

**Отчет Ревизионной комиссии  
товарищества собственников недвижимости «Надежда»  
по итогам работы Правления за 2023 год**

г. Красноярск

20 января 2024 г.

Председатель ревизионной комиссии: Хяникяйнен К.Ю.

Члены ревизионной комиссии: Позднякова О.В.

Дата начала ревизии: 11 января 2024 года

Дата окончания ревизии: 20 января 2024 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 2023 г. по 31 декабря 2023г. (далее — отчетный период), с целью объективной, независимой проверки и оценки деятельности ТСН, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН за 2023 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 2023 год ;
- исполнительная смета учета доходов и расходов по денежным средствам от коммерческих поступлений на 2023 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 - 11 (одиннадцать) человек из числа членов Товарищества, избранных собранием членов ТСН.

## **2. Результаты ревизии**

### **2.1. Ведение кадрового учета**

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

#### **Закключение 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 2023 год.

Заработная плата выплачивается 2 раза в месяц. График отпусков (Т-7) на 2023 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 2023 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 749 738,89 рублей в том числе налоги, страховые взносы (4 показателя).

—По данным бух учета фактическая общая сумма по оплате труда в целом за отчетный период, в том числе налоги, страховые взносы заработной платы составляет 285 720,46. руб. в том числе:

- Заработная плата за отчетный период обслуживающего персонала;
- Вознаграждение за отчетный период по договорам ГПХ.

Экономия фонда оплаты труда составила 464 018,43 руб.

Экономия фонда оплаты труда пошла на расчеты с поставщиками на расчеты с поставщиками за ремонт холла первого этажа и ремонт МОП со стороны лифтов.

#### **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.

### **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, приходяются 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 2023 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.

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 **-81,48** руб.

- общее поступление денежных средств на расчетные счета ТСН за отчетный период составляет – **11 366 332,50** руб, в т.ч.:

- от собственников (целевые поступления): *1 876 486,18*. руб. ;
- прочие поступления (в т.ч. возмещение гос.пошлины)- *6 858* руб.;
- возмещение почтовых расходов по суду – *3 338,24*руб;
- возмещение электроэнергии от арендаторов (Теле2, МТС, Вымпелком) –*299 868,42* руб;
- перемещение денежных средств с расчетного счета комм. –*757 500 тыс.* руб. + кап.ремонт мест общего пользования (поставление 40А Администрация КК) *8 420 268,11* .руб.
- штрафы, пени, РКО – *2 013,55*руб.

- общий расход денежных средств с расчетных счетов ТСН за отчетный период составляет **-11 366 351,94** руб.

- общий остаток денежных средств на конец отчетного периода составляет:

. в том числе – **62,04** руб.

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 .

| №<br>п/п | Статья затрат                                            | Сумма<br>фактических<br>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 | 477 126,00                           |
| 3        | ЦП дератизация                                           | 0                                    |
| 4        | ЦП зп,налоги, взносы обл.персонала                       | 285 720,46                           |
| 5        | ЦП Канцелярские,почтовые расходы,                        | 16 061,31                            |
| 6        | ЦП Красинформ (прогр.компл.) формир квитанций            | 26 673,90                            |
| 7        | ЦП Расх.мат., орг.техника, 1С, интернет                  | 9 700,00                             |
| 8        | ЦП РКО                                                   | 37 101,66                            |
| 9        | ЦП Страховка (лифты)                                     | 3 000,00                             |
| 10       | ЦП Текущий ремонт оборудования, прочие расходы           | 604 952,71                           |
| 11       | ЦП Техническое обслуживание и ремонт лифтов              | 107 912,91                           |
| 12       | ЦП Услуги обл.системы пожаротушения                      | 41 196,75                            |
| 13       | ЦП Услуги обслуживания сантехнического обор (5500)       | 66 000,00                            |
| 14       | ЦП Услуги по обслуж.системы отопления (1500)             | 18 000,00                            |

|                                                                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>ИТОГО Расходов</b>                                                                                           | <b>1 730 853,78</b> |
| Себестоимость 1 м <sup>2</sup> , исходя из фактических затрат (общая площадь дома - 4572,90 м <sup>2</sup> )    | <b>31,54</b>        |
| Формула расчета: (ИТОГО Расходов/4572,90м <sup>2</sup> /12мес)                                                  |                     |
| Себестоимость 1 м <sup>2</sup> по утвержденному тарифу, действующему в 2023г, отраженная в квитанциях на оплату | <b>32,00</b>        |

#### **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, 3 заседания Правления ТСН, общих собраний было 5 и одно собрание Членов.

#### **Заключение РК:**

Работу членов Правления считать удовлетворительной.

#### **2.7 Судебные производства**

Удовлетворены исковые требования ТСН «Надежда» в отношении Департамента имущественных и земельных отношений Администрации г. Красноярск в размере 228 335,58руб.

Удовлетворены исковые требования ТСН «Надежда» в отношении Департамента имущественных и земельных отношений Администрации Г, Красноярск судом первой инстанции в размере 184 тыс. руб., ответчиком подана апелляция.

В Арбитражном суде иски на рассмотрении на сумму 144тыс.руб..

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

Сумма задолженности собственника нежилых помещений (№№81,82) Департамента МИ и ЗО Администрации г.Красноярск на 01.01.2024г составила более 224 тыс.руб.

Общая сумма задолженности собственников жилых помещений с просрочкой более 3-х месяцев на 01.01.2024года составила более 74 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 м<sup>2</sup>

Площадь жилых помещений-3871,1 м<sup>2</sup>

МОП составляет 931,0 м<sup>2</sup>

По состоянию на 01.01.2024г в составе членов ТСН «Надежда» числится 99 собственника, которые имеют 2926,31 голоса, что составляет 63,99% от площади жилых и нежилых помещений (2721,04/(3871,1+701,8)\*100).

Общая площадь-4572,90м<sup>2</sup>

| Наименование                                      | Планируемые      | Фактические       |
|---------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Целевые поступления на р/с ТСН                    | 1 846 913,60 руб | 1 876 486,18 руб. |
| Расходование Целевых поступлений 1 м <sup>2</sup> | 1 755 993,60руб  | 1 730 853,78руб   |
|                                                   |                  |                   |
| Тариф на 1 кв.м/мес.                              | 32,00            | 31,54             |

**Заключение РК:** Уменьшение фактической себестоимости 1 м<sup>2</sup> по отношению к плановой себестоимости, объясняется тем, что не предвиденные расходы максимально оплачивались с денежных средств поступающих от арендаторов. Повышение тарифа не планируется.

### 3. Рекомендации ревизионной комиссии

1. Правлению ТСН разобрать и утвердить план финансово-хозяйственной деятельности на 2024г.
2. Рекомендуем себестоимость 1 м<sup>2</sup> на 2024г оставить без изменений.

ПОДПИСИ:

Председатель ревизионной комиссии:  Хяникяйнен К.Ю.

Члены ревизионной комиссии :  Позднякова О.В.