

**Отчет Ревизионной комиссии
товарищества собственников недвижимости «Надежда»
по итогам работы Правления за 2021 год**

г. Красноярск

25 января 2021 г.

Председатель ревизионной комиссии: Хяникяйнен К.Ю.

Члены ревизионной комиссии: Позднякова О.В., Калиновский В.И.

Дата начала ревизии: 11 января 2022 года

Дата окончания ревизии: 25 января 2022 года

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен по месту проживания ревизоров.

Содержание

1. Вводная часть.....
2. Результаты ревизии.....
3. Рекомендации ревизионной комиссии.....

1. Вводная часть

1.1. Основания и обстоятельства проведения ревизии

Ревизионная комиссия ТСН "Надежда", руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2021г. (далее — отчетный период), с целью объективной, независимой проверки и оценки деятельности ТСН, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов МКД Семафорная, 15А на 2021 г. по денежным средствам целевого назначения.

1.2. Используемые материалы

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты со штатными работниками ТСН;
- должностные инструкции и личные карточки сотрудников;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание; таблицы учета рабочего времени;
- расчетные и платежные ведомости по начислению оплаты труда штатным сотрудникам и сотрудникам и физическим лицам, привлеченным по договорам гражданско-правового характера (ГПХ);
- техническая документация, регистрация входящих и исходящих документов, жалоб и проверок надзорных органов;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам;
- договора с РСО и прочими поставщиками товаров, услуг и подрядными организациями;
- договора с арендаторами общедомового имущества;
- начисление платежей по содержанию жилья и коммунальным услугам;
- исполнительная смета учета доходов и расходов по денежным средствам целевого назначения на 2021 год ;
- материалы по судебным искам, в т.ч. по задолженности собственников за жилищно-коммунальные услуги;
- протоколы собрания членов ТСН и заседаний правления с принятыми решениями деятельности ТСН;
- прочие необходимые документы.

1.3 Методика и условия проведения ревизии:

Проверка данных финансово-хозяйственной деятельности ТСН проводилась ревизионной комиссией выборочным методом.

Проведение ревизии и формирование выводов осуществлялось в пределах, имеющих у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

При проведении ревизии документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСН.

Правильность ведения бухгалтерского и налогового учета остается в поле ответственности управляющего органа ТСН.

1.4 Органы управления Товариществом в отчетном периоде

Управление и контроль финансово-хозяйственной деятельностью ТСН возложена на Правление ТСН.

Ответственный за финансово-хозяйственную деятельность, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерские операции в отчетный период по настоящее время – председатель правления ТСН Анисевич И.В.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета – есть.

Учетная политика для целей налогового учета – есть.

Состав правления Товарищества в отчетный период по настоящее время - 13 (тринадцать) человек из числа членов Товарищества, избранных собранием членов ТСН от 15.01.2021г.

2. Результаты ревизии

2.1. Ведение кадрового учета

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

График отпусков на 2021 год есть и исполняется.

Должностная инструкция инженера – есть.

Должностная инструкция техника-электрика – есть.

Должностная инструкция дворника-мусоропроводчика – есть.

Заключение РК:

Кадровый учет ведется в соответствии с требованиями ТК РФ и других подзаконных актов. Замечаний по ведению кадрового учета нет.

2.2. Оплата труда.

Начисление заработной платы сотрудникам ТСН производится согласно штатному расписанию, утвержденному в составе сметы доходов-расходов на 2021 год общим собранием членов ТСН в многоквартирном доме от 10.05.21 года.

Заработная плата выдается 2 раза в месяц путем перечисления на расчетные счета.

Расчеты за работы по договорам ГПХ производятся перечислением вознаграждения на расчетный счет Исполнителя по результатам, отраженным в актах выполненных работ, оказанных услуг.

По смете расходов по денежным средствам целевого назначения на 2021 год в составе плановых расходов за отчетный период предусмотрено:

- Заработная плата обслуживающего персонала с учетом страховых взносов во внебюджетные фонды по штатному расписанию – 655300,80руб.

- Вознаграждение председателю и членам Правления с учетом страховых взносов во внебюджетные фонды -349016,60 руб.

Общая плановая сумма по оплате труда составляет –1004317,40руб.

По данным бухгалтерии фактическая общая сумма по оплате труда в целом за отчетный период составляет 1009070,28руб. в том числе:

- Заработная плата за отчетный период обслуживающего персонала – 458204,57руб.

- Вознаграждение за отчетный период председателю и членам Правления – 550865,70 руб.

Заключение РК:

Перерасход средств по оплате труда в целом за период с учетом страховых взносов составляет 4752,88руб.

2.3. Ведение технической документации и делопроизводство.

Наличие технической документации проверено в соответствии с положениями законодательства РФ:

- Постановления об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда от 27 сентября 2003 г. N 170;

- Приказа МЧС РФ от 25 марта 2009 г. N 179 "Об утверждении свода правил "Техника пожарная. Огнетушители. Требования к эксплуатации"

-РД 34.03.603 «Правила применения и испытания средств защиты, используемых в электроустановках, технические требования к ним»;

- Федерального закона от 22.10.2004 № 125-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации». регулирующего отношения в сфере организации хранения, комплектования, учета и использования документов Архивного фонда Российской Федерации и других архивных документов независимо от их форм собственности.

В результате установлено:

1. Акт осмотров многоквартирного жилого дома- есть
2. Реестр учета заявок от собственников ведется автоматизировано.
3. Журнал по техническому обслуживанию пожарной сигнализации - есть
4. Журнал регистрации входящих документов - есть
5. Журнал регистрации исходящих документов - есть
6. Паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях - есть
7. Правила проживания в многоквартирном жилом доме - есть
8. Инструкция по пожарной безопасности - есть

Заключение РК:

1.В результате проверки выявлено удовлетворительное ведение технической документации.

2.4 Состояние первичной бухгалтерской документации

Вся первичная учетная документация оформляется в соответствии с формами утвержденными, как приложения к УП БУ.

Ответственным за выполненные объемы и качество работ является председатель Правления ТСН Анискевич И.В.

Заключение РК:

Замечаний по оформлению первичной бухгалтерской документации нет.

2.5. Расчет с подотчетными лицами.

Подотчетным лицом, получавшим денежные средства в 2021 году на приобретение материалов и инвентаря, является председатель правления ТСН. Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет в основном приобретаются материалы для хозяйственных нужд, текущего ремонта дома, почтовые расходы.

С расчетных счетов перечислено в подотчет на использование по целевому назначению – 303208.16 руб.

Движение денежных средств по кассе отсутствует.

Заключение РК:

Расчеты с подотчетными лицами ведутся в соответствии с установленным порядком выдачи и расходования подотчетных сумм.

2.6 Банковские операции

Для хранения финансовых средств по целевым поступлениям ТСН открыт расчетный счет №40703810923260000036 ФИЛИАЛА "НОВОСИБИРСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК".

Итоговые данные по банковским операциям:

- остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2021г составляет 134 880,44 руб.

- общее поступление денежных средств на расчетный счет за отчетный период составляет 2 669 234,46 руб. Из них 2 141 288,12 руб. - целевые.

- общий расход денежных средств с расчетного счета за отчетный период 2 783 561,51руб. Из них 2 255 615,17 руб.- целевые расходы.

- общий остаток денежных средств на расчетном счете на конец отчетного периода, 01.01.2022г, составляет 20 553, 39 рублей.

Заключение РК:

Платежные документы оформляются в соответствии с действующим требование Центробанка РФ

2.7 Работа с поставщиками. Обоснованность затрат .

Поставщик	Оплачено	Назначение платежа	Обоснование затрат
Целевой расчетный счет			
АЛЬФА ГАРАНТ ООО	6 980,00	Сейф	Для хранения документов в офисе ТСН.
АРНИКА ООО	18 270,00	Пожарные рукава, замки	Акт осмотра мест общего пользования от 18.08.2021г. комиссией из 3 чел.
АТС ООО	34 208,08	Абонентское обслуживание	Договор №86/2018 от 01 августа 2018 на абонентское обслуживание по производству аварийно-технических работ с целью устранения неисправностей внутренних санитарно-технических и электротехнических систем
ДНС РИТЕЙЛ ООО	2 249,00	Чайник, кувшин	Обеспечение условий труда и отдыха сотрудников ТСН
Изыгашев Даниил Евгеньевич	128 700,00	Абонентское и техническое обслуживание	Договор №11ТО-20 от 01.01.2020; Договор №11ТО-21 от 18.02.2021 на абонентское обслуживание инженерного и сантехнического оборудования Договор №10ТО-20 от 01.01.2020; Договор №10ТО-21 от 18.02.2020 на техническое обслуживание узла учета тепловой энергии и теплоносителя
ИРЕН ООО ПКФ	36 400,00	Абонентское обслуживание	Договор №27 от 01.07.2018 на абонентское обслуживание установок системы автоматической пожарной сигнализации
КОМПАНИЯ РЕНТАЛЬ ООО	45 261,89	Установка герметической перегородки	Договор №07.09.21 от 07.09.2021. Акт - заключение комиссии от 30.08.21 по осмотру тепловых сетей (подготовка к отопительному сезону)
КОМПАНИЯ ТЕНЗОР ООО	5 200,00	Обслуживание электронной системы	Сдача отчетности, обмен электронными документами и т.д.
КОПИЯ ООО	4 410,00	Канц.товары	Для организации офисной деятельности ТСН
КПС ООО	4 030,00	Обслуживание интернета	Для организации офисной деятельности ТСН
КРАСИНФОРМ АО	23 575,70	Обслуживание квитанций	Автоматизация расчетов и платежей на рынке услуг ЖКХ
КРАСКОМ ООО	50 831,47	Водоснабжение, водоотведение	Договор №25-03090
КРАСНОЯРСКЭНЕРГОСБЫТ ПАО	181 395,10	Поставка эл.энергии	Договор №1000012241 от 27.07.2020
КРК-ЭКСПЕРТ ООО	8 800,00	Проверка лифтов	Техническое освидетельствование и обследование лифтов
ООО "САНТЕХЗАВОД №3 ЗАО"ВСТМ"	27 000,00	Ремонт клапанов мусоропровода	Акт осмотра мест общего пользования от 18.08.2021г. комиссией из 3 чел.
ООО ТВТ	165 306,00	Техническое обслуживание лифтов	Договор б/н от 01.08.2018

Пикельнер Борис Маратович	16 000,00	Создание сайта	Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами"
Прядилкина Ирина Юрьевна	1 440,00	Дератизация	Требование правил СанПиН 3.3686-21
СИБИРСКИЕ СЕТИ ООО	18 000,00	Техническое обслуживание домофона	Договор б/н от 06.08.2018
СИЛЕНА ООО	1 000,00	Услуги Бобкэт	Перемещение МАФ на придомовой территории
УЗС МП	29 650,07	Обрезка деревьев	Обеспечения безопасности жителей, сохранности коммуникаций и проч.
ЭКСПЕРТ ООО КК	15 960,00	Промывка мусоропровода	Требование правил СанПиН 2.1.2.1002-00
Итого:	824 667,31		

Заключение РК:

Проанализировав работу с поставщиками и затраты, считаем деятельность Правления ТСН удовлетворительной. Все затраты были экономически обоснованы, документально подтверждены.

2.8 Деятельность Правления Товариществом

В отчетном периоде были проведены согласно представленным протоколам четыре заседания Правления ТСН.

Протокол №1 заседания Правления от 15.01.21

Протокол №2 заседания Правления от 05.03.21

Протокол №3 заседания Правления от 25.11.21

Протокол №4 заседания Правления от 25.12.21

Члены правления приняли участие в мероприятии по поздравлению учеников проживающих в жилом доме в День знаний 1 сентября, в День пожилого человека возрастные жильцы были отмечены подарками, проявили активность в проведении Новогоднего праздника с раздачей детских подарков.

Заключение РК:

Работу членов Правления считать удовлетворительной.

2.9 Судебные производства

Принудительно взыскано с ООО «Ситипэй», в связи с нарушением договора, долг в пределах 500 тыс. руб.

Также в суд переданы документы по погашению части долга Департамента Недвижимости перед ТСН. Задолженность составляет 111 тыс руб. за период с октября 2020г, по апрель 2021г, а также 33 тыс. пени за прошлый период.

Добровольно погашена задолженность АНО «Инвакросс» в сумме 162 000,00 руб.

Данные средства направлены на возмещение фактических затрат на содержание МКД и текущий ремонт.

По взысканию задолженностей собственников по кварт.плате протоколом №4 заседания правления от 25.12.21 принято решение в случае отказа от добровольного погашения материалы передать в суд для принудительного взыскания.

Заключение РК:

Работа с должниками ведется систематически.

2.10 Краткий анализ расходов и доходов

Площадь помещений членов ТСН – 2626,34м2

Площадь помещений не членов ТСН -1944,46м2

Общая площадь-4570,80м2

Наименование	План	Факт
Целевые поступления на р/с ТСН	1 532 122,47	2 227 480,72
Расходы	1 443 074,46	2 206 927,33
Тариф на 1 кв.м/мес.	26,31	40,24

Заключение РК:

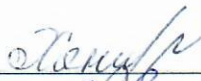
Себестоимость одного м2 (40,24) документально подтверждена и экономически обоснованы, в связи с этим рекомендуется повышение тарифа.

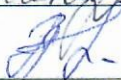
3. Рекомендации ревизионной комиссии

1. Для повышения эффективности контроля в области оценки соответствия действующему законодательству, правильности соблюдения финансовой дисциплины, ведения бухгалтерского учета, составления бухгалтерской и налоговой отчетности, предлагается вынести на рассмотрение собрания членов ТСН предложение о введении в состав ревизионной комиссии еще одной кандидатуры из членов ТСН, обладающей профессиональными знаниями бухгалтерского учета.

2. Рассмотреть повышения тарифа до 32,01 руб за 1кв.м, учитывая рекомендации Министерства Промышленности, энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края от 22.12.21 за №78-5791/14, разработанных по вопросу установления размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме.

ПОДПИСИ:

Председатель ревизионной комиссии:  Хяникяйнен К.Ю.

Члены ревизионной комиссии :  Позднякова О.В.

 Калиновский В.И.