

**Отчет Ревизионной комиссии
товарищества собственников недвижимости «Надежда»
по итогам работы Правления за 2024 год**

г. Красноярск

16 января 2025 г.

Председатель ревизионной комиссии: Хяникяйнен К.Ю.
Члены ревизионной комиссии: Позднякова О.В.
Дата начала ревизии: 03 января 2025 года
Дата окончания ревизии: 16 января 2025 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 «Надежда» за период с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024г. (далее — отчетный период) с целью объективной, независимой проверки и оценки деятельности ТСН, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН «Надежда» за 2024 г..

1.2. Используемые материалы

- При проведении ревизии исследовались следующие документы:
- трудовые договоры со 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;
 - первичные документы бухгалтерского учета: 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;
 - начисление платежей по содержанию жилья и коммунальным услугам;
 - исполнительная смета учета доходов и расходов по денежным средствам целевого назначения на 2024 год ;
 - материалы по судебным искам, в т.ч. по задолженности собственников за услуги ТСН «Надежда»;
 - протоколы собраний членов ТСН «Надежда» и заседаний правления с принятыми решениями деятельности ТСН «Надежда»;
 - 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 «Надежда» проводилась ревизионной комиссией выборочным методом. Проведение ревизии и формирование выводов осуществлялись 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 «Надежда». Правильность ведения бухгалтерского и налогового учета остается в поле ответственности управляющего органа ТСН «Надежда». Формирование

выводов осуществлялось ревизорами 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 «Надежда» возложены на правление ТСН «Надежда». Ответственный за финансово-хозяйственную деятельность в отчетный период - председатель правления ТСН «Надежда» Анискевич И.В. Ответственность за ведение бухгалтерского учета, статистического учета, налогового учета, ведения ГИС ЖКХ (внесения информации, заполнение отчетов), сопровождение официального сайта в ТСН «Надежда», судебное делопроизводство в отчетный период возложена на члена правления Нихаенко Н.В. Состав правления Товарищества в отчетный период по настоящее время - 11 (одиннадцать) человек из числа членов Товарищества, избранных общим собранием членов ТСН «Надежда».

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 «Надежда» производится в соответствии со штатным расписанием, утвержденным в составе сметы доходов-расходов на 2024 год.

Заработная плата выплачивается 2 раза в месяц. График отпусков (Т-7) на 2024 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 доходов-расходов по денежным средствам целевого назначения (в общем доступе на сайте ТСН «Надежда» https://tsn-nadejda.uk-site.ru/?page_id=1203) на 2024 год в составе плановых расходов за отчетный период предусмотрено:

- Заработная плата обслуживающего персонала по штатному расписанию
- Вознаграждение председателю и членам Правления

Плановые затраты на оплату труда и вознаграждения членам правления в 2024 году составляют 1034 тыс.руб., в том числе налоги, страховые взносы - 445 тыс.руб.

По данным бух учета фактическая сумма по оплате труда и вознаграждения в целом за отчетный период составила 1012 тыс.руб., в том числе налоги, страховые взносы - 435 тыс.руб.

Экономия фонда оплаты труда составила 22 тыс.руб.

Заключение РК:

Имеется экономия оплаты труда.

2.3. Ведение технической документации и делопроизводство.

Наличие технической документации проверено в соответствии с положениями законодательства РФ:

- Постановлением об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда от 27 сентября 2003 г. N 170;
- Приказом 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»;
- Федеральным законом 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.

Установлено наличие следующих документов:

1. Журнал регистрации по ТО пожарной сигнализации ;
2. Журнал учета заявок собственников на оперативное устранение неисправностей и повреждений объектов общего имущества;
3. Журнал учета огнетушителей;
4. Журнал регистрации входящих документов;
5. Журнал регистрации исходящих документов;
6. Паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;
7. Правила проживания в многоквартирном жилом доме;
8. Инструкция по пожарной безопасности ;
9. План действия председателя правления по организации деятельности Правления Товарищества (На сайте ТСН каждый месяц размещается план деятельности председателя и фактическое выполнение плана) ;
10. Положение о ведении делопроизводства в ТСН;
11. Должностная инструкция инженера, дворника- мусоропроводчика;
12. Должностная инструкция техника-электрика, уборщика МОП;
13. Трудовые договоры с обслуживающим персоналом.

Заключение РК:

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, приходятся 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 «Надежда». Подотчетным лицом, получавшим денежные средства в 2024 году на приобретение материалов и инвентаря, является председатель правления ТСН «Надежда». 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) на начало отчетного периода 01.01.2024г составляет – **62,04**руб.
 - общее поступление денежных средств на расчетные счета ТСН за отчетный период составляет – **2 610 812,22** руб, в т.ч.:
 - от собственников и по решению суда(целевые поступления)- **2 239 192,81** руб. ;
 - прочие поступления (в т.ч. возмещение гос.пошлины - **47 436,00** руб руб.;
 - возмещение почтовых расходов по суду - **20 654,14** руб;
 - возмещение электроэнергии от арендаторов (Теле2, МТС, Вымпелком) -**303 529,27** руб;
 - общий расход денежных средств - **2 608 493,93** руб..
 - общий остаток денежных средств на конец отчетного периода составляет — **2 380,33** руб.

Платежные документы оформляются в соответствии с действующим требованием Центробанка РФ

Заключение РК:

Ведение первичной бухгалтерской документации считать **удовлетворительным**.

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	684 840,00
3	ЦП дератизация	0,00
4	ЦП зп,налоги, взносы обл.персонала	395 849,42
5	ЦП Канцелярские,почтовые расходы,интернет	14 613,25
6	ЦП Красинформ (прогр.компл.) формиру квитанций	28 488,00
7	ЦП Юридические услуги	2 009,63
8	ЦП РКО	43 373,07
9	ЦП Страховка (лифты)	3 002,83
10	ЦП Текущий ремонт оборудования, госпошлина	417 589,96
11	ЦП Техническое обслуживание и ремонт лифтов	190 653,41
12	ЦП Услуги обл.системы пожаротушения	33 600,00
13	ЦП Услуги обслуживания сантехнического обор	66 000,00
14	ЦП Услуги по обслуж.системы отопления	18 000,00
ИТОГО Расходов		1 961 347,65
Себестоимость 1 м ² , исходя из фактических затрат (общая площадь жилых и нежилых помещений - 4572,90 м ²). Формула расчета: (ИТОГО Расходов/4572,90м²/12мес), руб.		35,74
Себестоимость 1 м ² по утвержденному тарифу, действующему в 2024г, отраженная в квитанциях на оплату по строке «Содержание и ремонт жилого фонда», руб.		32,00

Из таблицы видно, что фактическая себестоимость 1 квадратного метра (35,74 руб/м².) превышает плановый показатель (32,00 руб/м²) на 3,74 руб/м². Это произошло в частности, из-за повышения стоимости техобслуживания лифтового оборудования на 3 тыс руб/месяц, повышения стоимости госпошлины при подаче заявления в суд (до 10000,00 руб). В 2024году, согласно Смете доходов и расходов на 2024год, было запланировано получить от собственников 1 931 913,60 руб. Фактически было получено 2 239 192,81руб. В том числе по решению суда было взыскано 529 651,93 руб.

Заключение РК:

Признать работу с поставщиками услуг **удовлетворительной**, затраты - обоснованными, документально подтвержденными. Претензии со стороны поставщиков отсутствуют.

2.6 Деятельность Правления Товариществом

В отчетном периоде были проведены, согласно представленным протоколам:

- 1 заседание Правления ТСН «Надежда»;
- 1 очередное общее собрание членов ТСН «Надежда»;
- 1 очередное общее собрание собственников МКД.

Заключение РК:

Работу членов Правления ТСН «Надежда» считать **удовлетворительной**.

2.7 Судебные производства

В 2024 году удовлетворены исковые требования ТСН «Надежда» в отношении Департамента имущественных и земельных отношений Администрации г. Красноярск в размере 529 651,93 руб. (без учета госпошлин, судебных расходов). По состоянию на 01.01.2025г в судебном производстве находятся 4 дела по взысканию задолженности с ДМИЗО. Полученные средства направлены на возмещение фактических затрат на содержание МКД Семафорная,15А. Сумма задолженности собственника нежилых помещений (№№81/1,82) Департамента МИ и ЗО Администрации г.Красноярск на 01.01.2025г составила более 106,4 тыс.руб. Общая сумма задолженности собственников жилых помещений с просрочкой более 3-х месяцев на 01.01.2025года составила более 26,5 тыс.руб. По взысканию задолженностей собственников по кварт. плате Правлением ТСН «Надежда» ведется активная работа.

Заключение РК:

Работу по судебному производству считаю **удовлетворительной**.

2.8 Краткий анализ доходов и расходов.

Площадь нежилых помещений – 701,8 м²
Площадь жилых помещений – 3 871,1 м²

Площадь МОП - 931,0 м²
Общая площадь – 4 572,90м2

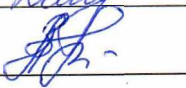
По состоянию на 01.01.2025г в составе членов ТСН «Надежда» числятся 100 собственников, которые имеют 3015,56 голоса, что составляет 65,94% от площади жилых и нежилых помещений (3015,56/4572,9*100).

Смета доходов и расходов товарищества собственников недвижимости "НАДЕЖДА" на 2024 год				на 1 кв.м/мес (руб.)	Члены ТСН		Не члены ТСН		Все собственники		Фактическое выполнение	Экономия(+)/перерасход (-)
					кв.м	доля	кв.м	доля	кв.м	доля	кв.м	кв.м
					3015,56	65,94%	1557,34	34,06%	4572,9	100%	4572,9	4572,9
					месц (руб.)	год (руб.)	месц (руб.)	год (руб.)	месц (руб.)	год (руб.)	Руб.	Руб.
№	№	№	A	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1			Поступления денежных средств		192 843,53	2 314 122,37	99 591,10	1 195 093,23	292 434,63	3 509 215,60	3 703 963,27	-194 747,67
	1		Целевые поступления (на р/сч ТСН)		106 165,33	1 273 983,99	54 827,47	657 929,61	160 992,80	1 931 913,60	2 239 192,81	-307 279,21
		1	Содержание и ремонт жилого фонда	32,00	96 497,92	1 157 975,04	49 834,88	598 018,56	146 332,80	1 755 993,60	2 166 007,85	-410 014,25
		2	Расчеты с поставщиками ресурсов на содержание мест общего пользования	3,21	9 667,41	116 008,95	4 992,59	59 911,05	14 660,00	175 920,00	73 184,96	102 735,04
2			Расходование денежных средств		192 843,53	2 314 122,37	99 591,10	1 195 093,23	292 434,63	3 509 215,60	3 852 738,48	-343 522,88
	1		Расходование целевых поступлений по статье "Содержание и ремонт жилого фонда"	32,00	96 497,92	1 157 975,04	49 834,88	598 018,56	146 332,80	1 755 993,60	2 178 379,56	-422 385,96
			Административные расходы	12,61	38 019,00	456 228,00	19 634,33	235 612,00	57 653,33	691 840,00	692 314,67	-474,67
		1	Вознаграждение председателю, членам правления (с учетом налогов, взносов)	11,77	35 491,14	425 893,69	18 328,86	219 946,31	53 820,00	645 840,00	612 089,40	33 750,60
		3	Канцелярские, почтовые расходы	0,09	274,77	3 297,21	141,90	1 702,79	416,67	5 000,00	10 275,86	-5 275,86
		4	Расходные материалы, оргтехника, ИС, интернет	0,09	274,77	3 297,21	141,90	1 702,79	416,67	5 000,00	4 337,39	662,61
		5	Прочие (РКО, штрафы, непредвиденные расходы, юрид. усл.)	0,66	1 978,32	23 739,89	1 021,68	12 260,11	3 000,00	36 000,00	65 612,02	-29 612,02
			Содержание и ремонт жилого фонда	19,39	58 478,92	701 747,04	30 200,55	362 406,56	88 679,47	1 064 153,60	1 486 064,89	-421 911,29
		1	Заработная плата обслуживающего персонала (с учетом налогов, страховых взносов)	7,07	21 334,31	256 011,77	11 017,78	132 213,38	32 352,10	388 225,15	399 838,78	-11 613,63
		2	Оплата основным поставщикам работ, услуг:	6,18	18 650,33	223 803,94	9 631,68	115 580,14	28 282,01	339 384,08	343 063,49	-3 679,41
			дератизация	0,02	54,95	659,44	28,38	340,56	83,33	1 000,00	0,00	1 000,00
			мусоропровод	0,02	54,95	659,44	28,38	340,56	83,33	1 000,00	0,00	1 000,00
			сан.тех.оборудование	1,20	3 626,93	43 523,14	1 873,07	22 476,86	5 500,00	66 000,00	66 000,00	0,00
			система пожаротушения	0,61	1 846,44	22 157,23	953,56	11 442,77	2 800,00	33 600,00	33 600,00	0,00
			аварийная служба	0,68	2 055,70	24 668,44	1 061,64	12 739,64	3 117,34	37 408,08	37 408,08	0,00
			обслуживание лифтов	3,32	10 022,19	120 266,30	5 175,81	62 109,70	15 198,00	182 376,00	188 055,41	-5 679,41
			обслуживание теплового узла и повысительного насоса	0,33	989,16	11 869,95	510,84	6 130,05	1 500,00	18 000,00	18 000,00	0,00
		3	Расходы по страхованию имущества	0,03	82,43	989,16	42,57	510,84	125,00	1 500,00	3 000,00	-1 500,00
		4	Расходы на инвентарь и хозяйственные принадлежности	0,18	549,53	6 594,41	283,80	3 405,59	833,33	10 000,00		10 000,00
		5	КрасИнформ (квитанции)	0,49	1 477,15	17 725,79	762,85	9 154,21	2 240,00	26 880,00	28 354,00	-1 474,00
		6	Текущий ремонт, содержание МОП	5,43	16 385,16	196 621,96	8 461,87	101 542,41	24 847,03	298 164,37	711 808,62	-413 644,25
	1		Расходование целевых поступлений по статье "Расчеты с поставщиками ресурсов на содержание МОП"	3,21	9 667,41	116 008,95	4 992,59	59 911,05	14 660,00	175 920,00	73 184,96	102 735,04
			Содержание МОП (ресурсоснабж орг)	3,21	9 667,41	116 008,95	4 992,59	59 911,05	14 660,00	175 920,00	73 184,96	102 735,04
		1	Енисейская ТГК (ТГК-13)	0,91	2 747,67	32 972,07	1 418,99	17 027,93	4 166,67	50 000,00	19 670,76	30 329,24
		2	КрасКом	1,28	3 846,74	46 160,90	1 986,59	23 839,10	5 833,33	70 000,00	70 599,58	-599,58
		3	КЭС	0,55	1 648,60	19 783,24	851,40	10 216,76	2 500,00	30 000,00	-25 324,38	55 324,38
		4	СибСети (домофон)	0,47	1 424,39	17 092,72	735,61	8 827,28	2 160,00	25 920,00	8 239,00	17 681,00

Заключение РК:
Перерасход средств по статье «Содержание и ремонт МОП» в 2024 году был получен за счет повышения стоимости тех.обслуживания лифтового оборудования, расходов на текущий ремонт (погашение задолженности поставщикам за 2023 год), повышения гос.пошлины при оформлении исковых заявлений в 5 раз.

3. Рекомендации ревизионной комиссии

- 1. Правлению ТСН «Надежда» разобрать и утвердить план финансово-хозяйственной деятельности на 2025г.
- 2. Себестоимость 1 м² на 2025г оставить без изменений.

Председатель ревизионной комиссии:  Хяникяйнен К.Ю.
Члены ревизионной комиссии :  Позднякова О.В.