

**Отчет Ревизионной комиссии
товарищества собственников недвижимости «Надежда»
по итогам работы Правления за 2022 год**

г. Красноярск

25 января 2022 г.

Председатель ревизионной комиссии: Хяникяйнен К.Ю.

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

Дата начала ревизии: 11 января 2023 года

Дата окончания ревизии: 25 января 2023 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 2022 г. по 31 декабря 2022г. (далее — отчетный период), с целью объективной, независимой проверки и оценки деятельности ТСН, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН за 2022 г..

1.2. Используемые материалы

При проведении ревизии исследовались следующие документы:

- трудовые договоры с штатными работниками ТСН;
- должностные инструкции и личные карточки сотрудников;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание; табели учета рабочего времени;
- расчетные и платежные ведомости по начислению оплаты труда штатным 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; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам;
- договоры с РСО и прочими поставщиками товаров, услуг и подрядными организациями;
- договоры с арендаторами общедомового имущества;
- начисление платежей по содержанию жилья и коммунальным услугам;
- исполнительная смета учета доходов и расходов по денежным средствам целевого назначения на 2022 год ;
- исполнительная смета учета доходов и расходов по денежным средствам от коммерческих поступлений на 2022 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.

Заключение РК: Документы предоставлены в полном объеме.

Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.

Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

Учтены замечания прошлых проверок.

1.3 Методика и условия проведения ревизии ТСН:

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

Проведение ревизии и формирование выводов осуществлялось в пределах, имеющихся 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.

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

1.4 Объекты ревизии

1. Деятельность правления ТСН
2. Ведение бухгалтерского учета, налогового учета.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
6. Анализ годового отчета.

1.5 Органы управления Товариществом в отчетном периоде

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

Ответственный за финансово-хозяйственную деятельность и бухгалтерские операции в отчетный период по настоящее время – председатель правления ТСН Анискевич И.В.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе в отчетный период по настоящее время возложена на члена правления Нихаенко Н.В.

Состав правления Товарищества в отчетный период по настоящее время - 13 (тринадцать) человек из числа членов Товарищества, избранных собранием членов ТСН. Внесены изменения в устав: количество членов правления – до 13 человек.

Замена:

Князева А. – Николаенко Л.В.

Кривец А. – Дерингер О.В.

Утверждено Протоколом №2 очередного собрания членов ТСН от 13.02.2022г.

2. Результаты ревизии

2.1. Ведение кадрового учета

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

Заключение РК:

Кадровый учет ведется в соответствии с положениями ТК РФ.

Замечаний по ведению кадрового учета нет.

2.2. Оплата труда. Учет заработной платы и отпусков.

Начисление заработной платы сотрудникам ТСН производится согласно штатному расписанию, утвержденному в составе сметы доходов-расходов на 2022 год.

Заработная плата выдается 2 раза в месяц. График отпусков (Т-7) на 2022 год имеется и исполняется.

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

По смете расходов по денежным средствам целевого назначения (в общем доступе на общем сайте ТСН) на 2022 год в составе плановых расходов за отчетный период предусмотрено:

- Заработная плата обслуживающего персонала по штатному расписанию –.
- Вознаграждение председателю и членам Правления
- Общая плановая сумма по оплате труда с налогами и взносами составляет 1021 тыс рублей (4 показателя)

–По данным бухгалтерии фактическая общая сумма по оплате труда в целом за отчетный период составляет 974тыс. руб. в том числе:

- Заработная плата за отчетный период обслуживающего персонала;
- Вознаграждение за отчетный период председателю и членам Правления;
- Вознаграждение за отчетный период по договорам ГПХ.

Заключение РК:

Имеется экономия оплаты труда.

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. Журнал регистрации по ТО пожарной сигнализации - есть
2. Журнал учета заявок собственников на оперативное устранение неисправностей и повреждений объектов общего имущества - есть
3. Журнал учета огнетушителей -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
- 9.План действия председателя правления по организации деятельности Правления Товарищества (На сайте ТСН каждый месяц размещается план деятельности председателя и фактическое выполнение плана) – есть
10. Положение о ведении делопроизводства в ТСН - есть
11. Должностная инструкция инженера, садовника, дворника, мусоропроводчика - есть
12. Должностная инструкция техника-электрика, уборщика МОП - есть
- 13.Трудовые договоры с обслуживающим персоналом - есть

Заключение РК:

1.В результате проверки выявлено удовлетворительное ведение технической документации, присутствие журналов и графиков осмотра и учета выявленных неисправностей в МКД. Учтены замечания прошлой проверки.

2.4 Состояние первичной бухгалтерской документации

1. Акты выполненных работ по договорам ГПХ и по договорам Подряда оформляются по мере завершения работ.

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

Гарантийные обязательства возлагаются на исполнителя работ в установленные сроки по условиям договора или в сроки соответствующие ст.724 и ст.756 ГК РФ.

2. Товарно-материальные ценности (ТМЦ), приобретаемые для хозяйственных нужд ТСН, приходуется по товаросопроводительным документам (товарным накладным).

Товарные накладные содержат все необходимые для первичной документации реквизиты и являются надлежащим доказательством поставки товара.

Сертификаты соответствия на закупаемые ТМЦ в соответствии с перечнем продукции, подлежащей сертификации, по действующему законодательству предоставляются подрядными организациями, использующие данные материалы при выполнении работ по договору Подряда.

3. Расчет с подотчетными лицами производится возмещением расходов при покупке ТМЦ за собственные средства на рабочие цели в соответствии с Уставом ТСН.

Подотчетным лицом, получавшим денежные средства в 2022 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 и праздничные мероприятия.

С расчетного счета перечислено в подотчет – 85 119,49 руб.

4. Движение денежных средств по кассе отсутствует.

5. По банковским операциям:

- остаток денежных средств на расчетном счете 40703810923260000036 (ЦП) ТСН на начало отчетного периода составляет -20 553,39 руб.

- общее поступление денежных средств на расчетные счета ТСН за отчетный период составляет - 1 758 208,87 руб, в т.ч.:

- от собственников (целевые поступления): 1 498 770,57 руб. ;
- прочие поступления (в т.ч. возмещение гос.пошлины)- 7 111,00 руб.;
- возмещение почтовых расходов по суду – 959,14 руб;
- возмещение электроэнергии от арендаторов (Теле2) – 131 668,16 руб;
- перемещение денежных средств с расчетного счета комм. – 119 700,00 руб.

- общий расход денежных средств с расчетных счетов ТСН за отчетный период составляет - 1 778 680,78 руб.

- общий остаток денежных средств на конец отчетного периода составляет: . в том числе - 81,48 руб.

(20553,39+1758208,87-1778680,78)

Платежные документы оформляются в соответствии с действующим требованием Центробанка РФ

Заключение РК:

Замечаний по оформлению первичной бухгалтерской документации нет.

2.5 Работа с поставщиками. Обоснованность затрат .

№ п/п	Статья затрат	Сумма фактических затрат, руб.
А	В	1
1	ЦП Аварийное обслуж. внутридом инженер. оборудов	37 408,08
2	ЦП Вознаграждение членам правления в т.ч. налоги, взносы	271 869,40
3	ЦП дератизация	1 400,00
4	ЦП Доп.расход водоотведение (КрасКом)	42 027,01
5	ЦП зп,налоги, взносы obsл.персонала	702 496,68
6	ЦП Канцелярские,почтовые расходы,	9 118,65
7	ЦП Красинформ (прогр.компл.) формир квитанций	24 406,80
8	ЦП Обслуживание домофонов (СибСети)	14 940,00
9	ЦП ОДН Электроэнергия (КЭС)	170 530,66

10	ЦП Расх.мат., орг.техника, 1С, интернет	18 350,00
11	ЦП РКО	47 868,70
12	ЦП Страховка (лифты)	1 500,00
13	ЦП Текущий ремонт оборудования, прочие расходы	168 326,70
14	ЦП Теплоэнергия в воде (ТТК)	9 145,96
15	ЦП Техническое обслуживание и ремонт лифтов	151 200,00
16	ЦП Услуги обл.системы пожаротушения	32 262,00
17	ЦП Услуги обслуживания сантехнического обор (5500)	62 600,00
18	ЦП Услуги по обслуж.системы отопления (1500)	16 500,00
ИТОГО Расходов		1 781 950,64
Себестоимость 1 м ² , исходя из фактических затрат (общая площадь дома - 4570,80 м ²)		32,48
Формула расчета: (ИТОГО Расходов/4570,80м²/12мес)		
Себестоимость 1 м ² по утвержденному тарифу, действующему в 2022г, отраженная в квитанциях на оплату		27,00

Заключение РК:

Проанализировав работу с поставщиками и затраты, считаю деятельность Правления ТСН удовлетворительной. Все затраты были обоснованы, документально подтверждены. Иски со стороны поставщиков отсутствуют.

2.6 Деятельность Правления Товариществом

В отчетном периоде были проведены, согласно представленным протоколам, одно заседание Правления ТСН.

Протокол №5 заседания Правления от 26.11.22

Члены Правления проявили активность в проведении 9 мая (праздничные мероприятия, поздравления ветеранов, жильцов). Так же для жильцов был подготовлен и проведен мероприятия на Новый год (Елка, украшения, аниматоры, подарки детям).

Заключение РК:

Работу членов Правления считать удовлетворительной.

2.7 Судебные производства

Удовлетворены иски требования ТСН «Надежда» в отношении Департамента имущественных и земельных отношений Администрации г. Красноярск в размере 33 тыс. рублей.

Удовлетворены иски требования ТСН «Надежда» в отношении Департамента имущественных и земельных отношений Администрации Г, Красноярск по в размере 111 тыс. рублей.

Заседания по иску к Департаменту имущественных и земельных отношений Администрации Г. Красноярск по поводу отсутствия оплаты по помещениям 81, 82 за период 01.05.2021г. по 30.04.2022г. (сумма иска 232 тыс. рублей) назначено на 12.01.2023г. с привлечением третьих лиц (библиотека, ИнваКросса) по ходатайству ДМиЗО.

Суд первой инстанции по иску к Департаменту (пени за несвоевременную оплату 111 тыс. руб) – сумма иска 31 тыс.руб. – удовлетворил требования. Подана апелляция. Назначено заседания на 11.01.2023г.

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

Общая сумма задолженности по собственникам жилых помещений с просрочкой более 3-х месяцев на 01.01.2023года составила более 65 тыс.руб.

Сумма задолженности собственника нежилых помещений (№№81,82) Департамента МИ и ЗО Администрации г.Красноярск на 01.01.2023г составила более 234 тыс.руб.

По взысканию задолженностей собственников по кварт.плате протоколом №4 заседания Правления от 25.12.21 принято решение, в случае отказа от добровольного погашения, направить претензии со стороны ТСН с суммой задолженности и подготовить документы в суд.

Заключение РК: Работу по судебному производству считаю удовлетворительной.

2.8 Краткий анализ расходов и доходов

Площадь нежилых помещений – 701,8 м²

Площадь жилых помещений-3871,1 м²

МОП составляет 931,0 м²

По состоянию на 01.01.2023г в составе членов ТСН «Надежда» числится 93 собственника, которые имеют 2721,04 голоса, что составляет 59,53% от площади жилых и нежилых помещений (2721,04/(3871,1+701,8)*100).

Общая площадь-4570,80м²

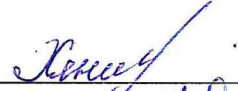
Наименование	Планируемые поступления	Фактические затраты
Целевые поступления на р/с ТСН	1 634 058,36 руб	1 781 950,64 руб.
Тариф на 1 кв.м/мес.	27	32,48

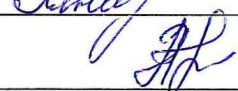
Закключение РК: Из анализа расходов и доходов делаем вывод , что тариф на 1кв.м -27руб. на данный момент экономически не эффективен. Еще в Отчете ревизионной комиссии к отчетности за 2021 год было отмечено, что тариф в 27руб./кв.м не актуален и на 2022г. требовалось увеличение стоимости 1кв.м. до 32руб.

3. Рекомендации ревизионной комиссии

1. Правлению ТСН разобрать и утвердить план финансово-хозяйственной деятельности на 2023г.
2. Принять во внимание увеличение тарифа на 1кв.м до 32 руб., т.к. фактические затраты превышают плановые.

ПОДПИСИ:

Председатель ревизионной комиссии:  Хяникяйнен К.Ю.

Члены ревизионной комиссии :  Позднякова О.В.

 Калиновский В.И.