

**А К Т**  
**РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ**  
**по результатам проверки деятельности**  
**Товарищества Собственников Жилья «ВЕРСАЛЬ НА ЯУЗЕ» в 2022 году**

г. Москва

«28» февраля 2023 г.

В соответствии с протоколом общего собрания членов ТСЖ №1/13 от 24.04.2021 г., ревизионной комиссией в период с «06» февраля 2023 года по «28» февраля 2023 года проведена ревизия деятельности ТСЖ «Версаль на Яузе» (далее- ТСЖ) за 2022 год.

*В состав ревизионной комиссии* согласно протоколу общего собрания членов ТСЖ №1/13 от 24.04.2021 г. входят:

Шаповалова Наталья Юрьевна - член ТСЖ, собственник квартиры 284;

Гершвальд Юлия Григорьевна - член ТСЖ, собственник квартиры 38.

*Проверяемый экономический субъект:*

**ТСЖ «Версаль на Яузе».**

Ответственность за соблюдение применяемого законодательства Российской Федерации при совершении финансово-хозяйственных операций, а также за подготовку и представление бухгалтерской отчетности несет исполнительный орган ТСЖ.

*Руководитель:*

Председатель Правления ТСЖ Соколова Светлана Дмитриевна.

*Лицо, ответственное за подготовку бухгалтерской отчетности:*

Обязанности главного бухгалтера за период с 01.01.2022 г. выполняла Ануфриева Наталия Вадимовна.

С 17.05.2022 г. обязанности главного бухгалтера были возложены на Соколову Светлану Дмитриевну.

Бухгалтерский учет ведется профессиональным бухгалтером, состоящим в штате ТСЖ на 0,5 ставки Волковой Людмилой Александровной.

*Место нахождения и фактический адрес:*

111250, город Москва, Красноказарменная улица, дом 3.

*Состав Правления ТСЖ:*

Орлова Т.А. (собственник кв.319), Козинская Д.О. (собственник кв. 290), Альперт О.Ю. (собственник помещ. 116а); Дорож И.В. (собственник кв. 292); Комков С.Н. (собственник кв. 187-188), Соколова С.Д. (собственник кв. 293).

### ***Государственная регистрация***

ТСЖ внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 22.07.2008 г. за регистрационным номером (ОГРН) 1087746861234.

### ***Идентификационный номер налогоплательщика:***

ИНН7722653805/ КПП772201001

### ***Сведения об Уставе ТСЖ***

Редакция Устава Общества, действующая на момент проведения ревизионной проверки, утверждена общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме(адрес: г.Москва, ул.Красноказарменная, д.3) по созданию Товарищества собственников жилья «Красноказарменная,3» Протокол №1 от 10 декабря 2007 г.;общим собранием членов ТСЖ «Красноказарменная,3» Протокол № 7 от 14 апреля 2015 г.

### ***Основания и обстоятельства проведения ревизии***

Ревизионная комиссия ТСЖ, руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСЖ и Методологическими рекомендациями Минэкономразвития (утверждены Приказом № 254от 26 августа 2013 г.),провела ревизионную проверку за период с 1 января 2022 года по 31 декабря 2022 года.

***Целью проверки***, согласно разделу 10 Устава, является объективная, независимая оценка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, выдача заключения по результатам проверки:

- О достоверности годовой бухгалтерской отчетности за 2022 г. (подпункт 2 пункта 10.3);
- об исполнении сметы доходов и расходов за 2022 год, отчета о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов за 2022 г. (подпункт 3 пункта 10.3).

### ***Способ проведения Ревизии***

Ревизия проводилась на выборочной основе и включала в себя изучение представленных документов с целью подтверждения информации о раскрытии в бухгалтерской отчетности за 2022 год результатов финансово-хозяйственной деятельности, оценку системы внутреннего контроля в ТСЖ, выявление нарушений действующего законодательства и донесение фактов таковых нарушений до руководства и членов ТСЖ.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опрос, нормативная

проверка, документальный контроль, прослеживание, сопоставление, пересчет и аналитические процедуры.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом, всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Настоящий Акт и Заключение по результатам ревизии предназначены в первую очередь для членов ТСЖ, не все из которых владеют специальной терминологией, поэтому ревизоры старались изложить информацию в доступной форме, не свойственной аналогичным документам.

*Уровень существенности* для проверки финансовых показателей принят в размере 7% от соответствующей статьи баланса/раздела сметы.

*При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы ТСЖ:*

- учредительные и регистрационные документы;
- штатное расписание, трудовые договоры, должностные инструкции, документы кадрового учета;
- учетная политика;
- Регламенты по деятельности ТСЖ, Приказы;
- документы по инвентаризации имущества и обязательств;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская (финансовая) и налоговая отчетность;
- первичная бухгалтерская документация: договоры, акты выполненных работ; товарные накладные; авансовые отчеты; банковские выписки, платежные документы по расчетному счету и кассе ТСЖ, бухгалтерские справки;
- протоколы общих собраний членов ТСЖ;
- протоколы заседаний правления ТСЖ;
- прочие документы по деятельности ТСЖ.

*Мнение ревизионной комиссии:*

1. Документы по деятельности ТСЖ предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к оригиналам финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

2. Первичные документы систематизированы, оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.

3. Финансово-хозяйственные операции ТСЖ подтверждены первичными документами и отражены в бухгалтерских регистрах. Замечаний к системе, объему, качеству и состоянию бухгалтерского, налогового учета и отчетности в процессе проверки не выявлено.

4. Бухгалтерская отчетность за 2022 г. составлена в соответствии с действующим бухгалтерским и налоговым законодательством РФ, предоставлена в контролирующие органы своевременно и в полном объеме.

### **1. Результаты ревизии**

#### **1.1. Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ**

По состоянию на дату проведения ревизии, Устав ТСЖ соответствует ЖК РФ.

#### **1.2. Суды**

ТСЖ участвовало в судебных процессах в качестве истца в 2022 году:

1. Гражданское дело № 2-5157/2022 о возмещении долга по агентскому договору аренды должником. Судом первой инстанции принято решение взыскать в пользу ТСЖ «Версаль на Яузе» 214 563,27 руб.
2. Гражданское дело № А40-196296/22-142-1525 о возмещении долга по агентскому договору аренды должником. В порядке упрощенного производства иск удовлетворен в полном объеме в сумме 310 515,80 руб.
3. Гражданское дело № А40-266874/2022. Иск об освобождении помещения V на 1 этаже дома и возмещении арендных платежей. В процессе.

Издержки ТСЖ за 2022 год на судебные расходы составили 162 863,63 руб. в соответствии с заключенным договором с адвокатом на ведение процесса в суде, в т.ч. государственная пошлина 42 013,63 руб.

#### **1.3. Ведение бухгалтерского учета**

Учетная политика утверждена Приказом № 1-УП от 09.01.2021 г., во всех существенных аспектах соответствует требованиям законодательства и отражает объем и специфику деятельности ТСЖ.

Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется кассовым методом. Ведение учета осуществляется как на бумажных носителях, так и в электронном виде с использованием БПК 1С Предприятие 8.3. «Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК».

ТСЖ в 2022 году находилось на упрощенной системе налогообложения, с объектом учета «Доходы-Расходы».

Поступления от физических лиц оформляются в соответствии с 54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники» с применением онлайн-кассы Атол 50Ф.

*Инвентаризация имущества и обязательств* ТСЖ была проведена на основании Приказа № 4 от 30.11.2022 года. Результаты инвентаризации оформлены должным образом Актом комиссии.

На конец 2022 года на балансе ТСЖ числится 3 объекта основных средств; малоценный быстроизнашиваемый инвентарь учитывается на забалансовом счете МЦ.04 по каждой единице учета. Инвентаризация не выявила излишков и недостатков ТМЦ.

Инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности проводилась на основании актов сверок с контрагентами.

*Дебиторская задолженность* в размере 4 256 898,95 руб., состоит из:

- Авансы поставщикам – 2 631 798,45 руб.;
- Задолженность арендаторов – 747 776,50 руб.;
- Задолженность пользователей СКУД – 81 000,00 руб.;
- Задолженность жильцов – 563 250 руб.
- Аванс налог УСН – 219 011,00 руб.
- Задолженность подотчетных лиц – 14 063,00 руб.

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность по строке 1230 указана в размере 3 463 648,95 руб., так как уменьшена на сумму созданных резервов 793 250,00 руб. (резерв по сомнительным долгам по целевым взносам жителями МКД 563 250 руб. и резерв по сомнительным долгам арендаторов 230 000 руб.).

Собранием Членов Правления ТСЖ (Протокол № 10 от 11 октября 2022 года), в связи с проведением капитального ремонта МКД, были предоставлены арендные каникулы следующим арендаторам за период:

ООО «Киноагентство Валле Рич Продакшн» - с 01.09.2022 по 30.11.2022 г. установлен арендный платеж в сумме 24 782,00 руб. (пропорционально используемой площади)

ИП Горючкина София Витальевна - 18.09.2022 по 18.10.2022 г. (включительно)

ООО «БИО» - 01.09.2022 по 30.09.2022 г. (включительно)

ООО «ДЕКОТЕКА» - 01.10.2022 по 31.10.2022 г. (включительно)

Журавлев Максим Викторович - 01.10.2022 по 31.10.2022 г. (включительно)

ООО «Открытые Книги» - 01.11.2022 по 31.12.2022 г. (включительно)

ООО «ЗА БОР» - 18.08.2022 по 25.08.2022 г.; 01.09.2022 по 23.10.2022 г. (включительно)

Рамазанов Казбек Рамазанович - 01.07.2022 по 31.08.2022 г. (включительно)

ООО «АСТ-АЛЬФА» - 01.10.2022 по 31.10.2022 г. (включительно)

ИП Иванович Роберт Милоевич - 01.10.2022 по 31.10.2022 г. (включительно)

ИП Иванович Светлана Робертовна - с 27.07.2022 по 29.07.2022 г.; 01.09.2022 по 28.09.2022 г. (включительно)

ИП Ковальчук Виктория Алексеевна - 01.09.2022 по 31.10.2022 г. (включительно)

ИП Смирнова Анна Николаевна - подвал помещение б/н комнаты 1 (площадь 41,9 кв.м.), в целях организации ТОРГОВОГО ЗАЛА МАГАЗИНА ВОЕНТОРГ с 12 июля по 10 сентября 2022 г. (включительно) – итого 61 календарный день

- подвал помещение б/н комнаты 2 (площадь 5,4 кв.м.), 1а (площадь 7 кв.м.), комната 2 (площадь 41,2 кв.м.) в целях организации СКЛАДА И ОФИСА С 12 июля по 15 августа 2022 г. (включительно); с 1 по 5 сентября 2022 г. (включительно); с 11 по 31 октября 2022 г. (включительно) – итого 61 календарный день.

Задолженность по уплаченному авансу на сумму 150 000 руб. в рамках договор а№ 1 от 01.11.2019 (Подрядчик -ИП Славянов Алексей Николаевич) не закрыта Актом выполненных работ. Согласно условиям договора (п.4.1.) срок сдачи работ по первому этапу в марте 2020 года. При отсутствии двустороннего Акта работы считаются не выполненными.

По информации Члена Правления ТСЖ Орловой Т.А. она дважды направляла Подрядчику подписанные со стороны ТСЖ Акты, что подтверждает приемку работ Заказчиком на сумму выданного аванса. Однако, документы за подписью Подрядчика в ТСЖ не вернулись и к проверке не представлены. По устной информации от Славянова А.Н. он дважды получал Акты, подписанные со стороны ТСЖ, но его не устроила их форма и содержание, по этой причине он не вернул их Заказчику за своей подписью. Свой вариант Акта Подрядчик в ТСЖ не направлял.

Ревизионная комиссия обращает внимание, что без двустороннего Акта о выполненных работах ТСЖ не может отнести этот платеж на расходы для целей налогообложения, что при упрощенной системе «Доходы минус расходы» влечет за собой увеличение налоговой нагрузки в размере 15% от суммы аванса, которой можно было бы избежать при наличии Акта выполненных работ.

***Ревизионная комиссия рекомендует подписать или восстановить Акт выполненных работ по сроку исполнения и отнести расходы в сумме 150000 рублей для целей налогообложения.***

В балансе отражена дебиторская задолженность по выданному авансу ООО «ТранСпецТехника» на ремонт подвальных помещений в сумме 200 000 руб. На 31.12.2022 г. и на момент проведения ревизионной проверки ТСЖ работы не приняло. Претензии к качеству работ выставлены Подрядчику в письменном виде.

Задолженность по арендной плате на 31.12.2022 г. составляет 747 776,50 руб. однако на момент проведения ревизионной проверки часть долга поступила на расчетный счет ТСЖ и задолженность арендаторов за 2022 год на дату 06.02.2022 г. составляет 695 134,00 рублей. (ООО «Ключник» - 85 000,00 руб.; Кулакова – Власова А.О. – 130 000,00 руб. ООО «Сластена» - 64 975,00 руб., ООО «Киноагентство Валле Рич Продакшн» – 415 159,00 руб.).

№ п/п	Арендаторы	Сумма, руб.	Период образования задолженности
1	ООО «Киноагентство Валле Рич Продакшн»	415 159,00	Июль-Декабрь 2022 г.
2	Кулакова-Власова Александра Олеговна	130 000,00	Апрель-Декабрь 2020 г.
3	ООО «СЛАСТЕНА»	149 975,00	Июль-декабрь 2018г. (85000,00 руб. старый договор), май-сентябрь 2022 г. (64975,00 руб. новый договор)
<b>Итого</b>		<b>695 134,00</b>	

*Ревизионная комиссия рекомендует правлению востребовать долги с вышеуказанных арендаторов, в том числе в судебном порядке, но в целом оценивает работу правления с кредиторами как хорошую.*

Задолженность собственников/нанимателей МКД по целевым взносам на диспетчеризацию на 31.12.2022г. составляет 563 250,00 рублей.

К проверке предоставлен Регламент организации и деятельности органов управления ТСЖ «Версаль на Яузе», утвержденный общим собранием членов ТСЖ (Протокол № 1/10 от 28.03.2018г.) и Порядок использования придомовой территории многоквартирного дома 3 по улице Красноказарменная, г.Москва, утвержденный общим собранием собственников помещений МКД (Приложение № 1 к Протоколу №1/11 от 04.04.2017). Эти два действующих документа приняты должным образом и устанавливают обязанность собственников и нанимателей помещений оплачивать целевые взносы в ТСЖ в соответствии с Уставом ТСЖ и Протоколом собрания собственников помещений МКД от 14.04.2015 года, где утвержден размер целевых взносов на ведение уставной деятельности ТСЖ, в том числе на диспетчеризацию и обслуживание ограждения в размере 500 руб. за 1 автомобиль собственника/нанимателя, паркующийся на придомовой территории. На основании этих документов, с 2015 года в балансе ТСЖ производились начисления, и большая часть жителей исполняла это решение общего собрания.

*По мнению ревизионной комиссии, задолженность собственников и нанимателей помещений перед ТСЖ не может быть списана иначе чем по решению*

*суда, или письменного отказа дебитора от оплаты, или решения общего собрания членов собственников МКД.*

В связи с этим ревизионная комиссия рекомендует:

- либо направить должникам письма с требованием оплатить задолженность или отказаться от оплаты в письменном виде обоснованно или нет. Далее принять решение на Правлении ТСЖ о списании с баланса долгов тех жителей, которые предоставили письменные отказы (речь идет только о списании с баланса по решению правления ТСЖ)

- либо обратиться в суд о взыскании задолженности, что позволяет Гражданский Кодекс Российской Федерации и судебная практика.

- либо, что, по мнению членов ревизионной комиссии, наиболее разумный вариант, принять решение о прощении задолженности на общем собрании собственников помещений МКД, собранием, которое устанавливала обязанность жителей нести эти расходы.

По мнению ревизионной комиссии, резерв по сомнительным долгам на задолженность жителей перед ТСЖ по целевым взносам на диспетчеризацию сформирован обоснованно, но списание их на убытки (с баланса) неправомерно без вышеописанных действий.

В 2018 году на собрании собственников МКД (Протокол № 1/12 от 28.03.2018вопрос №6) принято решение об изменении порядка начисления целевых взносов за диспетчеризацию в размере 0 руб. за первый и 500 руб. за второй автомобиль собственника и нанимателя, паркующийся на придомовой территории. Однако это решение не было реализовано. Подлежащие оплате целевые взносы ТСЖ не начислялись, собственники/ наниматели взносы не оплачивали.

Ревизионная комиссия обращает внимание правления ТСЖ, что решение общего собрания собственников по этому вопросу юридически не отменено. Рекомендуем наряду с решением по долгам о которых собственники и наниматели МКД были не единожды осведомлены и чья дебиторская задолженность отражена на балансе ТСЖ, решить на собрании собственников вопрос нереализованного решения, принятого в 2018 году по целевым взносам за второй автомобиль.

*По мнению ревизионной комиссии, решения принятые на общем собрании собственников МКД и по тем или иным причинам не исполненные ТСЖ и/или собственниками и нанимателями, могут быть изменены, отменены или оставлены в силе только в соответствии с решением собрания собственников МКД или по решению суда.*



*Кредиторская задолженность* на 31.12.2022 г. составляет 1 030 243,00 руб. и состоит из обеспечительных платежей арендаторов – 945 033,00 руб., предоплат арендаторов – 84 210,00 руб., ошибочного платежа от прочих контрагентов – 1000,00 руб.

#### **1.4. Ведение кадрового учета**

Проведена проверка ведения кадрового учета и делопроизводства. Согласно штатному расписанию, утвержденному Приказом №3 от 29.12.2018 в ТСЖ числятся два сотрудника, оба на 0,5 ставки. С сотрудниками заключены трудовые договоры.

*Ревизионная комиссия обращает внимание на необходимость ежегодного индексирования заработной платы штатных сотрудников (ст. 134 ТК РФ)*

Помимо штатных сотрудников, вознаграждение получают Председатель и Члены Правления, трудовые договоры с которыми не заключаются и, выплаты которым производятся в соответствии с Уставом Товарищества и решением общего собрания Членов Товарищества, что соответствует требованию законодательства.

*Ревизионная комиссия оценивает ведение кадрового учета как хорошее.*

#### **1.5. Отчетность**

Согласно ст. 13 Закона о бухгалтерском учете, п. 4 Указаний об объеме форм бухгалтерской отчетности, утвержденных Приказом Минфина России от 22.07.2003 N 67н, в состав отчетности некоммерческих организаций в обязательном порядке входят бухгалтерский баланс, пояснительная записка к бухгалтерскому балансу, отчет о финансовых результатах, отчет о целевом использовании полученных средств.

По состоянию на 31.12.2022 г. на балансе ТСЖ числятся:

##### ***Актив***

Основные средства по остаточной стоимости (с учетом амортизации) -55тыс.руб.

В собственности ТСЖ находятся 3 объекта: ограждения для детской площадки и придомовой территории, система видеонаблюдения.

Дебиторская задолженность, о которой написано выше - 3 464 тыс.руб.

Денежные средства -1 478 тыс.руб., в том числе:

Расчетный счет -1 478тыс. руб.

Касса - 0 руб.

##### ***Пассив***

Целевые средства ТСЖ - 3 741тыс. руб. По данной строке отражаются остатки неиспользованных денежных средств Товарищества (в том числе дебиторская задолженность).

Кредиторская задолженность: 1 030 тыс.руб., в том числе:

Обеспечительные платежи от арендаторов – 945 тыс. руб.

Предоплата арендаторов – 84 тыс.руб.

Поступления от прочих контрагентов–1тыс.руб.

Оценочные обязательства -225 тыс. руб.резервы по отпускам.

#### *1.6. Отчет о целевом использовании денежных средств*

##### *Доходы (поступления):*

Целевые взносы (поступления от жильцов) – 1тыс.руб.

Пожертвования сторонних организаций – 15 тыс. руб.

Поступления от жильцов за пульт (карту) – 49 тыс.руб.

От сторонних лиц по договорам – 6 303 тыс.руб. за аренду, за пользование СКУД  
сторонними организациями, киносъемка.

##### *Расходы:*

Расходы на содержание аппарата управления и имущества ТСЖ 2 654 тыс.руб.,-  
вознаграждение членам правления и председателю, заработная плата бухгалтера, в том  
числе НДФЛ и страховые взносы; содержание и ремонт помещений, зданий и иного  
имущества; 2-ой этап разработки проектной документации систем пожарной  
сигнализации (АПС), системы оповещения и управления эвакуацией при пожаре (СОУЭ)  
для чердака и подвала; контроль за капитальным ремонтом (заключение о соответствии  
проектно-сметной документации на капитальный ремонт).

Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества – 2 002тыс.руб.

Общехозяйственные расходы- 2 711 тыс.руб. в т.ч.:

- расходы на диспетчеризацию, в том числе заработная плата диспетчеру, с НДФЛ и социальными взносами;
- оплата охранных услуг и тревожной кнопки;
- обслуживание сайта и бухгалтерской программы;
- банковские услуги;
- приобретение оргтехники и малоценного оборудования (ноутбук, жесткий диск, теннисный стол с инвентарем, принтер, стиральная машина)
- канцелярские принадлежности;
- проведение мероприятий для жителей;-
- проведение собраний членов ТСЖ;
- информационные услуги (росреестр, нотариальные услуги);
- почтовые и типографские расходы;
- услуги связи.

*По мнению ревизионной комиссии, бухгалтерская отчетность за 2022 год отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение ТСЖ и*

*результаты его финансово-хозяйственной деятельности за период с 01 января по 31 декабря 2022года.*

### **1.7. Исполнение сметы доходов и расходов**

Доходы и расходы ТСЖ планировало и осуществляло в соответствии со сметой, утвержденной на Общем собрании членов ТСЖ -№1/13 от 24.04.2021 г., согласно которой ТСЖ запланировало получение доходов в размере 5 100 тыс.руб. и расходы в размере 5 100 тыс.руб.

Фактически по состоянию на 31.12.2022 г. было получено выручки 6 369 тыс.руб. и понесено расходов на сумму 7 366 тыс.руб.

Доходы в 2022 году превысили запланированные показатели на 5,14%, расходы на 17,98%. Поступления по аренде нежилых помещений ниже плановых показателей на 18,93%, что говорит о необходимости об эффективном планировании Правлением ТСЖ.

**Расходная часть Сметы** была проверена ревизорами на выборочной основе.

Основной статьей расходов являются расходы на диспетчеризацию общедомовой территории МКД – 32,93%. Также удельный вес в 30,28% составили Непредвиденные расходы. Бюджет Товарищества в сумме 545 тыс. руб. был направлен на выплату аванса для возведения ограждения по периметру МКД, также аванс в сумме 982 тыс. руб. осуществлен компаниям ИП Шаронова О.В., ЦЕНТРСВЕТ ООО, ИП Некрылов П.Ю. для установки уличного освещения на территории МКД. Управленческие расходы – заработная плата Председателя, Членов Правления и бухгалтера ТСЖ 1 284 тыс. руб. в год (107 тыс.руб.в месяц).

Расходы связанные с благоустройством дома, мероприятиями для жителей, приобретением расходных материалов и МБП (малоценных и быстроизнашиваемых предметов типа метел и мусорных мешков) -159 тыс. руб. в год (13 тыс.руб.в месяц).

В смете 2022 г. была запланирована выплата материальной помощи Ильяшенко С.А. в сумме 173 тыс. руб. в связи со смертью матери Ануфриевой Наталии Вадимовны, также Ивановой О.В. в сумме 58 тыс. руб. на операцию по зрению дочери. Личные заявления и приказы оформлены в соответствующем порядке.

Непредвиденные расходы - возмещение расходов Лоскутовой Е.А. 50 тыс. руб. в связи с повреждением заднего бампера личного автомобиля собственника.

Расчеты с подрядчиками, выплату заработной платы ТСЖ проводило в безналичном порядке через расчетный счет. По корпоративной карте в 2022 году оплачено расходов на сумму 150тыс.руб., авансовые отчеты и оправдательные документы в наличии.

По результатам проверки *ревизионная комиссия констатирует, что расходы ТСЖ за 2022 год подтверждены документально, обоснованы, соответствуют уставной деятельности ТСЖ.*

*Относительно доходной части деятельности ТСЖ.* Состав общего имущества собственников помещений МКД определен на общем собрании собственников (приложение 3 к Протоколу № 5 от 17.12.2013 и приложение 6 к Протоколу № 1/12 от 28.03.2018).

Порядок и условия использования общего имущества, минимальная ставка арендной платы и порядок заключения договоров с арендаторами установлены Общим собранием собственников (Протокол от 24.04.2021 г. № 1/13).

В ведении ТСЖ в пользу собственников МКД находится приблизительно 1250 кв.м. По состоянию на 31.12.2022 г. сданы в аренду 1041,2 кв.метр. Еще порядка 500 кв.м требуют капитального ремонта и на момент начала ревизионной проверки в аренду не сданы.

*Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ для сдачи в аренду незанятых площадей привлечь специалистов из числа жителей дома и/или заключить договор со специализированной компанией.*

#### *Заседание Правления*

Пунктом 4.1.1 Регламента «Организации и деятельности органов управления ТСЖ «Версаль на Яузе»» утвержденным общим собранием членов ТСЖ (Протокол № 1/10 от 28.03.2018) установлена регулярность заседаний Правления ТСЖ не реже 1 раза каждые 3 месяца по графику.

В 2022 году заседания Правления ТСЖ проводились ежемесячно, с приглашением всех желающих жителей, всего проведено 12 заседаний Правления, и 17.05.2022 и 30.12.2022г – общие собрания Членов ТСЖ.

Для всех жителей было организовано подключение он-лайн по zoom для участия во всех заседаниях Правления ТСЖ.

Заседания Правления проводились согласно регламенту, с оформлением протоколов заседания Правления, которые представлены на ознакомление Ревизионной комиссии.

*Ревизионной комиссией при проведении проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2022 год существенных нарушений в соблюдении требований законодательства Российской Федерации и существенных искажений при отражении финансово-хозяйственных операций по доходной и расходной части сметы не установлено. Внутренний контроль в ТСЖ находится на должном уровне.*

## **2. Информация о сохранении конфиденциальности**

Члены ревизионной комиссии обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, то есть информацию ограниченного доступа, разглашение которой может повлечь для ТСЖ возникновение убытков, включающую сведения о лицах, предметах, фактах, событиях, явлениях и процессах, независимо от формы её предоставления, или иные сведения, охраняемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, внутренними документами ТСЖ, а также информацию, отнесённую к конфиденциальной в соответствии с условиями сделок, стороной которых выступает ТСЖ, предоставленную им должностными лицами, ставшую известной им в процессе проведения ревизии ТСЖ или ставшую им известной при любых других обстоятельствах.

Настоящий Акт и Заключение ревизионной комиссии по результатам проведения ревизии деятельности Товарищества Собственников Жилья «ВЕРСАЛЬ НА ЯУЗЕ» за 2022 год составлены в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Председатель Ревизионной  
комиссии

\_\_\_\_\_

/Гершвальд Ю.Г./

Член Ревизионной комиссии

\_\_\_\_\_

/Шаповалова Н.Ю./

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ**  
**по результатам проведения ревизии деятельности**  
**Товарищества Собственников Жилья «ВЕРСАЛЬ НА ЯУЗЕ» в 2022 году**

г. Москва

«28» февраля 2023 г.

В соответствии с протоколом общего собрания членов ТСЖ №1/11 от 02.04.2019 года, ревизионной комиссией в период с «06» февраля 2023 года по «28» февраля 2023 года была проведена ревизия деятельности ТСЖ «Версаль на Яузе» за 2022 год.

Представленная годовая отчетность подготовлена исполнительным органом ТСЖ «Версаль на Яузе» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в области учета и налогообложения деятельности ТСЖ и Жилищным Кодексом РФ.

Ревизионной комиссией при проведении проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Версаль на Яузе» за 2022 год не установлено существенных нарушений в соблюдении требований законодательства Российской Федерации и существенных искажений при отражении финансово-хозяйственных операций.

В соответствии с полученными результатами проведенной проверки документации ТСЖ «Версаль на Яузе» за 2022 год, с учетом замечаний и рекомендаций, изложенных в Акте ревизионной проверки о проверке за 2022 год, ревизионная комиссия полагает, что полученные сведения позволяют сделать вывод о том, что:

- Бухгалтерская отчетность за 2022 год отражает достоверно в существенных аспектах финансовое положение ТСЖ «Версаль на Яузе» и результаты его финансово-хозяйственной деятельности за период с 01 января по 31 декабря 2022 года;
- Смета доходов и расходов на 2022 год обоснована, расходы ТСЖ «Версаль на Яузе» документально подтверждены, обоснованы, соответствуют уставной деятельности.
- Состояние бухгалтерского учета и внутреннего контроля находятся на высоком уровне.
- Работа Правления и сотрудников ТСЖ «Версаль на Яузе» может быть признана эффективной.

***Ревизионная комиссия рекомендует:***

- Правлению рассмотреть вопрос о привлечении специалистов к сдаче в аренду общедомовых помещений.

- Провести работу по востребованию дебиторской задолженности.

Настоящее Заключение должно рассматриваться совместно с Актом ревизионной комиссии от «28» февраля 2023 года, со всеми формами отчетности и пояснительной запиской, являющимися неотъемлемыми составными частями годовой бухгалтерской отчетности ТСЖ «Версаль на Яузе» за 2022 год.

Председатель Ревизионной комиссии Ю.Г.Гершвальд\_\_\_\_\_ /

Член Ревизионной комиссии

Н.Ю. Шаповалова\_\_\_\_\_ /