

**А К Т**  
**РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ**  
**по результатам проверки деятельности**  
**Товарищества Собственников Жилья «ВЕРСАЛЬ НА ЯУЗЕ» в 2023 году**

г. Москва

«07» марта 2024 г.

В соответствии с протоколом общего собрания членов ТСЖ №1/15 от 11.02.2024 г., ревизионной комиссией в период с 04 марта 2024 года по 07 марта 2024 года была проведена ревизия деятельности ТСЖ «Версаль на Яузе» (далее - ТСЖ) за 2023 год.

**В состав ревизионной комиссии** согласно протоколу общего собрания членов ТСЖ №1/15 от 11.02.2024 г. входят:

Федоров Сергей Викторович - член ТСЖ, собственник квартиры 168

Ларин Александр Леонидович - член ТСЖ, собственник квартиры 266

**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 (финансовой) отчетности несет исполнительный орган ТСЖ.

**Руководитель:**

Председатель Правления ТСЖ Кипиани Ольга Николаевна.

**Лицо, ответственное за подготовку бухгалтерской отчетности:**

Обязанности главного бухгалтера в 2023 году выполняла Кипиани О.Н.

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

**Место нахождения и фактический адрес:**

111250, город Москва, Красноказарменная улица, дом 3.

**Состав Правления ТСЖ:**

Кипиани О.Н. (собственник кв.279), Дорож И.В. (собственник кв. 292), Ефимов Д.В. (собственник кв. 21), Козинская Д.О. (собственник кв.290), Комков С.Н. (собственник кв. 187-188), Новлянская Е.С. (собственник кв.272), Кулешов В.В. (собственник кв. 254).

**Государственная регистрация**

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

***Идентификационный номер налогоплательщика:***

ИНН7722653805/ КПП 772201001

***Сведения об Уставе ТСЖ***

Редакция Устава Общества, действующая на момент проведения ревизионной проверки, утверждена общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (адрес: 111250, 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.

***Членами ТСЖ по состоянию на 04 марта 2024 г. являлись:***

- 180 частных собственников помещений в *многоквартирном доме (далее по тексту МКД)* – 10 691,37 кв.м,
- Департамент жилищной политики города Москвы, являясь представителем города Москвы по муниципальным квартирам, комнатам и нежилым помещениям – 1 399,1 кв.м.

***Основания и обстоятельства проведения ревизии***

Ревизионная комиссия ТСЖ, руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСЖ и Методологическими рекомендациями Минэкономразвития (утверждены Приказом N 254 от 26 августа 2013 г.), провела ревизионную проверку за период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.

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

- о достоверности годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 г. (подпункт 2 пункта 10.3);
- об исполнении Сметы доходов и расходов за 2023 год, отчета о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов (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 (финансовой) отчетности за 2023 год результатов финансово-хозяйственной деятельности, оценку системы внутреннего контроля в ТСЖ, выявление нарушений действующего законодательства и донесение фактов таких 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 (финансовая) отчетность 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 делах в 2023 году в качестве истца, в качестве 3-го лица, а также в качестве ответчика.

#### *Завершенные дела:*

1. Дело № А40-18943/32023 в Арбитражном суде (<https://ras.arbitr.ru/>) о признании помещения № 17 общедолевой собственностью ТСЖ «Версаль на Яузе». Судом было принято решение: Признать помещение с кадастровым номером 77:04:0001005:5592, площадью 125, 5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Красноказарменная ул., дом 3, общим имуществом собственников помещений многоквартирного жилого дома 3 по ул. Красноказарменная.

2. Дело А40-266874/2022 в Арбитражном суде (<https://ras.arbitr.ru/>) О взыскании 1 402 013 руб. 78 коп. неосновательного обогащения за период с 04.09.2018 по 30.11.2022 с РОО "МОСКОВСКИЙ СОЮЗ ХУДОЖНИКОВ". Судом было принято решение взыскать 1 025 555,49 руб. неосновательного обогащения, а также 19 765,00 руб. расходов по госпошлине. В остальной части иска отказать. 13.10.2023 г.

3. Выступление в качестве Ответчика изначально, далее – 3-е лицо. Истец: Гребнева (Кулакова-Власова) А.О. Ответчик: ГБУ г. Москвы "Жилищник района Лефортово", ТСЖ "Версаль на Яузе". Дело 02-2196/2023~М-1260/2023 (<https://mos-gorsud.ru/rs/lefortovskij/services/cases/civil/details/0a98d3f0-aecd-11ed-a99a->

[7364e764f5f4?caseNumber=M-1260/2023](https://kad.arbitr.ru/?caseNumber=M-1260/2023)) о возмещении имущественного вреда. Суд принял решение удовлетворить частично, 20.12.2023.

4. Апелляция. Гребнева (Кулакова-Власова) А.О. Иск ТСЖ «Версаль на Яузе» к Гребневой Александре Олеговне о взыскании задолженности по арендной плате и неустойки. Дело 33-19436/2023 (<https://mos-gorsud.ru/mgs/services/cases/appeal-civil/details/16000340-d2d5-11ed-a25a-67741187be58?caseNumber=33-19436/2023>).

Решение суда: Оставить судебное постановление без изменения, жалобу без удовлетворения, 16.05.2023.

*В процессе:*

1. Дело А40-273405/23-133-1359 в Арбитражном суде (<https://kad.arbitr.ru/>) о признании помещения № 33 общедолевой собственностью ТСЖ «Версаль на Яузе».

2. Дело А40-273407/23-85-2158 в Арбитражном суде (<https://kad.arbitr.ru/>) о признании помещения № 48 общедолевой собственностью ТСЖ «Версаль на Яузе».

Издержки ТСЖ за 2023 год на судебные расходы составили 267 900 (Двести шестьдесят семь тысяч девятьсот рублей) в соответствии с заключенными договорами с адвокатом Нестеркиным Сергеем Владимировичем на ведение процессов в суде.

#### ***а. Ведение бухгалтерского учета***

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

ТСЖ в 2023 году находилось на упрощенной системе налогообложения, с объектом учета «Доходы-Расходы» 15%.

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 № 1 от 20.02.2024 года. Результаты инвентаризации оформлены должным образом: соблюдены регламенты приказа, корректно заполнены унифицированные бланки, инвентаризационные описи.

На конец 2023 года на балансе ТСЖ числится 8 объектов основных средств; малоценные быстро изнашиваемые предметы списаны, но учитываются на забалансовом счете МЦ.04.

По результатам проведенной инвентаризации за 2023 г. инвентаризационная комиссия выявила недостачу материальных запасов на общую сумму 64 000,00 руб. Протоколом заседания инвентаризационной комиссии № 1 от 03.03.2024 г. и Приказом № 2 от 03.03.2024 г. было принято решение списать недостачу на прочие расходы ТСЖ за 2023г.

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

**Дебиторская задолженность** в размере 2 329 516,61 руб., в т.ч.:

- Авансы поставщикам – 1 471 690,00 руб.;
- Задолженность арендаторов – 665 423,61 руб.;
- Задолженность пользователей СКУД – 23 000 руб.;
- Задолженность по авансовым отчетам (Ануфриева Н.В.) – 14 063,00 руб.;
- МИ ФНС России по управлению долгом (переплата по УСН) – 155 340,00 руб.

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность по строке 1230 указана в размере 1 203 895,61 руб., так как уменьшена на сумму созданных резервов 1 125 621,00 руб.

Задолженность жителей на 01.01.2023 года составляла 563 250,00 руб. На заседании Правления ТСЖ № 14 от 17.02.2023 г. было принято решение списать задолженность жильцов за счет сформированного за 2022 г. резерва по сомнительным долгам.

В зависимости от наличия обстоятельств (нарушение должником сроков исполнения обязательства, отсутствие обеспечения, возбуждение процедуры банкротства в отношении должника) созданы резервы по сомнительным долгам на 2024 год в следующих размерах:

Срок неисполнения обязательств, дней	Действия	Сумма, руб.
Менее 45	Не создавать	
От 45 до 90	В объеме 50% от суммы долга	
Свыше 90	На полную сумму долга, в т.ч.:	
	<i>Задолженность подотчетных лиц: Ануфриева Н.В.</i>	14 063,00
	<i>Задолженность арендаторов, в т.ч.:</i>	
	<i>ООО «Группа компаний «АПР»</i>	5 000,00
	<i>Кулакова-Власова Александра Олеговна</i>	130 000,00
	<i>ООО «ИТТ»</i>	3 000,00
	<i>ООО «СЕ Инжиниринг»</i>	15 000,00
	<i>ООО «Сластена» (перешел долг от ООО «Ключник»)</i>	85000,00
	<i>Задолженность поставщиков, в т.ч.:</i>	

	<i>Шаронова Олеся Валерьевна (ИП)</i>	<i>523 558,00</i>
	<i>ТранСпецТехника ООО</i>	<i>200 000,00</i>
	<i>Славянов Алексей Николаевич ИП</i>	<i>150 000,00</i>
<b>Итого</b>		<b>1 125 621</b>

***По мнению ревизионной комиссии, резервы по сомнительным долгам сформированы обоснованно.***

Собранием Членов Правления ТСЖ в 2023 году в связи с проведением капитального ремонта в арендуемых помещениях были предоставлены арендные каникулы следующим арендаторам (Протокол № 15 от 27.04.2023 г., Протокол № 16 от 25.05.2023 г., Протокол № 22 от 12.12.2023 г., протокол № 16 от 25.05.2023 г.):

1. ООО «ДЕКОТЕКА» период: 01 по 31 декабря 2023 г.
2. Рамазанов Казбек Рамазанович с 26 сентября по 10 октября 2023 г.
3. ИП Елисеева Мария Викторовна с 01 по 31 июля 2023 г.
4. Титова Людмила Юрьевна с 01 июля по 16 октября 2023 г., с 01 по 30 ноября 2023 г.
5. ООО «Киноагентство Валле Рич Продакшн» продление арендных каникул по 30.06.2023 г. с назначением арендной платы в сумме 24 782,00 руб. в месяц.
6. ООО «Киноагентство Валле Рич Продакшн» продление арендных каникул с 25.09.2023 г. до завершения капитального ремонта в нежилом помещении с назначением арендной платы в сумме 103 940,00 руб. в месяц;
7. ООО «Открытые Книги» предоставление арендных каникул с 01.01.2023 по 21.04.2023 г.;
8. ООО «ЗА БОР» предоставление арендных каникул с 01.01.2023 по 01.04.2023 г.;
9. ИП Валхонская С.П. предоставление арендных каникул с 01.05.2023 по 01.06.2023 г.;

*В составе дебиторской задолженности находятся авансовые платежи:*

- ООО "1С-Рарус Интеграционные проекты" – аренда программы 1С в сумме 16620,00 руб.
- ООО "ЛЕРУА МЕРЛЕН ВОСТОК" – переплата за строительные материалы в сумме 2190,00 руб.
- Нестеркин Сергей Владимирович адвокат – за ведение двух незавершенных дел в суде на сумму 356 450,00 руб.
- ООО "РУТАЙЛ" – приобретение затирки 1872,00 руб.

- ИП Рыбачок Даниил Сергеевич – определение места протечки в МКД на сумму 15000,00 руб.
- Федосеев Вилен Родионович ИП – 206 000,00 руб. по Договору № 1 от 23.11.2023 г. по ремонту входных групп.
- ИП Шаронова Олеся Валерьевна – работы по подготовке объекта к установке уличных фонарей в сумме 523 558,00 руб.
- Задолженность по уплаченному авансу на сумму 150 000 руб. в рамках по договору № 1 от 01.11.2019 года (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 бывшего Председателя 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 150 000 рублей для целей налогообложения.***

- В балансе отражена дебиторская задолженность по выданному авансу ООО "ТранСпецТехника" на ремонт подвальных помещений в сумме 200 000 руб. На 31.12.2020 года и на момент проведения ревизионной проверки ТСЖ работы не приняло. Претензии к качеству работ выставлены Подрядчику в письменном виде.
- Задолженность по арендаторам на 31.12.2023 г. составила 665 423,61 руб. и была перенесена на 2024 год в полном объеме.

На момент формирования Отчета ревизионной комиссии погашено 184 938,43 руб. По состоянию на 03.03.2024 г. задолженность арендаторов за 2023 г. составляет 480 485,18



рублей. (Кулакова – Власова А.О. – 130 000,00 руб. ООО «Сластена» - 73 975,00 руб., ООО «Киноагентство Валле Рич Продакшн» – 276 510,18 руб.).

***Ревизионная комиссия рекомендует востребовать долги с вышеуказанных арендаторов в судебном порядке, в процессе исполнительного производства, но, в целом, оценивает работу Правления с кредиторами, как хорошую.***

***Кредиторская задолженность*** на 31.12.2023 года составляет 1 018 802,50 рублей и состоит из:

- обеспечительных платежей арендаторов – 952 149,00 руб.;
- задолженности поставщикам (ООО «ХЕЛК») (имеется договоренность о частичном и постепенном гашении задолженности) – 12 200,00.;
- Переплата пользователей СКУД (ООО «САНПАРАДАЙЗ», ООО «КУБ») – 2 000,00 руб.
- Переплата арендаторов – 52 460,50 руб.

***в. Ведение кадрового учета***

Проведена проверка ведения кадрового учета и делопроизводства. Согласно штатному расписанию, утвержденному Приказом № 2/01 от 17.05.2022 г. в ТСЖ числятся два сотрудника, оба на 0,5 ставки. С сотрудниками заключены трудовые договоры.

Помимо штатных сотрудников, вознаграждение получает Председатель Правления, трудовой договор с которым не заключается и выплаты которому производятся в соответствии с Уставом Товарищества и решением общего собрания Членов Товарищества, что соответствует требованию законодательства.

***Ревизионная комиссия оценивает ведение кадрового учета, как хорошее.***

***с. 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 31.12.2023 г. на балансе ТСЖ числятся:

***Актив***

Основные средства по остаточной стоимости (с учетом амортизации) - 2 718 844,86 руб.

В собственности ТСЖ находятся 8 объектов:

- Ограждение придомовой территории (после модернизации);
- Входные группы (прямки, козырьки/навесы, перила);

- Ограждение для детской площадки;
- Система видеонаблюдения;
- МФУ Pantum M6507W ч/б А4 22ppm WiFi;
- Ноутбук Huawei MateBook D15 BoD-WFH9 Core i5;
- Зарядная станция "Meteorite» 2 шт.

Счёт 08 «Вложения во внеоборотные активы» предназначен для обобщения информации о затратах организации в объекты, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учёту в качестве основных средств.

На счете 08.04.1 «Приобретение компонентов основных средств» числятся затраты в сумме 582 065,00 руб. по приобретению Уличных светильников КАНДЕЛЯБР 8.0 комплектация: Светильник диаметр 30см Стойка стальная столб диам.76, закладной элемент d=76 мм в количестве 19 шт. Оборудование не принято к учету, как Основное средство, и не было установлено, так как при рассмотрении вопроса по установке новым Правлением, вступившем в права с 01.04.2023 г., было обнаружено отсутствие проектно-сметной документации и несоответствие проведенных работ существующим стандартам. В связи с возникшей ситуацией решением Правления было предоставить коммерческое предложение по разработке проектно-сметной документации на монтаж и установку уличных светильников. Предоставленные коммерческие предложения вынести на рассмотрение на очередное заседание Правления.

Данные вложения во внеоборотные активы также включены в строку «Основные средства» в бухгалтерском балансе за 2023 г.

*Денежные средства – 757 787,70 руб., в том числе:*

Расчетный счет – 757 787,70 руб.

Касса – 0 руб.

#### ***Пассив***

Целевые средства в ТСЖ - 3 436 638,41 руб.

По данной строке отражаются остатки неиспользованных денежных средств Товарищества, дебиторская задолженность, активы Товарищества.

Кредиторская задолженность: 1 018 802,50 руб., в том числе:

- Обеспечительные платежи от арендаторов – 952 149,00 руб.
- Переплата пользователей СКУД – 2 000,00 руб.
- Переплата арендаторов – 52 460,50 руб.
- Задолженность поставщикам – 12 200,00 руб.

В ТСЖ «Версаль на Яузе» имеются Оценочные обязательства - 225 080,26 руб. резервы по отпускам.

**d. Отчет о целевом использовании денежных средств**

**Доходы (поступления):**

Поступления от жильцов за пульт (карту) – 37 200 руб.

От сторонних лиц по договорам – 7 166 272,40 руб. за аренду, за пользование СКУД сторонними организациями, киносъёмка, пульт (карта) сторонних пользователей СКУД.

**Расходы:**

Расходы на содержание аппарата управления и имущества ТСЖ 1 525 061,82 руб.,

- вознаграждение Председателю Правления, заработная плата бухгалтера, в том числе НДФЛ и страховые взносы;

Содержание и ремонт помещений, зданий и иного имущества – 338 980,00 руб.

Ремонт основных средств и иного имущества – 605 011,00 руб.

Прочие управленческие расходы – 1 001 449,60 руб. (обслуживание бухгалтерской программы, юридические услуги, услуги строительного контроля, разработка инфографики, материальная помощь, ремонт защитного сооружения, услуга по проведению негосударственной экспертизы проектной документации ООО "Академ Тест", банковские услуги, канцелярские принадлежности, проведение мероприятий для жителей; проведение собраний Правления ТСЖ; почтовые и типографские расходы, услуги связи).

Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества – 1 758 684,58 руб.

Общехозяйственные расходы - 2 396 598,68 руб. - расходы на диспетчеризацию, в том числе заработная плата диспетчеру, с НДФЛ и социальными взносами; противогололёдная крошка, ковры в МОП, уборочный инвентарь.

***По мнению ревизионной комиссии, бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2023 год отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение ТСЖ и результаты его финансово-хозяйственной деятельности за период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года.***

**e. Исполнение сметы доходов и расходов**

Доходы и расходы ТСЖ «Версаль на Яузе» планировало и осуществляло в соответствии со сметой, утвержденной на Общем собрании членов ТСЖ Протокол №1/14 от 01.04.2023 года. Однако, в ходе деятельности ТСЖ было обнаружено, что смета не была приложена к Протоколу. Правлением ТСЖ было принято решение утвердить данную смету повторно на внеочередном общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 1/15

от 11.02.2023 г.). Согласно смете ТСЖ запланировало получение доходов в размере 8 957 тыс. руб. и расходы в размере 7 677 тыс. руб.

Фактически, по состоянию на 31.12.2023 года было получено доходов на сумму 7 203 тыс. руб. и понесено расходов на сумму 7 828 тыс. руб.

*Отклонение от запланированных показателей доходов (19,6%) является существенным отклонением. На данный показатель повлияла статья «Аренда», отклонение составило 1 584 тыс. руб. Основными причинами отклонения являются: наличие задолженности по арендаторам в сумме 665 тыс. руб., арендные каникулы арендаторам в связи с проведением в доме капитального ремонта, а также тем, что не весь фонд нежилых помещений был сдан в аренду.*

*Отклонение от запланированных показателей расходов (1,9%) является в общей сложности не существенным, что говорит об эффективном планировании расходов Правлением ТСЖ. Однако, статьи расходов утвержденной сметы не носят информативный характер и не соответствуют деятельности ТСЖ в 2023 г. Соответственно, основные статьи расходов были включены в непредвиденные расходы, что существенно затрудняет анализ Исполнения сметы за 2023 г.*

*Расходная часть Сметы была проверена ревизорами на выборочной основе. По результатам проверки ревизионная комиссия констатирует, что расходы ТСЖ за 2023 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).*

В ведении ТСЖ в пользу собственников МКД находится 2 021,9 кв.м. По состоянию на 31.12.2023 г. сданы в аренду 1 194,4 кв.м. Кроме того, 791,7 кв.м. готовы к сдаче. На момент начала ревизионной проверки в аренду сданы 35,8 кв.м.

*Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ для сдачи в аренду не занятых 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 2023 году Правление собиралось на заседания 10 раз.

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

Ревизионная комиссия обращает внимание, что график заседаний Правления на стенде ТСЖ не представлен, уведомление членов ТСЖ о заседании Правления в течение 2023 года происходило не заблаговременно.

*Ревизионная комиссия рекомендует организовать заседания Правления не реже одного раза в месяц, информировать об этом членов ТСЖ на стенде и в группе «ТСЖ «Версаль на Яузе» в Telegram заблаговременно.*

*Ревизионной комиссией при проведении проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2023 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 2023 год составлены в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Председатель Ревизионной  
комиссии \_\_\_\_\_

/Федоров С.В./

Член Ревизионной комиссии \_\_\_\_\_

/Ларин А.Л./

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ**  
**по результатам проведения ревизии деятельности**

**Товарищества Собственников Жилья «ВЕРСАЛЬ НА ЯУЗЕ» в 2023 году**

**г. Москва**

**«07» марта 2024 г.**

В соответствии с протоколом общего собрания членов ТСЖ №1/15 от 11.02.2024 года, ревизионной комиссией в период с 04 марта 2024 года по 07 марта 2024 года была проведена ревизия деятельности ТСЖ «Версаль на Яузе» за 2023 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 2023 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 2023 год, с учетом замечаний и рекомендаций, изложенных в Акте ревизионной проверки о проверке за 2023 год, ревизионная комиссия полагает, что полученные сведения позволяют сделать вывод о том, что:

- Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2023 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 2023 года;
- Смета доходов и расходов на 2023 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.
- Детализировать статьи Расходов в Смете Доходов и Расходов на 2024 г.

Настоящее Заключение должно рассматриваться совместно с Актом ревизионной комиссии от «07» марта 2024 года, со всеми формами отчетности и пояснительной запиской, являющимися неотъемлемыми составными частями годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Версаль на Яузе» за 2023 год.

Председатель Ревизионной  
комиссии

\_\_\_\_\_

/Федоров С.В./

Член Ревизионной комиссии

\_\_\_\_\_

/Ларин А.Л./

