

ТСН «ЧИСТЫЕ КЛЮЧИ» ОГРН 1197746367213 ИНН 7751164083 КПП 775101001108808,
г. Москва, Поселение Первомайское, деревня Милуково, ул. Лесная, дом 3

ОТЧЕТ

Ревизионной комиссии ТСН «Чистые Ключи»

Период: 2022 г.

г. Москва

ОТЧЕТ Ревизионной комиссии ТСН «Чистые Ключи»

по результатам проверки финансовой - хозяйственной деятельности товарищества

за период: с 01 января по 31 декабря 2022 г.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости «Чистые Ключи» (далее - ТСН, Товарищество) избрана на период с 06.06.2021г. по 05.06.2023г. - Протокол № 3 очередного отчетно-выборного Общего собрания ТСН «Чистые Ключи» в очно-заочной форме: 16 мая - 31 мая 2021г., в составе: Возова Э.М., Жмурко Г.П., Титаренко Л.В.

На основании Протокола № 1 от 29.09.2021г. Возова Э.М. избрана Председателем ревизионной комиссии ТСН 29.09.2021г., а также распределены обязанности для осуществления ежегодной ревизии, в соответствии с Уставом ТСН «Чистые Ключи»:

- на Возовую Э.М. возложить контроль за финансовой деятельностью и исполнением сметы;
- на Жмурко Г.П. возложить контроль по договорным обязательствам ТСН и целевым использованием средств;
- на Титаренко Л.В. возложить контроль по документообороту.

Ревизия за отчетный период проведена Председателем ревизионной комиссии: Возова Э.М. и Членом ревизионной комиссии: Жмурко Г.П.

Даты проведения ревизии: с 15 по 31 мая 2023г.

Место проведения ревизии: г. Москва, пос. Первомайское, деревня Милуково, КП «Чистые Ключи».

ОТЧЁТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ЧИСТЫЕ КЛЮЧИ» за 2022г.

Оглавление

1. Вводная часть	2
1.1. Общие сведения	2
1.2. Основания проведения ревизии	2
1.3. Органы управления Товарищества в отчетном периоде	3-4
1.4. Методика, цели и задачи ревизии.....	4
1.5. Объекты ревизии.....	4-5
1.6. Документы для проведения ревизии	5-6

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ.....	6
2.1. Ведение документооборота Товарищества.....	7
2.2. Анализ ведения договорной работы.....	7-16
2.3. Анализ протоколов Правления ТСН.....	16-17
2.4. Ведение бухгалтерского учёта.....	16-19
2.5. Финансовое планирование.....	19
2.6. Анализ финансовой деятельности.....	19-20
2.7. Судебные производства.....	20
ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ.....	20

1. Вводная часть

1.1. Общие сведения

- **Дата создания ТСН** – 06.06.2019г. - Протокол № 1 от 29 мая 2019г. Общего собрания собственников земельных участков.
- **Место нахождения товарищества:**
Юридический адрес: с 18.10.21г. по настоящее время - 108808, г. Москва, п. Первомайское, д. Милуково, ул. Лесная, д. 3.
- **Количество членов ТСН «Чистые ключи»** на 15.05.2023г. – 153 собственника жилых домов.

1.2. Основания и обстоятельства проведения ревизии

Ревизионная комиссия ТСН провела ревизию финансовой деятельности, руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН, за период: 2022 г. (далее — отчётный период).

Основание проведения ревизии: раздел 10: п.п. 10.3; 10.3.1; 10.3.2; 10.3.3. и 10.3.4 Устава ТСН. Ревизия проведена с целью объективной, независимой проверки финансово - хозяйственной деятельности ТСН и её оценки, выдачи заключения и рекомендаций. Решение о проведении ревизионной проверки и направлениях В Правление ТСН запросов было оформлены Протоколами заседаний Ревизионной комиссии ТСН «Чистые ключи». Настоящий отчёт Ревизионной комиссии составлен в период с 15.05.2023г по 31.05.2023г включительно по месту проживания ревизоров.

1.3. Органы управления Товарищества в отчётном периоде

Состав Правления ТСН, избранный на период с 06 июня 2021г. по 05 июня 2023г. - Протокол № 3 очередного отчётно - выборного Общего собрания ТСН «Чистые Ключи» в очно - заочной форме: 16 мая - 13 мая 2021г:

№ участка	Члены Правления	Председатель Правления	Прекращение полномочий	Основание прекращения полномочий	ФИКСАЦИЯ в Протоколах заседаний правления ТСН о прекращении полномочий в соответствии п. 9.18 Устава ТСН
232	Баранов Д.В.		с августа 2021г не принимает участие в заседаниях Правления	п. 9.18 Устава ТСН	Отсутствует
101	Бетина Т.Е.				
96	Мироненко А.Ю.				
40	Савин С.И.				
31	Салаватов М.А.		Добровольное сложение полномочий по выходу из состава правления - заявление от 08.11.2022	п. 9.18 Устава ТСН	Отсутствует
163	Типенко Н.Г.	с 18.03.21 по 28.11.22г	1. Добровольное сложение полномочий председателя с 12.11.2022г. 2. Добровольное сложение полномочий по выходу из состава правления - заявление от 10.05.2023г.	п. 9.18 Устава ТСН	1. Протокол № 35 от 10.11.2022г. 2. Отсутствует
167	Филиппова Т.Ю.	с 29.11.22г по наст. время			Типенко Н.Г. предложила 2 кандидатуры: Филиппову Т.Ю. и Савина С.И. Избрана Филиппова Т.Ю. Протокол № 35 от 10.11.2022

Распределение обязанностей между членами Правления ТСН согласно Протоколу № 1 заседания Правления ТСН от 13 июня 2021г.:

Типенко Н.Г. - Председатель Правления:

руководство Правлением в соответствии с Уставом ТСН; коммуникация с жителями посёлка в чате ТСН, ведение сайта; коммуникация с УК «Офис - ДК» от имени Правления ТСН; подготовка внутренних документов ТСН.

Баранов Д.В.- член Правления:

представительские функции, ведение переговоров от лица ТСН с собственником земельных участков, (бывшие кадастровые номера уч. 50:26:0180518:242 и 50:26:0180518:247), координация работы с юристом.

Бетина Т.Е. - член Правления:

взаимодействие с УК по вопросам надлежащего обслуживания посёлка, в соответствии с договором.

Мироненко А. Ю. - член Правления:

информационно - техническое сопровождение деятельности ТСН, в том числе контроль за установкой видеонаблюдения в посёлке.

Савин С.И. - член Правления:

вопросы комфортного проживания в посёлке, сбор пожеланий жителей, выработка предложений по их практической реализации.

Салаватов М.А. - член Правления:

контроль за энерго и газоснабжением посёлка, проработка путей и механизмов повышения эффективности использования ресурсов, для минимизации затрат жителей;

Филиппова Т.Ю. - член Правления:

контроль бухгалтерского сопровождения деятельности ТСН, анализ отчётности УК, анализ задолженности членов ТСН.

1.4. Методика, цели и задачи ревизии

Формирование заключений и рекомендаций осуществлялась при всестороннем, полном и объективном исследовании полученной в процессе ревизии документации и информации.

- выполнение решений Общих собраний ТСН «Чистые Ключи» и Правления ТСН, в том числе исполнение Смет доходов и расходов ТСН за отчётный период, утверждённых общими собраниями (Протокол № 3 от 10.06.2021г очередного отчётно - выборного Общего Собрания ТСН «Чистые ключи» в очно - заочной форме: 16 мая – 31 мая 2021 года (далее Протокол № 3) и Протокол № 4-2022г. от 08.04.2022г. Общего собрания членов ТСН «Чистые Ключи» (далее Протокол № 4);
- выполнение решений Общих собраний, решений Правления ТСН;
- целевое использования Резервного фонда ТСН, текущего финансирования на обслуживание КП «Чистые Ключи» и иных поступлений;
- законность совершенных Председателем Правления от имени ТСН сделок и заключённых договоров;
- соблюдение Устава ТСН.

Для удобства жителей ТСН отчёт написан без употребления специальной бухгалтерской и юридической терминологии.

1.5. Объекты ревизии

1. Ведение бухгалтерского учёта за отчётный период.
2. Ведение финансово - хозяйственной деятельности за отчётный период.
3. Деятельность Правления ТСН за отчётный период.
4. Отчёты Правления ТСН за отчётный период.

5. Ведение реестров документации
6. Ведение реестров членов ТСН и собственников КП «Чистые Ключи»

1.6. Документы для проведения ревизии

Для проведения ревизии Ревизионной комиссией за отчётный период были направлены запросы в Правление ТСН: запрошены следующие документы.
(В таблице сделаны отметки о предоставлении/не предоставлении документов)

№	Наименование	Дата предоставления	Результат
1	Договоры с неотъемлемыми приложениями, дополнительными соглашениями, актами приёма-передачи, заключёнными от имени ТСН «Чистые Ключи» за период с 01.01.2022г. по 31.03.2023г., а также документы, подтверждающие расходы по вышеуказанным договорам, а также реестр договоров за указанный период, заверенный подписью и печатью.	В срок до 05.05.2023г.	<i>Реестр договоров предоставлен в виде перечня договоров.</i> Предоставлены копии договоров 39 шт. - 03.05.23; 13шт. - 06.05.23г
2	Банковские выписки за период: III и IV кварталы 2022г, и I квартал 2023г, с указанием получателя/отправителя и назначением платежа, а также справку банка об остатке денежных средств на счёте за период: с 30.09.22г по 30.04.23г (помесечно).	В срок до 05.05.2023г.	Предоставлены
3	Карточка счёта 51 за период: IV квартал 2022г. и I квартал 2023г.	В срок до 05.05.2023г.	Предоставлена 11.05.2023
4	Сводная ведомость по начислениям и оплате Ежегодного целевого взноса в Резервный фонд за период: IV квартал 2022г. и I квартал 2023г.	В срок до 05.05.2023г	Предоставлен
5	Сводная ведомость по начислениям и оплате Текущего целевого взноса в Резервный фонд за период: IV квартал 2022г. и I квартал 2023г.	В срок до 05.05.2023г.	Предоставлен
6	Сводная ведомость по начислениям и оплате по обслуживанию посёлка КП «Чистые ключи» за период: IV квартал 2022г. и I квартал 2023г.	В срок до 05.05.2023г.	Не предоставлен
7	Авансовые отчёты за период: с 01.01.2022г по 31.03.2023г	В срок до 05.05.2023г.	Предоставлены, Без подтверждающей документации
8	Отчёт за период: IV квартал 2022г. и I квартал 2023г. по смете «Доходы и расходы», утверждённой в соответствии с Протокол № 4-2022 от 08 апреля 2022г. очередного Общего собрания ТСН «Чистые ключи», проведённого в очно - заочной форме.	В срок до 05.05.2023г.	Предоставлен 15.05.23
9	Расшифровку статей отчёта по доходам и расходам за период: IV квартал 2022г. и I квартал 2023г.	В срок до 05.05.2023г.	Не предоставлена
10	Отчёт председателя Правления ТСН Филипповой Т.Ю. по финансовым показателям за период: с 29.11.2022г. по 31.03.2023г	В срок до 05.05.2023г.	Не предоставлен

11	Бухгалтерскую и иную отчётность ТСН «Чистые Ключи», направленную в соответствующие органы за период: 2022год и I квартал 2023г.	В срок до 05.05.2023г.	Предоставлена
12	Копии протоколов (заверенные) № 36 и № 37 за 2022г. и за I квартал 2023г	В срок до 05.05.2023г.	Не предоставлены
13	Справки из банка об оборотах по р/с ТСН за период 01.06.2022 по 31.08.2022	В срок до 30.09.2022	Предоставлены 30.09.2022г
14	Справки из банка об оборотах по р/с ТСН за период 01.09.2022 по 31.03.2023	В срок до 05.05.2023	Предоставлены 10.05.2023
Дополнительно в ходе проведения ревизии			
15	Пояснение к балансу с расшифровкой по статьям	В срок до 06.05.2023	Не предоставлен
16	Документ, на основании которого списаны (перенесены в другую статью) ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА ТСН	В срок до 06.05.2023	Не предоставлен, запрос направлялся дважды
17	Оборотно-сальдовую ведомость по счетам: 01, 07, 08, 60 с расшифровками по наименованиям основных средств и контрагентов	В срок до 06.05.2023	Предоставлена с частичными расшифровками
18	Пояснения с расшифровкой статей к отчёту о целевом использовании средств	В срок до 06.05.2023	Не предоставлены
19	Объяснение разницы между остатком денег на счёте 370т.р, остатком средств 420т.р. и банковской выпиской на 31.12.2022 - 554 т.р.	В срок до 06.05.2023	Объяснение даны бухгалтером
20	Копии Актов приёма - передачи документов при смене Председателя ТСН	В срок до 23.01.2023г.	Предоставлены 30.03.2023г
21	Отчёт председателя Правления ТСН Типенко Н.Г. по финансовым показателям за период: с 01.01.2022г. по 28.11.2022г.	В срок до 23.01.2023г.	Предоставлен за 9 месяцев 2022г.
22	Отчёт по судебным делам за период: 2022г. и январь 2023г.	В срок до 01.02.2023г.	Предоставлен 15.05.23

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ

2.1. Ведение документооборота Товарищества.

1. Реестр документации отсутствует. Реестр договоров отсутствует - предоставлен в виде списка договоров. В ряде актов и договорах отсутствует печать и/или подпись со стороны контрагента, или со стороны ТСН. Акты о выполненных работах, счета и подтверждающие документы об оплате представлены не в полном объеме. Предоставленные приказы от 09 января 2023г. в количестве 4 шт. без подписи и печати.

2. В связи с изменением законодательства по персональным данным, ревизионная комиссия рекомендовала заказать выписки из ЕГРН до 01.03.2023г. Члены правления на заседание 19.02.23г, обратились с просьбой в ревизионную комиссию по оказанию помощи в составление реестров. Реестры были подготовлены ревизионной комиссией, членом правления и жителями посёлка. Выписки были заказаны за счёт личных средств. Подготовленные реестры были направлены в правление 23.03.2023г.

Выводы ревизионной комиссии:

Ввиду не предоставления всего пакета необходимых документов провести ревизию в полном объеме по ведению документооборота НЕ ПРЕДСТАВЛЯЕТСЯ ВОЗМОЖНЫМ. Правильная организация ведения документооборота даст больше возможностей для работы, контроля и прозрачности. Необходимо привести в соответствие.

2.2. Анализ ведения договорной работы

Ревизионная комиссия рассмотрела договора и приложения к ним (доп. соглашения, акты приёма-передачи, отчёты о проделанной работе). Перечень договоров приведён в Таблице 1 Приложения.

№	Контрагент	Предмет договора	№ Договора	Дата закл договора	Сумма по договору	Срок действия договора	Отчётность	ПРИМЕЧАНИЯ (документальная отчётность)
ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТЬ КП ЧИСТЫЕ КЛЮЧИ								
0001	ИП Сулаев Н.А.	Тех.обсл. инжен. сетей	б/н	01/06/22	60000 в мес. + 253000 тыс	до 31.12.2022	Акт о выполнении работ	Договор расторгнут досрочно
0002	Мосэнергосбыт АО	покупка электроэнергии	90233190	01/07/22	по счету	до 31.12.2022 с пролонгацией	Оплата по факту	в полном объеме

0003	АО Мособлгаз»	ТО газопровода	9/5075	01/07/22	44 104,66	бессрочно	Оплата по факту	в полном объеме
0004	ООО СПГМ Сервис	Вывоз мусора	96-21 КГО/СПГМ	06/07/21	по счету	до 31.12.2021 с пролонгацией	Оплата по факту	
0005	ГУП ЭКОТЕХПРОМ	Вывоз мусора	11-14-4155	01/07/22	839,23 за м3	ежемесячно	Акт сверки	не в полном объеме
0006		Транспортировка	11-14-4254	06.07.2022	67138,4	ежемесячно	передаточный акт	не в полном объеме
ОХРАНА ПОСЕЛКА								
0007	ООО ЧОО «СВБ-Центр»	Охранные услуги		01/04/22		расторгнут 18.08.06.2023	Акт о выполнении работ (ежемесячно)	не в полном объеме
0008	Управление вневедомственн ой охраны Нацгвардия	Охранные услуги	A1/618-1	09/06/22	84 972,00	09.06.2023	Абонентская плата	в полном объеме
0009	ИП Шворак ИП	ТО тревожной кнопки	088/TQ/22	15/06/22	2000 в мес/	15.06.2023	Абонентская плата	не в полном объеме
0010	ООО ЧОО "Велес"	Охрана КП	54	19/08/22	330000 (440000)	19/08/22	Акт о выполнении работ (ежемесячно)	не в полном объеме
ДОГОВОРЫ КУПЛИ-ПРОДАЖИ								
0011	ООО УК Офис- ДК	Купля-продажа	02/06-22	02/06/22	45 000,00		Акт приема- передачи	в полном объеме
0012	ООО УК Офис- ДК	Купля-продажа	03/06-22	30/06/22	200 000,00		Акт приема- передачи	в полном объеме

0013	ВТБ Лизинг	Лизинг (трактор)	АЛ 212797/01-22	01/08/22	4769 927,00	35 мес.	Акт приема-передачи	в полном объеме
0014	ООО ТД МТЗ	Купля-продажа Прицеп	60	20/09/22	238 000,00		Акт приема-передачи	в полном объеме
0015	Газпромбанк	Лизинг (мини погрузчик)	ДЛ-110492-22	06/10/22	3103 580,00	06/10/24	Акт приема-передачи	в полном объеме
ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ								
0016	ИП Нейжмак С.Н.	Аренда зем участка	01/08-22	01/08/22	290 000,00	11 мес	Акт приема-передачи	в полном объеме
0017	ИП Нейжмак С.Н.	Аренда зем участка	01/12-22	01/08/22	290 000,00	11 мес	Акт приема-передачи	в полном объеме
0018	ИП Троицкий Д.Н.	Аренда биокабины	290822	29/08/22	8000 в мес	бессрочно	Акт приема-передачи	не в полном объеме
0019	ИП Пелишенко Л.В.	Аренда зем участка	б/н	15/03/23	150000 (3 мес.) далее 200000	11 мес.	Акт приема-передачи	Не в полном объеме
ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ								
0020	Дьячкова Ю.В. ИП	юридические услуги	1403/2022	14/03/22	35000 в мес.	3 мес.	Акт о выполнении работ	в полном объеме
0021	АБ "Азимут"	юридические услуги	962	12/04/22	100000 + 15000 за заседание	срок не определен	Акт о выполнении работ	в полном объеме
0022	Адвокатское бюро города Москвы «Бобров, Толстов и	юридические услуги	б/н	05.10.2021	6000 в час	срок не определен	Акт о выполнении работ по факту	Акт о выполнении работ на 48000 руб. от 10.02.22г - подписан со стороны юркомпании; Акт на 60000р. от 19.01.23г. - не

	партнеры»							подписан со стороны ТСН.
0023	Погодина Ю.В.	юридические услуги	ТСН/ЧК-01/005	26/05/22	80000 в мес.	не указано	Акт о выполнении работ	Один Акт
ПРОЧЕЕ								
0024	НРК-Р.О.С.Т. АО	Услуги по подготовке ОСС	2021/77-ОСС-3597	07/12/21	Стоимость по заявке 45 000	бессрочно	Акт о выполнении работ	в полном объеме
0025	ООО "Авторапорт"	Подписка выписки ЕГРН,запросы	28032022/5	28/03/22	30 000,00	01.04.2023	Акт о выполнении работ	в полном объеме
0026	ДК "Первомайское"	Проведение Общего Собрания	119	15/03/22	6 000,00	Предоплата	Акт о выполнении работ	в полном объеме
0027	Стренина Е.В.	Настройка программы Домиленд	11/БС	01.06.2022	70 000,00	По факту оказанных услуг	Акт о выполнении работ	в полном объеме
0028	ИП Сергеев А.Е.	Уборка, погрузка, покраска	1/ЧК	01/09/22	338 209,00	30.09.2022	Акт о выполнении работ	в полном объеме
0029	Краснополова О.А.	Благоустройство	5/10 + доп.согл29.1 1.22	01/10/22	152123 + 96000	31.10.2022	Акт о выполнении работ	Акты на 153000 и 96000
0030	ДОМИЛЕНД	Приложение		06/07/22	48 000,00	На год с пролонгацией	Акт на передачу прав 2022/556	
0031	ИП Васичев Д.Б.	Обучение персонала	231-ДА-ЭБ и 233-ДА-ЭБ	15.11.22 и 17.11.22	11000 + 5500			в полном объеме

0032	ТСН ШАТРЫ	ТО инженер. сетей	ЧК/Ш-001	01/07/22	20 000,00	до 30.06.22 с пролонгацией	Акт о выполнении работ (ежемесячно)	не полном объеме
0033	Мегатехника	Счет на оплату ремонта	УТ-1408	17/11/22	73 900,00			Не в полном объеме
0034	ООО "РЕАЛ СОФТ ЭО"	СБИС	б/н	30.03.2021г	1 000,00	до 01.04.2022		не в полном объеме
0035	ООО "ВИДЕОМИР"	Система видеонаблюдения	29-22-1	06/10/22	312 995,00	до 15.11.22	Спецификация и товарная накладная	в полном объеме
0036	ЛЕРМАН Ф.А.	Договор пожертвования оборудования детской площадки	б/н	01.07.2022	1167 835,00		Акт приема-передачи	В полном объеме, в т.ч. документы основания, сертификаты соответствия, паспорта на изделия, памятки и пр.
ДОГОВОРЫ С ПЕРСОНАЛОМ								
0037	Стренина Е.В.	Бухгалтерский учет (самозанятый)	б/БС	01.06.2022	70000 в мес.	На неопределённый срок	Акт о выполнении работ (ежемесячно)	не в полном объеме
0038	Харламова С.Ю.	Управл.поселком (самозанятый)	ТСН-001	05/05/22	127 200 в мес.	По 31.12.2022г	Акт о выполнении работ (ежемесячно)	Расторгнут 07.11.2022г
0039	Маркин А.В.	Контроль эл. оборудованием (самозанятый)	ТСН-2	01/11/22	60 000,00	срок не определен	Акт о выполнении работ (ежемесячно)	не в полном объеме
0040	Типенко Н.Г.	Председатель ТСН	ТСН	01.07.2022	46 000,00	на 2 года		Расторгнут на основании прекращения полномочий.

0041	Васюта О.Н.	Техник-сантехник	01/22	01.07.2022	46 000,00	срок не определен		Приказ
0042	Григорович В.В.	Техник-сантехник	02/22	01.07.2022	46 000,00	срок не определен		Приказ
0043	Иващенко Д.В.	Техник-электрик	03/22	01.07.2022	46 000,00	срок не определен		Приказ
0044	Киселев С.Д.	Техник-электрик	04/22	01.07.2022	46 000,00	срок не определен		Приказ
0045	Офилов А.Д.	Техник-сантехник	05/22	01.07.2022	46 000,00	срок не определен		Приказ
0046	Суровикин С.В.	Техник-сантехник	06/22	01.07.2022	46 000,00	срок не определен		Приказ
0047	Киселев С.А.	Управляющий (самозанятый)	б/н	08.11.2022	115 000,00	срок не определен	Акт о выполнении работ (ежемесячно)	Договор расторгнут
0048	Сочнева Л.В.	Управляющий (трудовой договор)	№ 15	01.02.2023	103500	бессрочно, без испытательного срока	Приказ.	В случае расторжения со стороны ТСН, 3 оклада. Отчётов нет
Трудовой договор с иностранным гражданином, временно пребывающим в РФ)								
0049	Исмоилов Ж.Ш.	Дворник	07/22	07.07.2022	46 000,00	срок не определен	Приказ с 16.07.22	Уволен по собственному желанию с 07.09.22г
0050	Орипов М.Ж.	Тракторист	08/22	07.07.2022	46 000,00	срок не определен	Приказ с 16.07.22	
0051	Комилов Х.В.	Дворник	09/22	28.09.2022	46 000,00	срок не определен	Приказ с 28.09.22	не работает, документы не предоставлены

0052	Юрсунбоев Д.Р.	Дворник	10/22	28.09.2022	46 000,00	срок не определен	Приказ с 28.09.22	
0053	Камолов Р.М.	Дворник	11/22	11.10.2022	46 000,00	срок не определен		
0054	Маматов А.В.	Дворник	12/22	28.10.2022	46 000,00	срок не определен	Приказ с 28.10.22	не работает, документы не предоставлены

Выводы Ревизионной комиссии:

1. **Договор с ООО ЧОО «СВБ-Центр»** (охранная структура) от 01.04.2022 г. расторгнут 18.08.2022 г. По данному договору ТСН не оплатило услуги ООО ЧОО «СВБ-Центр» в размере 241 290,32 (двести сорок одну тысячу двести девяносто рублей 32 коп.). Данная сумма, а также штрафные санкции в размере 176 557 руб. 41 коп. и расходы по государственной пошлине 11 357 руб., т.е. ВСЕГО 417 847 руб. 73 коп. Представлены к взысканию на основании решения арбитражного суда с ТСН "ЧИСТЫЕ КЛЮЧИ".
2. **Не предоставлены** следующие договоры о начислении заработной платы: с председателем правления Филипповой Т.Ю. и с бухгалтером Исаевой О. Денежные средства выплачиваются. Бухгалтеру повышена з/плата с 40000руб. до 50000руб. Решение Правления не представлено. Не предоставлены Договора по обслуживанию КП Чистые Ключи.
3. **Дворники (4 чел.)** не оформлены должным образом. *Привлечение к трудовой деятельности в Российской Федерации иностранного гражданина или лица без гражданства при отсутствии у этих иностранного гражданина или лица без гражданства разрешения на работу либо патента, если такие разрешение либо патент требуются в соответствии с федеральным законом, либо привлечение к трудовой деятельности в Российской Федерации иностранного гражданина или лица без гражданства по профессии (специальности, должности, виду трудовой деятельности), не указанной в разрешении на работу или патенте, если разрешение на работу или патент содержит сведения о профессии (специальности, должности, виде трудовой деятельности), либо привлечение иностранного гражданина или лица без гражданства к трудовой деятельности вне пределов субъекта Российской Федерации, на территории которого данному иностранному гражданину или лицу без гражданства выданы разрешение на работу, патент или разрешено временное проживание, - (в ред. Федеральных законов от 19.05.2010 N 86-ФЗ, от 24.11.2014 N 357-ФЗ, от 29.06.2015 N 199-ФЗ) влечёт наложение административного штрафа: граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати пяти тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до восьмисот тысяч рублей либо административное приостановление деятельности на срок от четырнадцати до девяноста суток.*

По анализу выплаты зарплаты 4 иностранным сотрудникам видно, что из их зарплаты вычитается НДФЛ, хотя у них должен быть оплачен патент (аванс по НДФЛ). НЕОБХОДИМО соблюдать законодательство и предотвращать изначально негативные последствия для ТСН.

4. Договор купли-продажи с УК «Офис ДК» № 03/06-22 от 30.06.22 г.

Названия оборудования и его количество в договоре не совпадает с перечнем оборудования, указанным в Акте приёма – передачи. В частности: в Акте указано меньшее количество фонарей, а также отсутствует наименование признаков оборудования - фонари уличного освещения 5м. со светильником ЖКУ 12-150-001У1.

5. Договоры аренды имущества с ИП Нейжмак С.Н. № 01/08-22 от 01.08.2022 г. и 02/12-22 от 06.12.2022 г.

- 1) Договор № 01/08-22 от 01.08.2022 г. не расторгался, а в договоре № 02/12-22 от 06.12.2022 г. не указано, что он заменяет договор № 01/08-22 от 01.08.2022 г. Необходимость перезаключения договора не обосновано. Исключение ряда пунктов, касающихся исключительно деятельности ТСН, к предмету договора отношения не имеют.
- 2) Согласно п.1.1.2 арендодатель передаёт ТСН «Чистые Ключи» «Очистные сооружения, которые расположены на земельном участке, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для размещения объектов инфраструктуры (очистные сооружения) и электросетевого хозяйства (трансформаторная подстанция), для иных видов жилой застройки, общая площадь 13313 кв.м., адрес объекта: г. Москва, п. Первомайское, вблизи дер. Милуково, ООО «Агро-Ресурс», уч-к 2, кадастровый номер: 50:26:180518:254.». Согласно договору купли-продажи данное имущество ПРИНАДЛЕЖИТ ТСН, а не Арендодателю, и не может являться предметом договора.
- 3) В п. 1.8. обоих договоров указано, что «Арендодателю ЗАПРЕЩЕНО выдавать согласие на подключение к арендованному Газопроводу и ИНЫМ СИСТЕМАМ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ». Данный пункт может быть истолкован так, что ТСН не имеет права распоряжаться принадлежащим ему имуществом, а именно, ОЧИСТНЫМИ СООРУЖЕНИЯМИ.
- 4) По договору от 06.12.22г Нейжмак С.Н. прекратил деятельность индивидуального предпринимателя (ОГРНИП 32265100130632), тем не менее 28.12.22 и 13.01.23 оплаты проведены и продолжают начисляться. НЕОБХОДИМЫ РАЗЪЯСНЕНИЯ.

6. Договор аренды земельного участка с Пелишенко Л.В.

1) Ревизионная комиссия напоминает, что в мае 2022г Пестрова С.Г. направило письмо с требованием заключить договор или демонтировать оборудование на площадке (данное Письмо является Приложением к пакету документов к предстоящему собранию 4июня 2023г). А уже в июне 2022 г. жители ТСН проводили переговоры с владельцем участка. Переговоры не были оформлены документально, но требования Арендодателя были им изложены письменно. В этих договорённостях была оговорена сумма выкупа и условия оплаты указанной суммы. В сентябре 2022г на собрании правления с жителями намерения о заключения договора с обязательными условиями суммы выкупа и сроков были подтверждены. В договоре, вынесенном на утверждение общим собранием, ни одна из этих договорённостей не нашла своего подтверждения. Также отсутствует документ основание передачи полномочий для подписания со стороны собственника земельного участка 77:18:0180518:382 Пестровой С.Г. на Пелеишенко Л.В. **ВАЖНО:** Отмечаем, что договор НЕ ОБСУЖДАЛСЯ на заседаниях Правления (Протокол отсутствует), что является нарушением Устава ТСН.

- 2) Согласно п.п. 1.2 и 1.2.1 предметом договора является квалифицированное обслуживание инженерных и газовых сетей посёлка, которые Пестровой С.Г. не принадлежат, а находятся в собственности ТСН и ИП Нейжмак С.Н.
- 3) Сумма ежемесячных выплат по договору никак не обоснована. Возможность учёта этих сумм при выкупе участка предполагается, но не является обязанностью Арендодателя. Обязательства по истечению какого-либо срока передать/продать земельный участок по фиксированной цене ТСН не оговорены, ТСН обладает лишь первоочередным правом покупки земельного участка.
- 4) В п.8.2 договора указано, что арендодатель имеет право расторгнуть договор с арендодателем, если он ухудшает состояние имущества арендодателя и не создаёт условий для комфортного проживания жителей. Возникает вопрос, зачем платить деньги за то, в чем заинтересован как Арендодатель, так и все жители Посёлка.

ВАЖНО: *Протокол заседания правления № 32 от 09.10.2022г вопрос №3: слушали Типенко Н.Г. «Поступило предложение от собственника Пестровой С.Г. (отправлено членам правления) проект арендного договора с ТСН с суммой ежемесячного платежа в 200 000руб., а также Соглашение о невзимании средств за обслуживание (по тарифу 8,33 за м2) с собственников Мазура О.П. и Пелишенко Л.В. с принадлежащих им на праве собственности земучастков (треугольник) до 2026г. **РЕШИЛИ ЕДИНОГЛАСНО:** Соглашение к договору не рассматривать, как необоснованное, не имеющее отношение к собственнику Пестровой С.Г. (уч. 382). Направить Пестровой С.Г. договор с нашими предложениями, а также просьбой провести встречу с представителями ТСН».*

7. Договора по юридическим услугам.

- 1) На настоящий момент предоставлен отчет по договору с фирмой «Адвокатское бюро города Москвы «Бобров, Толстов и партнеры» на 48 000 руб. и 60 000р. Другие отчёты по договорам на оказание юруслуг в Ревизионную комиссию не предоставлены. Исходя из выписок по банку затрачены на юруслуги следующие денежные средства за 2022г:
 - «Адвокатское бюро города Москвы «Бобров, Толстов и партнеры» - 448 000 (при отсутствии отчётов не представляется возможным проанализировать документы и выделить сумму денежных средств, затраченные на судебные процессы);
 - **Погодина Ю.В.** - 560 000 (отсутствуют отчёты о выполненных работах, провести анализ не представляется возможным).

Предоставленный к собранию отчет по судебным делам не отражает полную картину как по затраченным средствам на юруслуги, так и по нанесённому в денежном эквиваленте ущербу ТСН. Также отсутствуют пояснения о предпринятых мерах для избежания судебных процессов и урегулирование споров в досудебном порядке. НЕОБХОДИМО предоставить членам ТСН, в ревизионную комиссию и членам правления развёрнутый ОТЧЕТ.

8. **Договор с Управляющей Сочневой Л.В.** заключён без испытательного срока, в связи с чем, в случае его расторжения ТСН, п.5.5. - компенсация в размере 3 окладов. П.1.7. - работа как в офисе, так в иных местах, устанавливаемых Работодателем.

К ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОЙ КОМПЕТЕНЦИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ТСН относится: *п.8.2.15 УСТАВА «принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в Коттеджном посёлке, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества.»*. НАРУШЕНИЕ УСТАВА.

9. **Договор № 127/23 от 24.01.23г. в облаке: ИП «Нездатный»:** предмет договора проведение работ на водозаборном узле и приобретение оборудования: отсутствуют печать и подпись со стороны ТСН, часть оплат произведена по другому договору, согласно выпискам: «Оплата Счета № 322.26/22 от 26 декабря 2022 г. за проведение работ по договору подряда № 122.26/22 от 26.12.2022.» Упомянутый договор заключён от имени Типенко Н.Г., которая в данный момент уже не являлась Председателем (подпись Типенко Н.Г. отсутствует). Договор так же со стороны ТСН не подписан, оплата проведена. **НЕОБХОДИМО ПРИВЕСТИ В СООТВЕТСТВИЕ.**
10. **Договор пожертвования от 01.07.2022г.** Детская площадка построена 23 мая 2013г с привлечением денежных средств жителей поселка. Неоднократно на заседаниях правления и на собраниях жителей поднимался вопрос по восстановлению документации и постановке имеющегося оборудования на учёт. Документы были восстановлены. Иск. №27/03/23 от 27.03.23г письмо от Ревизионной комиссии: *«Раздел 2. Целью создания Товарищества является: п 2.1.3. осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества.»*, а также на основании *Протокола № 6 от 25.09.2021г. заседания правления с участием жителей, где было принято решение о целесообразности приобретения общего имущества на ТСН, включая все элементы инфраструктуры посёлка. Так как одобрение сделок относится к исключительной компетенции Общего собрания членов ТСН, необходимо внести в повестку очередного отчётно - выборного общего собрания ТСН «Чистые Ключи» 2023г созыва, следующий вопрос: Об одобрении сделки о приобретении имущества, оформленной Договором пожертвования от 01.07.2022г. и заключённым между Лерманом Ф.А. и ТСН «Чистые Ключи».* Правлением вопрос постановке на баланс не обсуждался. Председателем правления было принято **ЕДИНОЛИЧНОЕ** решения оборудование детской площадки на БАЛАНС НЕ СТАВИТЬ и не вносить в повестку Общего собрания вопрос об одобрение данной сделки. **НАРУШЕНИЕ УСТАВА.**

2.3. Анализ протоколов заседаний Правления ТСН:

Выводы Ревизионной комиссии:

1. Заседания правления проводились регулярно.
2. Оповещение жителей о предстоящих заседаниях проводилось нерегулярно.
3. Наличие кворума в протоколах зафиксировано. В некоторых Протоколах Решения принимались, но результаты голосования по ним не зафиксированы.
4. Размещены в свободном доступе на сайте Протоколы заседаний Правления за период: с января по октябрь 2022г. №№ Протоколов с 11 по 34.
5. Отсутствуют в свободном доступе на сайте ТСН на 06.04.2023г. Протоколы заседаний Правления за период: с ноября по декабрь 2022г. №№ 35 по 40 за 2022г. и Протоколы за 2023г.
6. В протоколе № 30 от 2022г. второй лист приложен от иного протокола.
7. Бюджет и смета расходов ТСН после 01.07.22г не обсуждались и не утверждались.
8. В протоколах (за редким исключением) не указаны конкретные Исполнители и даты Исполнения.

9. Начиная с 06.08.2022г в каждом протоколе в качестве первостепенных мер указывается «работа с должниками». В чем она заключается и кто из членов Правления отвечает за эту работу не указано.
10. Согласно протоколу № 25 от 06.08.2022г охранный компания ООО «ВЕЛЕС» выбрана в соответствии с объявленным тендером. В действительности, тендер не объявлялся и выбор компании не обосновывался. Документы не представлены.
11. Оплата Главного инженера, Председателя ТСН, юриста Погодиной, управляющей Сочневой Л.В. и пр., а также формы договоров с указанными лицами составлены и проводились с нарушением Устава ТСН.
12. Запрошенные Копии протоколов № 36 и № 37 за 2022г. И за 1 квартал 2023г – НЕ ПРЕДОСТАВЛЕНЫ.

2.4. Ведение бухгалтерского учёта

Бухгалтерский учёт ТСН ведётся по упрощённой системе налогообложения. Р/с ТСН открыт в Сбербанке России 10 октября 2019г.

- Ведение бухучета в ТСН в период с 01.03.2020г. по 31.05.22г. возложено на ИП Сергеева Андрея Евгеньевича, согласно Договора № 6/БС от 01.03.20г. «Об оказании услуг по ведению бухгалтерского учёта». Сумма по договору составляла 15 000р. С ежемесячной оплатой. С 15.04.2020г. бухгалтеру Стрениной Е.В., являющейся сотрудником ИП Сергеева А.Е., предоставлено право доступа в личный кабинет он-лайн банка Сбербанк с правами доступа «главного бухгалтера», без права подписи платёжных документов ТСН. 01.06.22г. ТСН заключило со Стрениной Е.В. (самозанятая) договор на оказание услуг по ведению бухучета с ежемесячной оплатой в размере 70 000руб.. В декабре 2022г. Договор расторгнут. Представлен еще один договор № 11/БС от 01.06.2022г. со Стрениной Е.В. с единоразовой оплатой в размере 70 000руб. по оказанию услуг по синхронизации работы в системе «Домиленд», настройка программ, учёта, сдачи отчётности в ФМС России в связи с переходом ТСН на прямое обслуживание поселка.
- Была представлена бухгалтерская отчётность 2022г., в том числе оборотно – сальдовая ведомость основных средств ТСН и по счету 10.09. на 31.10.2022г. Выписки и справки из банка. Бухгалтерский баланс за 2022г и пр.
- В декабре 2022г. ТСН заключило договор с Исаевой О.С. Договор НЕ ПРЕДОСТАВЛЕН. Оплата производится.

**ДВИЖЕНИЕ денежных средств по р/с 40703810738000014966 ТСН «ЧИСТЫЕ КЛЮЧИ»
за период: с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.**

ДАТА	ОСТАТОК на начало месяца	Оборот по ДЕБЕТУ	Оборот по КРЕДИТУ	ОСТАТОК на конец месяца	ПРИМЕЧАНИЕ
январь	791 211,71	81 945,92	96 300,00	805 565,79	
февраль	805 565,79	73 500,00	198 250,00	930 315,79	
март	930 315,79	163 712,02	28 350,00	794 953,77	
апрель	794 953,77	250 519,58	213 450,00	757 884,19	
май	757 884,19	236 775,92	18 400,00	539 508,27	
июнь	539 508,27	478 098,42	1246 685,16	1308 095,01	
июль	1308 095,01	1512 435,46	657 973,03	453 632,58	
август	453 632,58	2654 127,47	2665 013,07	464 518,18	
сентябрь	464 518,18	3068 196,23	3096 446,18	492 768,13	
октябрь	492 768,13	3539 788,91	3319 215,62	272 194,84	
ноябрь	272 194,84	3252 494,54	3248 285,42	267 985,72	
декабрь	267 985,72	5128 243,15	5414 282,86	554 025,43	Оборот по дебиту увеличился за счёт целевого сбора средств на восстановление ВЗУ, а также авансовых платежей по обслуживанию. Отчёт по целевому сбору средств на восстановление ВЗУ не представлен.
ИТОГО		20439 837,62	20202 651,34		

Сдана отчётность в налоговые органы, внебюджетные фонды, государственные органы статистики и иные органы за отчётный период.

Выводы ревизионной комиссии:

- Зафиксирован вывод **основных средств ТСН**. Годовой баланс, в соответствии с УСТАВОМ утверждается Общим собранием. Вывод основных средств за баланс влечёт за собой:
 - Невозможность введения в эксплуатацию ВЗУ и очистных сооружений;
 - Необоснованность сбора целевых средств по восстановлению и реконструкции оборудования и зданий и сооружений (даже насос приобрести невозможно);
 - Отсутствие обоснования тарифа ТСН в части обслуживания, содержания указанных объектов;
 - Невозможность взимать денежные средства за осуществление врезки в существующие коммуникации;
 - Невозможность приобретения имущества в лизинг.
- Рекомендации Ревизионной комиссии и 2 членов Правления провести смену бухгалтера после окончания отчётного периода **УЧТЕНЫ НЕ БЫЛИ**.
- Бухгалтерский учет ведется некорректно, например остаток денежных средств на р/с на 31.12.22г:
 - В балансе строка 1250 - 370000руб.
 - В выписке из банка остаток по счету 51 - 554 025,43руб.
 - В отчете председателя - 703000руб. (предоставлен к собранию от 8 апреля 2023)
 - Неверно указана стоимость трактора «Беларусь». Пояснения бухгалтера: в виду отсутствия у нее договора лизинга, а также полного пакета документов на момент подготовки отчета, произошла данная ошибка.
 - Баланс не соответствует ОСВ из 1С по статьям
 - Отчет о целевом использовании средств составлен с ошибками (достоверность не подтверждена).

2.5. Финансовое планирование

По поручению Правления ТСН документы по предварительному бюджету были подготовлены Управляющим поселком С.Ю.Харламовой и направлены в Правление ТСН и Ревизионную комиссию 22 июня 2022г

ЗАКЛЮЧЕНИЕ по п.2.4 Подготовленные документы на заседаниях Правления не рассматривались (протоколы не представлены).

2.6. Анализ финансовой деятельности

Выводы ревизионной комиссии

1. Основные средства отсутствуют на счёте 01.
2. Баланс сдан с ошибками (достоверность не подтверждена)

3. Неоплата страховых взносов иностранных сотрудников, нарушает правила миграционного учёта. Имеется риск больших штрафов
4. Сбор денежных средств по дополнительным услугам не участвуют в оплате труда сотрудников. Отсутствует отчёт.

2.7. Судебные производства

Предоставленный к собранию отчёт по судебным делам не отражает полную картину как по затраченным средствам на юруслуги, так и по нанесённому в денежном эквиваленте ущербу ТСН. Также отсутствуют пояснения о предпринятых мерах для избежания судебных процессов и урегулирование споров в досудебном порядке. НЕОБХОДИМО предоставить членам ТСН, в ревизионную комиссию и членам правления развёрнутый ОТЧЕТ.

ВЫВОДЫ

На основании всего вышесказанного

1. Ревизионная комиссия не может в полной мере подтвердить обоснованность совершенных правлением затрат и рекомендовать отчёт правления ТСН «об исполнении по смете доходов и расходы за 2022г. к утверждению.
2. Ревизионная комиссия считает возможным утвердить имеющиеся на настоящий момент выплаты по договору с ИП НЕЙЖМАК С.Н., но не рекомендует к утверждению договор с ИП НЕЙЖМАК С.Н. в связи с тем, что на настоящий момент он является недействительным. Кроме того, по имеющейся на настоящий момент информации, подтверждённой выписками из РОСРЕЕСТРА, здание ВЗУ вместе с внутриплощадными сетями водоснабжения с водозаборным узлом, ПРИНАДЛЕЖАЩИЕ ТСН, зарегистрированы 19 мая 2023г. на иную организацию. Указанное имущество, приобретено ТСН по Договору купли-продажи, заключённому надлежащим образом в рамках законодательства РФ, в том числе с соблюдением норм Закона о банкротстве.
3. Ревизионная комиссия не рекомендует к утверждению договор с Пелишенко Л.С. , поскольку он нарушает **интересы жителей посёлка Чистые Ключи.**
4. Ревизионная комиссия обращает внимание Председателя и Членов правления ТСН, что поспешное и необоснованное расторжение договорных обязательств с ООО ЧОО «СВБ-ЦЕНТР» привело к судебному разбирательству. В результате, по решению суда от 13.03.2023 г. С ТСН "ЧИСТЫЕ КЛЮЧИ" в пользу Ооо Частная Охранная Организация "Свб-Центр" взыскано 417 847 руб. 73 коп. (241 290 руб.32 коп. – задолженность и 176 557 руб. 41 коп. – штрафные санкции, 11 357 руб – расходы по государственной пошлине).


5. Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСН, что несвоевременное предоставление по запросам документов и отчётности в ревизионную комиссию, является серьёзным нарушением устава ТСН и законодательства РФ.

РЕКОМЕНДАЦИИ:

1. Создать рабочие группы из членов ТСН для взаимодействия с владельцем второй очереди и владельцем треугольника.
2. Исправить все имеющиеся ошибки в финансовой отчётности и отчётности по договорам.
3. Привести в соответствие данные бухгалтерской отчётности с данными бухучета по основным средствам.
4. Привести в соответствие показатели по статьям бухучета и подать уточнённый отчёт в налоговый орган за 2021 г.
5. Утвердить регламент взаимодействия правления и ревизионной комиссии. Подготовить для утверждения Общим собранием членов ТСН следующие документы: Положение о правлении и Положение о ревизионной комиссии.
6. Правлению ежемесячно представлять финансовую отчётность в ревизионную комиссию, членам правления и жителям.

С Уважением,

Председатель ревизионной комиссии ТСН «Чистые Ключи»



Возовая Э.М.

Член ревизионной комиссии ТСН «Чистые Ключи»



Жмурко Г.П.