

Утвержден на годовом общем собрании  
членов ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы»  
Протокол № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022

# ОТЧЕТ

## ревизионной Комиссии ТСН ТСЖ «Ширяевские усадьбы»

ОГРН 1187746192963, юр. адрес: г. Москва, пос. Первомайское, дер.  
Ширяево, ул. Озёрная, дом 41, корпус 2, кв. 3, далее - «Товарищество»

### за 2021 год

Председатель ревизионной комиссии:

- **Глигич Желько Божович**, член Товарищества и собственник квартиры 2, расположенной в МКД по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, д. Ширяево, улица Озёрная, дом 51;

Члены ревизионной комиссии:

- **Перевязкина Ирина Евгеньевна**, член Товарищества и собственник квартиры 7, расположенной в МКД по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, д. Ширяево, улица Озёрная, дом 39, корпус 3;
- **Ильина Юлия Владиславовна**, член Товарищества и собственник квартиры 2, расположенной в МКД по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, д. Ширяево, улица Озёрная, дом 39, корпус 3.

Дата начала ревизии: 13 января 2022 года

Дата окончания ревизии: 20 января 2022 года

Дата составления отчета: 25 января 2022 года

Председатель ревизионной комиссии: \_\_\_\_\_



(Глигич Ж.Б.)

## 1. Вводная часть

### 1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. (далее — «Отчетный период»), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2021 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена:

- Председателем ревизионной комиссии: Глигич Желько Божович
- Членами ревизионной комиссии: Перевязкиной Ириной Евгеньевной, Ильиной Юлией Владиславовной (далее – ревизоры, проверяющие).

Ревизия проведена с 13 января 2022 года по 20 января 2021 года включительно.

### 1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету Товарищества; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- материалы по судебным искам;
- прочие необходимые документы.

### Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

### 1.3 Методика ревизии

Ревизия проведена в пределах, имеющих у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и

Председатель ревизионной комиссии: \_\_\_\_\_



(Глигич Ж.Б.)

непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

#### **1.4 Условия проведения ревизии.**

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации Товарищества

#### **1.5 Цели и задачи проверки.**

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. С какими организациями Товарищество работало за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили собственникам недвижимости поселка, членам Товарищества услуги, за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 года.

2. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности Товарищества на соответствие законодательству РФ.

3. Проверка целевого расходования денежных средств собственникам недвижимости поселка, членам Товарищества

#### **1.6 Объекты ревизии**

1. Деятельность правления Товарищества.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Хозяйственное управление.
4. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
5. Анализ годового отчета

#### **1.7 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:**

Состав правления Товарищества:

- Председатель правления  
Теплов Павел Борисович, собственник квартиры 3, расположенной в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, д. Ширяево, улица Озёрная, дом 41, корпус 2;
- Члены правления Товарищества
  - Карпович Инга Леонардовна, собственник квартиры 2, расположенной в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, д. Ширяево, улица Озёрная, дом 41, корпус 3;
  - Мокшин Дмитрий Иванович, собственник квартиры 1, расположенной в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, д. Ширяево, улица Озёрная, дом 57.

Состав ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии:

**Глигич Желько Божович**, член Товарищества и собственник квартиры 2, расположенной в МКД по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, д. Ширяево, улица Озёрная, дом 51

Члены ревизионной комиссии:

- **Перевязкина Ирина Евгеньевна**, член Товарищества и собственник квартиры 7, расположенной в МКД по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, д. Ширяево, улица Озёрная, дом 39, корпус 3;
- **Ильина Юлия Владиславовна**, член Товарищества и собственник квартиры 2, расположенной в МКД по адресу: г. Москва, пос. Первомайское, д. Ширяево, улица Озёрная, дом 39, корпус 3.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе, в рамках заключенного договора на обслуживание, в период с 01.01.2021 по 31.12.2021 г. была возложена на ООО «БухМастерЪ» (Генеральный директор Головкова Инна Сергеевна +7 916 486 2692 buhmaster8@mail.ru).

## РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ

### 1.1 Ведение бухгалтерского учета

Товарищество ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения «Доходы минус расходы».

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам Товарищества используется лицензионное специализированное программное обеспечение.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

#### Ревизионная комиссия рекомендует:

1. Привести аналитику (статьи расходов) в программе 1С к аналитике Сметы доходов и расходов Товарищества для упрощения сбора информации к годовому отчету.
2. Ежеквартально проверять и сверять данные по отчету «Сводная ведомость» с Ведомостью по счету взаиморасчетов с собственниками 76.06.
3. Усилить контроль за сроками сдачи обязательной отчетности по налогам и сборам, а также за сроками оплаты. Составить единый план-график и строго его придерживаться.
4. Ежемесячно предоставлять бухгалтеру для отражения в учете данные по использованным товаро-материальным ценностям, ГСМ, расходных материалов.

### 1.2 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

#### Информация по тарифам

Отчет о начислениях и платежах ведется в соответствии с:

Председатель ревизионной комиссии: \_\_\_\_\_



(Глигич Ж.Б.)

- Протоколом №1 от 22.05.2018 внеочередного общего собрания членов товарищества;
- Протоколом №2 от 30.06.2018 внеочередного общего собрания членов товарищества;
- Протоколом №3 от 21.04.2019 ежегодного общего собрания членов товарищества;
- Протоколом №1 от 30.06.2018 общего собрания собственников недвижимости поселка «Ширяевские Усадьбы»;
- Протоколом №2 от 21.04.2019 общего собрания собственников недвижимости поселка «Ширяевские Усадьбы»;
- Протоколами собраний Правления Товарищества;
- Приказами Председателя правления Товарищества об утверждении правил расчета ОДН от 16.10.2018, 01.03.2019, 05.11.2019, 20.01.2021, 20.02.2021, 30.04.2021, 01.07.2021.
- Протокол 4 от 02.03.2020 ежегодного общего собрания Товарищества.
- Протокол 5 от 10.05.2021 ежегодного общего собрания Товарищества.

#### **Информация по начислениям**

Начисления соответствуют протоколам указанных выше собраний.

Ревизионной комиссией произведен сплошной аудит взаиморасчетов с собственниками за период 2018-2021гг.

Размер просроченной задолженности членов Товарищества и собственников недвижимости поселка Ширяевские Усадьбы на 31.12.2021 составил **2 324 100,61** (Два миллиона триста двадцать четыре тысячи сто) рублей 61 копейка.

В сравнении с размером просроченной задолженности на 31.12.2020 года в размере **3 823 698,86** рублей, сокращение просроченной задолженности составило **1 499 598,25** (Один миллион четыреста девяносто девять тысяч пятьсот девяносто восемь) рублей 25 копеек

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

1. Расчет ОДН для компенсации расходов потребления электроэнергии на общие нужды поселка рассчитывались на основании договора 90213090 от 16.10.2018 с АО «Мосэнергосбыт» и приказами Председателя правления Товарищества.
2. Расчет ОДН для компенсации расходов водоотведения на общие нужды поселка рассчитывались на основании Договора простого товарищества 01/2019 от 15.09.2019 с ПЖКИЗ «Изумрудная долина» и ПКИЗ «Изумрудная аллея»

#### **Рекомендации ревизионной комиссии:**

1. С целью повышения платежной дисциплины продолжить практику взыскания пени.
2. С целью повышения платежной дисциплины засчитывать на лицевом счете собственников в счет погашения задолженности в первую очередь пени, во вторую – основной долг.
3. Рекомендуем провести анализ потребления электроэнергии с целью повышения энергоэффективности.
4. Не превышать предоставляемые сроки рассрочки по погашению задолженностей неплательщикам, максимальный срок – 3 (три) месяца.

Председатель ревизионной комиссии: \_\_\_\_\_



(Глигич Ж.Б.)

### Информация по договорам на обслуживание

За отчетный период оплаченная сумма расходов по договорам составила:

1. Договор №1 от 01.11.2019 г. с ИП Алексеев Алексей Николаевич на услуги и обслуживание **4 916 639,00** (Четыре миллиона девятьсот шестнадцать тысяч шестьсот тридцать девять рублей) рубля 00 копеек.
2. Дополнительное соглашение к Договору 1 от 01.11.2019 о компенсации расходов за дополнительные услуги – сумма **306 102,00** (Триста шесть тысяч сто два) рубля 00 копеек.
3. Дополнительное соглашение к Договору 1 от 01.11.2019 на Услуги диспетчеризации – сумма **562 224,00** (Пятьсот шестьдесят две тысячи двести двадцать четыре) рубля 00 копеек.
4. Дополнительное соглашение к Договору 1 от 01.11.2019 на компенсацию понесенных расходов на покупку расходных материалов, ГСМ и пр. – сумма **190 769,00** (Сто девяносто тысяч семьсот шестьдесят девять) рублей 00 копеек

### Задолженности по договорам:

1. Задолженность Товарищества по остальным Договорам, включая договор с ИП Алексеев Алексей Николаевич, на 31.12.2020 **отсутствует**.

### Рекомендации ревизионной комиссии:

1. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
2. Правлению Товарищества продолжить работу с арендатором земельного участка (кадастровый номер 50:26:191019:1) Аникаяном Серго Багдиктовичем о заключении договора на право ограниченного пользования (сервитута).
3. Правлению товарищества продолжить работу по оформлению сервитутов на общепоселковые коммуникации.

### Анализ расходов и доходов

Исходя из представленной в Приложениях №1 информации, ниже приведены:

#### 1. сводная таблица о балансе начислений, оплате и задолженности

Вид начислений (доходная часть)	Задолженность собственников на 01.01.2021 г., Рубли РФ с учетом результатов сплошной проверки расчетов за 2018-2021гг	Начислено в 2021 году, Рубли РФ	Поступления в 2021 году, Рубли РФ	Задолженность собственников на 31.12.2021, Рубли РФ
Взносы и обязательные платежи согласно всем протоколам собраний членов Товарищества и собственников	<b>4 193 885,97</b>	<b>12 789 333,78</b>	<b>13 637 432,38</b>	<b>3 345 787,37</b>

Председатель ревизионной комиссии:



(Глигич Ж.Б.)

Отчет ревизионной комиссии ТСН ТСЖ «Ширяевские усадьбы» за 2021 год

недвижимости Поселка за весь 2021 год (детали см. в Приложении №1 к настоящему Отчету), в т.ч. компенсации доп.расходов по судебным решениям				
--	--	--	--	--

2. сводная таблица о балансе доходов и расходов Товарищества.

Вид расходов	Доходы, получено в 2021, Рубли РФ	Расходы Товарищества в 2021, Рубли РФ	Разница между Доходом и расходом за 2021 г.
Все расходные статьи (детали см. в Приложении №1 к настоящему Отчету)	<b>13 861 817,47</b>	<b>12 535 123,65</b>	<b>1 326 693,82</b>

3. Анализ движения денежных средств по расчетному счету

Вид начислений (доходная часть)	Сальдо на 01.01.2021 г.	Поступило на расчетный счет (в том числе депозит)	Списано с расчетного счета (в том числе депозит)	Остаток на расчетном счете на 31.12.2021, Рубли РФ
<b>Сумма</b>	<b>826 410,51</b>	<b>15 371 237,41</b>	<b>15 635 123,65</b>	<b>562 524,27</b>

**Заключение ревизионной комиссии:**

1. На 31.12.2021 доля задолженности собственников и членов Товарищества перед Товариществом составляет **6,49%** от всех начисленных сумм начиная с 2018 года.
2. На 31.12.2021 на расчетном счете положительный остаток 562 524,27 (пятьсот шестьдесят две тысячи пятьсот двадцать четыре) рубля 27 копеек.
3. На 31.12.2021 г на Депозитном счете Товарищества размещен 1 600 000,00 (Один миллион шестьсот тысяч рублей) 00 копеек.

Положительный остаток на расчетном счете на 31.12.2021 года сформировался в связи:

- Авансовыми платежами собственников.
- С неизрасходованными средств по утвержденной общим собранием Товарищества сметы-расходов и доходов Товарищества за 2021 год.
- Погашением задолженности неплательщиками за 2018-2021гг по результатам досудебной и судебной работы Товарищества.
- Оценкой коммерческих предложений поставщиков и выбором оптимальной стоимости услуг, что привело к экономии средств собственников.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

1. В 2022 году продолжить работу с взысканием задолженности с собственников как в досудебном, так и в судебном порядке.

Председатель ревизионной комиссии: \_\_\_\_\_

(Глигич Ж.Б.)

2. Расходы Товарищества на проведение и празднование Нового года (статья Сметы доходов и расходов «Дополнительные расходы Товарищества, на цели, принятые на общих собраниях») планировать заблаговременно и пользоваться услугами юридических лиц или самозанятых граждан (с профильными Кодами деятельности) с целью снизить налоговую нагрузку на Товарищество, оптимизировать работу по бухгалтерии и сократить трудозатраты на подготовку и формирование дополнительной отчетности, а так же использовать внутренние резервы в лице собственников поселка для подготовки и проведения вышеназванных мероприятий.

### 1.3 Анализ отчета

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.
2. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления Товарищества, направленную на выполнение уставных целей Товарищества.
3. Нецелевого использования средств не выявлено.
4. Работа Правления Товарищества по планированию расходов, возникающих в процессе финансово-хозяйственной деятельности ведется на должном уровне.

## Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность Товарищества осуществляется в рамках решений Общих собраний членов Товарищества и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
2. Начисления целевых платежей, единовременных взносов, обязательных платежей осуществлялось строго согласно решениям Общих собраний членов Товарищества и собственников недвижимости Поселка.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
4. Ревизионная комиссия считает, что выше представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности Товарищества в 2021 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2021 г.
5. Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
6. Работа Товарищества по взысканию задолженности с должников, ведется планомерно. Вместе с тем Товариществу рекомендуется применять больше стимулирующих инструментов в отношении должников, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью снижения уровня ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде приостановления (ограничения) доступа должников к общепоселковой инфраструктуре.
- 7. Ревизионная комиссия предлагает годовому общему собранию членов Товарищества считать работу Правления Товарищества в 2021 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.**

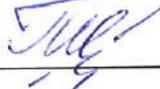
Приложение:

- 1) Сводная таблица по поступлениям и расходам на/с расчётного счета ТСН ТСЖ "Ширяевские Усадьбы" за период с 01.01.2021 по 31.12.2021, на 2(двух) листах.
- 2) Налоговая декларации Товарищества за 2021год, на 3 (трех) листах с расчетом налога за 2021 год.

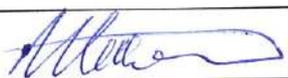
Председатель ревизионной комиссии:

 / Глигич Ж.Б. /

Члены ревизионной комиссии:

 / Перевязкина И.Е. /

 / Ильина Ю.В. /

Председатель ревизионной комиссии:  (Глигич Ж.Б.)

## Сводная таблица по поступлениям и расходам на/с расчётного счета ТСН ТСЖ "Ширяевские Усадьбы" за период с 01.01.2021 по 31.12.2021

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Банковские счета						
Статьи движения денежных средств						
51, Расчетные счета	826 410,51		15 371 237,41	15 635 123,65	562 524,27	
40703810438000008874, ПАО СБЕРБАНК	826 410,51		15 371 237,41	15 635 123,65	562 524,27	
% на остаток			17 385,09			
2021 год			1 639 419,94	15 635 123,65		
Внутреннее перемещение денежных средств			1 400 000,00	3 000 000,00		
Возврат от поставщиков			9 419,94			
Общие услуги жилищно-коммунального назначения Поселка 2021				6 464 203,83		
Вывоз ТКО 2021				376 160,00		
Оплата поставщику за обслуживание инфраструктуры 2021				5 230 219,83		
Услуги видеонаблюдения 2021				5 600,00		
Услуги Охраны и Диспетчеризации 2021				852 224,00		
Оплата от покупателей			130 000,00			
Разовые Расходы ТСН 2021			100 000,00	1 391 917,67		
Дооснащение ТБО-1 2021				34 145,68		
Дооснащение ТБО-2 2021				156 692,50		
Лицензия на недропользование 2021				357 507,60		
Новый иск от ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ОФИС-ДК" 2021			100 000,00	292 410,41		
Оргтехника 2021				26 760,00		
Покупка снегоотбрасывателей 2021				183 910,00		
Расходы на праздники 2021				23 596,98		
Ремонт парковки на 2-ом участке 2021				164 724,00		
Увеличение точек видеонаблюдения в Поселке, ООО "ГК "ИНТЕРЛОГИКА" 2021				152 170,50		
Расходы на обл., плановый и аварийный ремонт общей инфраструктуры Посёлка 2021				1 863 281,06		
Аренда коммунальной техники 2021				450 000,00		
ВЗУ 2021				181 393,18		
Дорожная сеть 2021				568 336,16		
Оплата за анализы воды 2021				57 816,00		

## К Отчету Ревизионной комиссии ТСН ТСЖ «Ширяевские Усадьбы» за 2021 год

Оплата поставщикам за ГСМ 2021				167 976,00		
Очистные сооружения 2021				259 265,91		
Сети мокрые 2021				109 036,34		
Сети освещения 2021				69 457,47		
Расходы ТСН на управление				1 135 578,14		
Аренда 1с, программного обеспечения для сдачи обязательной отчетности в электронном виде 2021				149 422,00		
Госпошлины 2021				134 281,57		
Налог УСН 2021				6 733,17		
Налоги и взносы (оплата труда) 2021				121 948,02		
Налоги на пользование ресурсами 2021				10 676,10		
Покупка канцтоваров 2021				33 380,40		
Расходы на услуги банков 2021				13 999,76		
Расчеты за бухгалтерские услуги 2021				328 500,00		
Расчеты за юридические услуги 2021				312 188,05		
Услуги операторов связи 2021				24 449,07		
Расходы, компенсируемые соб-ми по ст. ОДН и компенсируемые за услуги по облс фас.газопров.				1 780 142,95		
Обслуживание фасадного газопровода 2021				107 445,00		
ОДН Водоотведение Из.долина 2021				550 913,44		
ОДН Электроэнергия Из.долина 2021				311 784,51		
Электроэнергия Мосэнерго 2021				810 000,00		
Поступления от собственников			13 637 432,38			
Прочие поступления			77 000,00			
<b>Итого</b>	<b>826 410,51</b>		<b>15 371 237,41</b>	<b>15 635 123,65</b>	<b>562 524,27</b>	