой собственник может столкнуться с подобной неприятной ситуацией (дома «стареют», коммуникации изнашиваются, кровля и стоки спроектированы не идеально, природные аномально экстремальные явления случаются и ливневые системы, спроектированные Застройщиком, не всегда справляются с природными катаклизмами). Вместе с этим некоторые собственники грубо вмешиваются в инженерные системы МКД, нарушая правильную работу систем.

**Источниками финансирования возмещения ущерба является страховая компания. Ответственность ТСЖ «Парковый» застрахована на 10 млн.руб. (принцип действия как ОСАГО).** Гражданская ответственность — это ответственность за тот ущерб, который клиент (субъект ГО) нанес чужому имуществу или другим людям (объектам ГО). Общая сумма выплат страховой компании пострадавшим собственникам за 2020г составила около 1,5млн.

### 4. Вывоз снега 2019, 2020гг.

Изучены документы Исполнителя по представлению спец.техники; оценены объем выставленных услуг и их оплата (к первичным документам имеются приложения в виде листов учета количества вывоза снега по датам, времени вывоза с указанием гос.номеров транспортных средств).

К качеству и объёму оказанных услуг претензий нет.

5. По заявлениям инициативной группы проведен ряд проверок надзорными и контролирующими органами, по результату которых грубых нарушений не выявлено, предписания - исполнены.

### **Заключение ревизионной комиссии.**

При анализе доходов и расходов существенных отклонений не выявлено. На основании этого ревизионная комиссия установила, что использование средств ТСЖ носит правомерный характер. Бухгалтерский учет ведется на основании представленных первичных документов. На основании этого ревизионная комиссия установила, что расходование средств носит целевой характер.

Доводы инициативной группы не нашли подтверждения.

### Замечания и предложения:

1. Усилить истребование просроченной дебиторской задолженности, претензионно-взыскательные мероприятия. Применять мероприятия по ограничению потребления ресурсов злостным должникам.
2. Рассмотреть целесообразность и необходимость содержания шлагбаумов на въездах, так как расходы на обслуживание ежегодно растут. Принять решение общим собранием собственников.
3. Включить в повестку дня вопрос о переходе на прямые договоры с РСО

### Вывод:

**На основании вышеизложенного ревизионная комиссия считает работу Правления ТСЖ «Парковый» за проверяемый период удовлетворительной. Настоящий отчет составлен и подписан в 2-х экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.**

Председатель ревизионной комиссии \_\_\_\_\_ Ахметов З.М.

Член ревизионной комиссии \_\_\_\_\_ Шагиахметова А.А.