

Товарищество Собственников Недвижимости «Дружба»

Отчёт ревизора ТСН «Дружба» по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности за период с 26.06.2021 г. по 31.12.2022 г.

Руководствуясь полномочиями, определенными ФЗ-217 от 29.07.2017 г. «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд», ревизор провел ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Дружба» (Далее-Товарищество, ТСН) за период 26.06.2021 г. по 31.12.2022 г.

Проверка проводилась в период с 15.01.2023 г. по 31.01.2023 г. Ответственным лицом за финансово-хозяйственную деятельность в проверяемый период является председатель правления ТСН «Дружба» А. А. Поспехов.

В отчетном периоде состав Правления менялся. Правление в составе членов правления Поспехова А. А., Тихоновой А. Н., Гончаренко Е. И. осуществляло деятельность в период 21.06.2021 г. по 31.03.2022 г. С 01.04 2022 по настоящее время работает правление в составе Поспехова А. А., Тихоновой А. Н., Гасиловой Е. Р., Спиридонова Д. А., Соломонова В. И.

Для проведения проверки были затребованы следующие документы:

№ п/п	Наименование	Примечание
1.	Протоколы общих собраний за указанный период со всеми приложениями;	Предоставлено
2.	Реестры собственников и членов ТСН «Дружба»;	Предоставлено
3.	Документы с контрагентами (Договоры, акты сверок взаимных расчетов);	Предоставлено
4.	Банковские выписки;	Предоставлено
5.	Авансовые отчеты, расчеты с подотчетными лицами;	Предоставлено
6.	Бухгалтерская и налоговая отчетность;	Предоставлено
7.	Кадровые документы включая отчетность по социальным сборам и НДФЛ, ведомости по начислению и выплате заработной платы;	Предоставлено
8.	Отчет об исполнении сметы в разрезе членских и целевых взносов;	Предоставлено
9.	Регистры бухгалтерского учета: ОСВ общая; ОСВ в разрезе аналитического учета;	Предоставлен доступ в базу.
10.	Документы до делопроизводству;	Предоставлено
11.	Реестры оплаты членских и целевых взносов. Реестры должников;	Предоставлено
12.	Документы по работе с должниками.	Предоставлено

Проверка проведена по следующим направлениям:

1. Имущество ТСН «Дружба»

В составе ТСН «Дружба» имеются два (2) земельных участка:

- ✓ 47:03:1269001:104 площадью 12994 кв. м. и кадастровой стоимостью 912698.56 руб.
- ✓ 47:03:1270001:65 площадью 8471 кв. м. и кадастровой стоимостью 595003.04 руб.

Общедолевая собственность членов ТСН «Дружба»

№ п/п	Наименование
1.	Помещение для работы Правления
2.	5 колодцев
3.	Система электроснабжения ВЛ 0,4 кВт, состоящая из СИП проводов, опор деревянных, системы АСДС, выносных узлов учета электрической энергии 132 штуки, подключенных к АСКУЭ.
4.	Долевая собственность в общем электрохозяйстве поселка (ТП, 10кВт)

Имущественных приобретений за проверяемый период не было.

2. Денежные средства.

- Остаток на 05.07.2021 (дата получения доступа к банку) 175 348,33 руб.
- Приход за II полугодие 2021 г. 1 295 070,02 руб.
- Расход за II полугодие 2021 г. 1 143 136,39 руб.
- Остаток на 31.12.2021 г. 292830,02 руб.
- Приход за 2022 г. 2411536,27 руб.
- Расход за 2022 г. 2534767,37 руб.
- Остаток на 31.12.2022 г. 200049,93 руб.

Финансирование сметы 2021 г. и 2022 г. происходило за счет поступления членских и целевых взносов.

У Товарищества имеется расчетный банковский счет в «Сбербанке», банке «Тинькофф». Кассовые операции и расчеты не ведутся. Финансовые средства расходовались по графику, в соответствии со статьями

Товарищество Собственников Недвижимости «Дружба»

Сметы на 2021 и 2022 г., решениями Общих собраний. Обязательные платежи и оплаты по договорам и выставленным счетам производились своевременно.

3. Расчеты с собственниками, правильность и полнота оплаты взносов.

Учет начислений и оплат членских и целевых взносов осуществляется в программе «1С Бухгалтерия».

Сформировано 172 лицевых счета в соответствии с Реестром. Взносы начислены всем собственникам участков, находящихся в границах ТСН «Дружба». Правильность и полнота начислений подтверждается данными из реестра собственников. Правильность и полнота учета взносов подтверждается регистрами.

Период	Начислено	Оплачено
2021 год.	3 165 764,19 руб.	1.295.070,02 руб.
2022 год.	2 979 161,60 руб.	2411536,27 руб.

Большинству собственников земельных участков в границах ТСН, предоставившим свои электронные адреса, с целью снижения расходов квитанции для оплаты целевых и членских взносов за 2021 и 2022 г. были направлены по электронной почте. Проводилась сверка по оплате членских и целевых взносов за прошлые периоды 2018-2022 год.

Правлением организована и ведется претензионно-исковая работа с неплательщиками.

В течение 2021 г. и 2022 г. была внедрена рассылка уведомлений по электронной почте с требованием погасить задолженность.

За указанный период было подано 11 заявлений на выдачу судебных приказов. 11 заявлений удовлетворены - выданы судебные приказы. Но 10 отменены собственниками и в настоящее время взыскание задолженности по членским и целевым взносам происходит в исковых производствах.

По одному вступившему в силу судебному приказу собственник добровольно погасил задолженность прошлых периодов.

4. Действующие договоры с поставщиками услуг.

Проверены действующие договоры с поставщиками услуг и первичные документы к ним на предмет законности гражданско-правовых сделок и правильности учетных операций.

Договоры и первичные документы оформлены надлежащим образом. Услуги предоставлены, работы выполнены. На 31.12.2022 согласно представленным актам сверок взаимных расчетов имеется задолженность в пользу АО «ПСК». Указанная задолженность накоплена предыдущим правлением. В настоящее время правлением ведется работа по верификации размера задолженности.

№ п/п	Контрагент	Вид услуги
1.	ООО «Центринформ»	Обновление системы электронной отчетности и документооборота
2.	ООО «ЧОО „Воевода“»	Охрана территории
3.	АО «Управляющая компания по обращению с отходами в Ленинградской области»	Вывоз и утилизация ТКО и КГО
4.	АО «ПСК»	Поставка электроэнергии
5.	ООО «Аудит»	Аудиторская проверка
6.	ООО «ГК «Измерение»	Кадастровые работы
8.	ДПК «Светлана»	Скважина №6 – снабжение водой
9.	ДПК «Кировский»	Скважина №7 – снабжение водой

5. Расчеты за потребленную электроэнергию.

АО «ПСК» по заявлению Председателя в проверяемый период списано 116475,41 руб. пеней.

С АО «ПСК» ТСН «Дружба» заключило договор в новой редакции. Ведется активная работа по верификации выставленных АО «ПСК» счетов ТСН. Выявлены некорректные, завышенные в разы начисления. Ежемесячно ведется энергоучет по общему и индивидуальному потреблению электроэнергии. В настоящее время 147 собственников заключили индивидуальные договоры. Правление активно содействует собственникам при заключении прямых договоров с АО «ПСК». На 31.12.2022г. 10 собственников не перешли на индивидуальные договоры с АО «ПСК».

6. Трудовые отношения.

Штатное расписание имеет 3 позиции: бухгалтер, председатель правления и делопроизводитель. Ставка делопроизводителя в отчетном периоде была вакантна. Проверен порядок начисления и выплаты заработной платы. Нарушений не выявлено.

7. Бухгалтерский учет.

Товарищество Собственников Недвижимости «Дружба»

С 2021 г. бухгалтерский и налоговый учет ведется в программе «1С Бухгалтерия». ТСН применяет упрощенную систему налогообложения «доходы минус расходы». Контролирующий налоговый орган – ИФНС №10 по Выборгскому району Ленинградской области.

В отчетном периоде налоговая и бухгалтерская отчетность, а также отчеты в ПФР и ФСС сдавались в электронном виде в установленные законом сроки.

В проверяемом периоде проверок ИФНС не проводилось.

Проверены авансовые отчеты. Нарушений не выявлено.

Замечаний к годовой отчетности не имеется.

8. Проверка работы Правления.

Проверены исходящие, входящие документы. Все обращения собственников обрабатываются в установленные сроки. Замечаний нет.

За отчетный период проведено 4 общих собрания. Протоколы со всеми приложениями (письменными решениями, актами подсчета голосов) были предъявлены в оригиналах.

В Товариществе проводится масштабная хозяйственная работа, решаются проблемы, которые накопились за десятилетия. Существенно увеличился объем документооборота и делопроизводства, а также финансовой, договорной работы и отчетности.

Информационная работа в Товариществе ведется постоянно как с помощью общих ресурсов (сайт, мессенджер WhatsApp, информационные стенды, группа в ВКонтакте), так и в индивидуальном порядке.

Ведется и регулярно актуализируется Реестр собственников и Реестр членов Товарищества в электронной форме.

ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Выводы.

За отчетный период Председателем и Правлением Товарищества организована и проведена масштабная работа по решению хозяйственных и финансовых вопросов.

Организовано информирование собственников участков и работа с их обращениями, ведется необходимый документооборот, бухгалтерский учет, своевременно сдается налоговая, бухгалтерская и другая обязательная отчетность, своевременно проводятся Общие собрания, выполняются их решения.

Достигнуты положительные результаты в решении многих проблем, накопившихся за долгие годы, что привело к повышению уровня комфорта проживания в Товариществе.

Нецелевого расходования средств ТСН «Дружба» не выявлено.

Ревизор предлагает признать финансово-хозяйственную деятельность правления ТСН «Дружба» за отчетный период удовлетворительной.

Рекомендации.

1. В обязательном порядке начислять пени собственникам, не оплатившим в надлежащие сроки обязательные платежи и взносы;
2. Расширить практику применения претензионно-исковой работы с должниками;
3. Завершить процесс перехода на индивидуальные договоры с АО «ПСК»;
4. Провести инвентаризацию общего имущества;
5. Подготовить и утвердить положения о РК и реестре на очередном общем собрании.

Ревизор ТСН «Дружба» _____ Е. И. Гончаренко

31.01.2023 г.

ОЗНАКОМЛЕН _____ Председатель правления ТСН «Дружба» А. А. Поспехов