

Заключение ревизионной комиссии товарищества собственников недвижимости (жилья) "Мира 35"

г. Томск

12 марта 2024 г.

Ревизионная комиссия ТСН(Ж) «Мира 35» (далее – ТСН(Ж)) в составе: И.С.Богачева, Н.Н.Романова, избранная общим собранием членов товарищества ТСН(Ж) (Протокол №1с-2023 годового общего собрания членов ТСН(Ж) от 30.07.2023г.), провела плановую проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСН(Ж) за 2023 год. При проверке комиссия руководствовалась следующими нормативными документам: ст. 150 ЖК РФ, Устав ТСН (Ж) «Мира 35».

Цели и задачи проверки: независимая и объективная оценка деятельности ТСН(Ж) за указанный период, составление заключения об исполнении сметы доходов и расходов, размерах обязательных платежей.

Ревизионной комиссией проведена проверка по следующим направлениям:

1. проверка бухгалтерского учета и отчетности ТСН(Ж);
2. проверка операций по расчетному счету;
3. проверка начислений платы за жилищно-коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений на соответствие утвержденным тарифам;
4. проверка первичных документов на соответствие отражению в отчетности, взаиморасчеты с поставщиками коммунальных услуг, исполнителями по договорам подряда и пр.;
5. проверка расходов на оплату труда;
6. наличие либо отсутствие нарушений/недочетов в ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСН (Ж);

Все документы по запросу ревизионной комиссии представлены. Бухгалтерский учет ТСН(Ж) ведется в программе "1С: Предприятие", по упрощенной системе налогообложения с применением основного тарифа по взносам с фонда оплаты труда. На момент проведения ревизии полностью сформированы доходы и расходы за 2023 г. Проверка проводилась выборочным методом.

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления ТСН(Ж) исполняет Малиновская С.В., бухгалтера выполняет Гынгазова С.В.

В ходе проверки Ревизионной комиссией были рассмотрены следующие документы ТСН(Ж):

- первичная бухгалтерская документация за 2023 г.;
- договоры с подрядными, ресурсоснабжающими организациями и иными лицами, заключенные или действовавшие в 2023 г.;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- протоколы заседаний Правления ТСН(ж) и протоколы Общих собраний ТСН(Ж) за 2023 г.

Документация, представленная для проверки, ведется аккуратно, разбита по разделам и видам документации, подшита в соответствующие папки, сформирована по периодам. Документация, хранящаяся в электронном виде, продублирована на бумажном носителе.

1. Анализ деятельности

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСН(Ж), а также их расходование соответствует действительному остатку на счете ТСН(Ж) в отчетном периоде согласно бухгалтерскому учету.

Движение денежных средств в ТСН(Ж) осуществляется через банковский расчетный счет ПАО банк «ФК ОТКРЫТИЕ» и спец счет по статье расходов капитального ремонта ПАО «ВТБ».

Основным источником поступления денежных средств ТСН(Ж) за отчетный период является плата за содержание и текущий ремонт жилого фонда. Согласно Уставу ТСН(Ж) плата за жилое помещение классифицируется как целевые членские взносы, которые направляются на основную уставную деятельность ТСН(Ж).

Таблица 1 – Движение денежных средств по р\сч филиал Сибирский ПАО банк «ФК ОТКРЫТИЕ» за 2023г

1	Остаток денежных средств на 01.01.2023	102 990,84
2	Поступления, в том числе:	6 076 265,87
2.1	За содержание жилья	5 450 834,29
2.2	От провайдеров	117 000,00
2.3	Возврат денежных средств со счета кап ремонта	504 108,58
2.4	Возврат денежных средств от поставщиков	4323,00
3	Платежи, в том числе:	6 128 310,37
3.1	Оплата поставщикам услуг по расчетному счету	3 450 136,58
3.2	Перечисление заработной платы за обслуживание ТСН(Ж)	625 868,84
3.3	Перечисление вознаграждений за услуги по управлению ТСН(Ж)	472 149,00
3.4	Хоз. расходы, канц. товары, почтовые расходы	20 879,15
3.5	Комиссия банка за обслуживание	12 074,97
3.6	Перечисление на счет капитального ремонта	157 438,97
3.7	Налоги	558 260,89
3.8	Взыскано по исполнительным производствам	831501,97
4	Остаток денежных средств на 31.12.2023	50 946,34

Таблица 2 - Расшифровка оплат поставщикам пункт 3.1 таблица 1 за 2023г

Наименование	Сумма, руб.
Аварийно-диспетчерская служба	594 617,70
Передача данных с теплоузлов	14 900,00
ОДН горячая вода	845 081,21
ОДН холодная вода	189 528,85
ОДН электроэнергия	212 576,36

Обслуживание лифтового оборудования	554 329,60
Страхование лифтов	1 800,00
Обслуживание домофона	83 160,00
Уборка подъездов и придомовой территории с 01.07.2023 года	285 400,00
Юридические услуги	82 500,00
Услуги программиста	10 650,00
Ремонт лестничных маршей 6 и 8 подъезды	83 900,00
Ремонт межпанельных швов	56 250,00
Косметический ремонт металлических дверей и ж/б перегородок	167 139,00
Покос травы	10 000,00
Уборка и вывоз снега	43 840,00
Установка дорожного знака «Инвалид»	7 998,00
Предоплата за шлагбаум	64 836,00
Установка шлагбаума	4 000,00
Предоплата за проект по благоустройству двора, топографические услуги	36 053,12
Замена камер видеонаблюдения	35 020,00
Канцелярские и хозяйственные товары	55 857,74
Электронная отчетность в госорганы	10 699,00
ИТОГО РАСХОДОВ	3 450 136,58

Таблица 3 – Движение денежных средств по статье капитального ремонта спец. счет ПАО «ВТБ» за 2023г

1	Остаток денежных средств на 01.01.2023	9 365 042,60
2	Поступления, в том числе:	3 244 527,59
2.1	Со счета содержание жилья	157 438,97
2.2	Взносы на капитальный ремонт	2 650 191,17
2.3.	Проценты от размещения денежных средств на депозите	436 897,45
3	Платежи, в том числе:	5 965 492,22
3.1	ООО «Альянс» за фасад по мировому соглашению блн от 22.06.2023 утвержденное определением Арбитражного суда Томской области от 22.06.2023	651 272,09
3.2	Перевод средств на счет содержание жилья	504 108,58
3.3	ООО «Альянс» за фасад по Пост. 10.04.2023 № 370591832/7002 ИП 67223/23/70002-ИП ООО	4 028 885,99
3.4	Внесение предоплаты по договору подряда № 1012/23/1 от 10.12.2023 ООО «Альянс»	781 225,56
4	Остаток денежных средств на 31.12.2023	6 644 077,97

В ходе проверки нецелевое использование денежных средств не установлено.

Оплата труда начисляется в соответствии со штатным расписанием. Нарушение порядка начисления и выплаты заработной платы не установлено.

Проведена проверка учета материалов. Материалы покупаются по мере необходимости проведения работ по содержанию и ремонту жилищного фонда.

Отчеты в налоговую инспекцию и внебюджетные фонды сдавались своевременно. Расхождений в бухгалтерской отчетности и предоставленными первичными документами не обнаружено.

При ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСН(Ж) руководствуется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Налогового кодекса Российской Федерации и иных законодательных актов Российской Федерации.

В проверяемом периоде начисление услуг проводилось по следующим тарифам:

- До 01.07.2023г. плата начислялась в размере 12,00 руб./м2 за содержание, 3 руб./м2 за лифт, 25 руб. с квартиры за домофон
- С 01.07.2023г 16,89 руб./м2 (в том числе содержание 14,09 руб./м2, плата за содержание лифтового оборудования 2,43 руб./м2, плата за обслуживание домофона 0,37 руб./м2)

Взносы на капитальный ремонт с 01.01.2023г – 9,18 руб./м2 (Постановление Администрации Томской области от 30.11.2022 №540а).

Общая площадь квартир 20 934,20 кв.м. на основании выписок на права собственности квартир.

Таблица 4 – Взносы выставленные собственникам квартир за 2023 год.

ДАТА	Кап. ремонт	Содерж жилья, включая обслуживание лифтов и домофон	ОДН гор.вода	ОДН хол.вода	ОДН эл-во	перерасчет	ИТОГО
январь.23	192 171,42	325 104,87	82 975,24	23 554,64	21 702,09	-500,00	645 008,2
февр.23	192 176,00	325 106,42	79 998,05	37 162,50	14 879,70		649 322,6
мар.23	192 176,00	325 106,42	106 281,01	0,00	21 153,70		644 717,1
апр.23	192 176,00	325 106,42	122 485,80	1 760,17	10 065,42	-3 000,00	648 593,8
май.23	192 176,00	325 106,42	115 787,19	7 337,34	29 833,51		670 240,4
июнь.23	192 176,00	325 136,42	42 808,57	7 779,09	11 517,83		579 417,9
июль.23	192 176,00	353 578,68	23 387,92	11 191,39	12 254,46		592 588,4
авг.23	192 176,00	353 578,68	38 787,05	13 749,83	15 972,62		614 264,1
сентябрь.23	192 176,00	353 578,68	33 678,73	6 338,94	25 912,18		611 684,5
октябрь.23	192 176,00	353 578,68	52 747,83	7 940,48	9 292,44	-2 373,09	613 362,3
ноябрь.23	192 176,00	353 578,68	52 381,93	39 465,12	24 007,13		661 608,8
декабрь.23	192 176,00	353 578,68	93 760,40	33 249,64	15 983,74	-10 200,00	678 548,4
ИТОГО	2 306 107,42	4 072 139,05	845 079,72	189 529,14	212 574,82	-16 073,09	7 609 357,0

Размер просроченной задолженности собственников ТСН(Ж) на 31.12.2023 года составляет:

1. По взносам по содержанию и текущему ремонту общего имущества 110 177,42 руб.
2. По взносам на капитальный ремонт 73 635,37 руб.

Таблица 5 - Анализ кредиторской и дебиторской задолженности на 31.12.2023 года:

Контрагенты	Предварительная оплата	Долг
ПАО РОСТЕЛЕКОМ	64 836,00	15 000,00
АЛЬЯНС ООО	781 225,56	
ИНТЕРНЕТ РЕШЕНИЯ ООО	1 853,00	
Зеленая точка Томск ООО		4 500,00
Петров О. Н. ИП		15 120,00
Простор ООО		100 000,00
ТОМСКЛИФТРЕМОНТ ООО		50 068,48
ТомскРТС АО		102 434,01
ТОМСКЭНЕРГОСБЫТ АО		21 469,04
ЦЭТ ООО		47 527,50
Итого	847 914,56	356 9,03

2. Выводы

Финансовое состояние ТСН(Ж) на 31.12.2023г. оценивается как удовлетворительное.

Представленная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2023 год соответствует требованиям действующего законодательства, устава ТСЖ.

Фактов и обстоятельств, свидетельствующих о нарушениях/искажениях в отчетности ТСН(Ж) и существенно влияющих на достоверность представленной отчетности ТСЖ, не выявлено.

Представленная отчетность с высокой степенью достоверности отражает финансовое положение ТСН(Ж) по состоянию на 31.12.2023 год и результаты финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств ТСЖ за 2023 год.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСН(Ж) «Мира 35» за 2023 год, в том числе размер обязательных платежей и взносов, применяемых ТСН(Ж) «Мира 35», соответствует требованиям действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ, устава ТСН(Ж) «Мира 35» и смете ТСН(Ж) «Мира 35» на 2023 год.

Нарушения в финансово-хозяйственной деятельности ТСН(Ж) не выявлено.

3. Рекомендации

1. Усилить работу по взысканию дебиторской задолженности по сбору квартплаты и отчислений на капитальный ремонт.

Настоящее Заключение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Председатель Ревизионной комиссии:

Члены Ревизионной комиссии:

И.С.Богачева

Н.Н.Романова

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ПО ПРОЕКТУ СМЕТЫ ДОХОДОВ - РАСХОДОВ
ТСН(Ж) «Мира 35»
на 2024 год

г. Томск

12 Марта 2024 г.

Ревизионная комиссия ТСН(Ж) «Мира 35» была избрана решением внеочередного общего собрания членов ТСН(Ж) «Мира 35», расположенного по адресу: г. Томск, пр. Мира 35 (протокол № 1-2023 от 24.04.2023 г.) в составе двух ревизоров: Богачевой Ирины Сергеевны и Романовой Наталии Николаевны,

В соответствии с разделом 10.3 Устава ТСН(Ж) «Мира 35» Ревизионная комиссия представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете Доходов и расходов на соответствующий год, размерах обязательных платежей и взносов.

Рассмотрев проект Сметы доходов-расходов ТСН(Ж) «Мира 35» на 2024 год, представленный и рассмотренный правлением ТСН(Ж) «Мира 35» (протокол от 31.01.2024 г.), Ревизионная комиссия установила:

В силу ст.138 ЖК РФ ТСН(Ж) обязано обеспечить надлежащее санитарное и техническое содержание общего имущества в МКД.

Представленный проект сметы доходов и расходов ТСН (Ж) «Мира 35» на 2024 год не обеспечивает в полном объеме надлежащее содержание общего имущества МКД. А именно:

1. В связи с увеличением количества заявок на аварийные работы на общедомовых стояках отопления и канализации рекомендуем увеличить статью затрат на данный вид работ на 50-70%
2. В 2023 году органом местного самоуправления сформирован земельный участок МКД и поставлен на кадастровый учет. Считаем, что в зимний период необходимо увеличить количество уборок проезда механизированным способом с двух до четырех, соответственно увеличить плату по данной статье в два раза.
3. В сильные снегопады увеличить количество уборки тротуаров, возможно с привлечением еще одного дворника. Внести соответствующее изменения в штатное расписание.
4. Предлагаем предусмотреть статью на весеннюю и осеннюю уборку придомовой территории, установить плату за данный вид работ.

Выводы

Проект сметы доходов - расходов ТСН(Ж) «Мира 35» на 2024 год, соответствует требованиям действующего законодательства, решениям общих собраний жителей ТСН(Ж) «Мира 35» и общих собраний членов ТСН(Ж) «Мира 35», Устава «ТСН(Ж) «Мира 35».

Рекомендуем увеличить в 2024,2025 году плату за содержание общего имущества на 2-3 рубля с м2.

Председатель Ревизионной комиссии:

Члены Ревизионной комиссии:

И.С.Богачева

Н.Н.Романова