

Товарищество Собственников Недвижимости «Дружба»

Отчёт ревизора ТСН «Дружба»

по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

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

Проверяемый период: с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Проверка проводилась в период с 15.01.2024 г. по 31.01.2024 г. Ответственным лицом за финансово-хозяйственную деятельность в проверяемый период является председатель правления ТСН «Дружба» А. А. Поспехов.

В отчетном периоде состав Правления не менялся. 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.	Реестр 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.	Отчетность по социальным сборам и НДФЛ, ведомости по начислению и выплате заработной платы;	Предоставлено
8.	Отчет об исполнении сметы;	Предоставлено
11.	Реестры оплаты членских и целевых взносов. Реестры должников;	Предоставлено
12.	Документы по работе с должниками.	Предоставлено

Проверка организована сплошным методом. Ревизор руководствовался действующим законодательством РФ, Уставом Товарищества, Решениями Общего собрания Товарищества и собраниями Правлениями.

Проверка проведена по следующим направлениям:

Ревизией установлено:

- В соответствии с выпиской из Единого Государственного Реестра Юридических Лиц (ЕГРЮЛ), ТСН (ранее ДПК) «Дружба» зарегистрировано 18 декабря 2002г.
- Устав ТСН «Дружба» в новой редакции зарегистрирован 01.04.2022
- основной вид деятельности: 68.32.2 Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
- исполнительным органом ТСН «Дружба» имеющим право действовать без доверенности является Председатель правления – Поспехов А. А. решение внеочередного общего собрания членов ТСН «Дружба» от 24.09.2022

1. Документооборот и архив.

Документы разложены по отдельным папкам (Протоколы заседаний правления, Протоколы общих собраний, Уведомления о проведении собраний, письменные решения (бюллетени), акты подсчета голосов).

Выписка из ЕГРН, Устав, Реестр членов ТСН и собственников – в наличии. Информация в реестре постоянно дополняется и корректируется.

На основании предоставленных протоколов общих собраний и приложений к ним произведен анализ исполнения решений, принятых общими собраниями товарищества. В результате анализа нарушений не выявлено. Решения общего собрания исполняются своевременно и в полном объеме. Исключения составляют вопросы, потерявшие актуальность, или срок исполнения которых занимает длительный период времени.

2. Имущество ТСН «Дружба»

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

- ✓ 47:03:1269001:104 площадью 12994 кв. м.
- ✓ 47:03:1270001:65 площадью 8471 кв. м.

Товарищество Собственников Недвижимости «Дружба»

Общедолевая собственность членов ТСН «Дружба»

№ п/п	Наименование
1.	Помещение для работы Правления
2.	6 колодцев
3.	Система электроснабжения ВЛ 0,4, состоящая из СИП проводов, опор деревянных, системы АСДС, выносных узлов учета электрической энергии, подключенные к АСКУЭ.
4.	Долевая собственность в общем электрохозяйстве поселка (ТП, ВЛ 10)

ЗАМЕЧАНИЯ: 1) в ТСН имеется водопровод, прожекторы уличного освещения, которые не стоят на балансе Товарищества.

РЕКОМЕНДАЦИИ: 1) провести полную инвентаризацию имущества и поставить на учет все имеющееся имущество; 2) все столбы линии электропередач пронумеровать и вести карточки их учета.

3. Денежные средства.

ТСН имеет договоры на расчетно-кассовое обслуживание с ПАО «Сбербанк» и АО «Тинькофф». Право подписи банковских документов принадлежит председателю правления. Платежные поручения, выписки и иные документы формируются электронно и подписываются электронно-цифровой подписью председателя. Все расчеты с собственниками земельных участков, а также поставщиками осуществляются в безналичной форме. Кассовые операции и расчеты наличными не ведутся. Финансовые средства расходовались по графику, в соответствии со статьями сметы на 2023 г., решениями Общих собраний. Обязательные платежи и оплаты по договорам и выставляемым счетам производились своевременно.

- Остаток на 31.12.2022 г. 200 049 руб.
- Приход за 2023 г. 4 707 054,052 руб.
- Расход за 2023 г. 4 067 686,48 руб.
- Остаток на 31.12.2023 г. 718 334,80 руб.

Финансирование сметы 2023 г. происходило за счет поступления членских и целевых взносов.

Контроль исполнения сметы доходов и расходов за 2023 год:

Доходная часть в размере 3 075 228,60 руб. за счет членских взносов исполнена. Доходная часть сметы сформирована за счет текущих членских и целевых взносов, а также за счет погашения задолженности прошлых лет.

Расходная часть сформирована в соответствии со сметой, утвержденной Общим собранием. Проверка расходной части сметы показала, что суммы расходов соответствуют документам, на основании которых произведены платежи.

Перерасхода по смете не выявлено. Товарищество не имеет просроченной задолженности перед бюджетом и контрагентами.

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

В соответствии с п.1 ст.14 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 217-ФЗ доходная часть бюджета ТСН «Дружба» формируется на базе членских и целевых взносов. Всего в частной собственности находится 162 участка. Учет начислений и оплат членских и целевых взносов осуществляется в программе «1С Бухгалтерия». Сформировано 176 лицевых счетов 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.

Членские и целевые взносы за 2023 год поступили на расчетный счет в сумме 3 075 228,60 руб., что составляет 93 % от суммы утвержденной сметы. Членские и целевые взносы прошлых периодов составили 1 069 917,76 руб. Прочие доходы, не предусмотренные сметой, составили 440 824,42 руб.

Правлением ведется претензионно-исковая работа с неплательщиками. В отчетном периоде было подано 16 заявлений на выдачу судебных приказов. 6 судебных приказов были отменены должниками и рассмотрены в порядке искового производства. 5 судебных приказов были получены и переданы на исполнение. 4 заявления находятся на рассмотрении. В одном случае задолженность была в полном объеме погашена неплательщиком после получения судебного приказа.

В отчетный период 10 исковых заявлений Товарищества к должникам были удовлетворены судами. По вступившим в силу судебным решениям инициирована процедура принудительного взыскания задолженности.

Товарищество Собственников Недвижимости «Дружба»

5. 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.

№ п/п	Контрагент	Вид услуги
1.	ООО «Центринформ»	Система 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 (договор – в стадии урегулирования разногласий)
4.	АО «ПСК»	Поставка электроэнергии
5.	ДПК «Кировский»	Скважина №6 – снабжение водой
6.	СНТ «Светлана»	Скважина №7 – снабжение водой

Во время ревизии произведена проверка достоверности платежей поставщикам и подрядчикам. Расчёты производились только по безналичному расчёту на основании выставленных счетов при наличии заключённых договоров и подписанных актов выполненных работ (услуг). В результате проведенных сверок расчетов задолженности по заключенным договорам на конец отчетного периода нет.

6. Расчеты за потребленную электроэнергию.

ТСН «Дружба» заключило с АО «ПСК» договор в новой редакции. Ведется работа по верификации выставляемых АО «ПСК» счетов. Выявлены некорректные, завышенные в разы начисления. Ежемесячно ведется энергоучет по общему и индивидуальному потреблению электроэнергии. В настоящее время заключено 143 индивидуальных договора. На 31.12.2023г. 8 собственников не перешли на индивидуальные договоры с АО «ПСК».

7. Трудовые отношения.

Согласно ст.14 п.5 пп.8 Федерального Закона № 217-ФЗ от 29.07.2017 использование членских взносов на заработную плату сотрудникам Товарищества возможно только при заключении трудовых договоров и при утвержденном штатном расписании. Штатное расписание разработано, трудовые договоры и договоры гражданско-правового характера с сотрудниками заключены. Работники оформлены согласно приказам о приеме на работу. Штатное расписание имеет 3 позиции: бухгалтер, председатель правления и делопроизводитель. Ставка делопроизводителя в отчетном периоде была вакантна. Проверен порядок начисления и выплаты заработной платы.

Согласно Трудовому законодательству сотрудникам ежегодно предоставляются оплачиваемые трудовые отпуска. Нарушений не выявлено.

8. Бухгалтерский учет.

В целях налогового учета ТСН применяет упрощенную систему налогообложения – с объектом обложения «Доходы – 6%». Ведение бухгалтерского (налогового) учета и составление отчетности с 2021 г. ведется с применением специализированной бухгалтерской программы 1С, программы ЭДО «Контур». Сдача регламентированной отчетности в ФНС, ПФРФ, СФ РФ, Росприроднадзор осуществляется по телекоммуникационным каналам связи в установленные законом сроки. Документы заверяются усиленной квалифицированной подписью председателя Товарищества.

Авансовые отчеты оформлены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В процессе ревизии проведена проверка законности и целесообразности расходов на хозяйственные нужды сумм, выданных под отчет, правильность оформления авансовых отчетов и документов на оплату услуг и приобретение материалов. В результате ревизии установлено, что при приобретении материалов, канцелярских товаров, электротоваров оформляются товарные чеки и накладные. Оплата за товарно-материальные ценности производится с расчетного счета Товарищества. По состоянию на 01.01.2024 года задолженности по расчетам с подотчетными лицами не выявлено.

9. Проверка работы Правления.

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

За отчетный период проведено 3 общих собрания. Протоколы со всеми приложениями (письменными решениями, актами подсчета голосов) были предъявлены в оригиналах.

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

Товарищество Собственников Недвижимости «Дружба»

ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Выводы.

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

Остаток денежных средств на расчетном счете позволяет вести плановую хозяйственную деятельность. Повышенного риска возникновения неплатёжеспособности ревизией не установлено.

Нарушений и злоупотреблений, нецелевого расходования средств ТСН «Дружба» не выявлено.

Отчет правления соответствует фактическим данным.

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

Рекомендации.

1. Правлению ТСН продолжить претензионно-исковую работу по взысканию задолженности перед ТСН по членским и целевым взносам.
2. Членам Товарищества своевременно производить оплату членских и целевых взносов в соответствии с Уставом ТСН.
3. Продолжить работу по актуализации Реестра собственников. Довести до сведения владельцев участков информацию об обязанности предоставлять правлению в необходимом для ведения Реестра объеме достоверные сведения о правообладателях ЗУ.
4. В обязательном порядке начислять пени собственникам, не оплатившим в надлежащие сроки обязательные платежи и взносы.
5. Завершить процесс перехода на индивидуальные договоры с АО «ПСК».
6. Провести инвентаризацию общего имущества.

Ревизор ТСН «Дружба» _____ Е. И. Гончаренко

31.01.2024 г.

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