

**Заключение ревизионной комиссии
по итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности
Товарищества собственников недвижимости «Дом у Дендрария»**

г. Сочи

3 мая 2024 года

Проверка финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников недвижимости «Дом у Дендрария» по итогам деятельности за 2023 год проведена ревизионной комиссией ТСН «Дом у Дендрария» в составе:

Кожевников М.В. - председатель ревизионной комиссии;
Геновой Л.Г. – член ревизионной комиссии;
Андрюничева Ю.П. – член ревизионной комиссии.

Дата начала ревизии – 05 апреля 2024 г.

Дата окончания ревизии – 30 апреля 2024 г.

Краткая характеристика Товарищества:

Полное наименование: Товарищество собственников недвижимости «Дом у Дендрария»
Местонахождение: 354002, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Яна Фабрициуса, дом 7, помещение 2.

ИНН/КПП: 2319062990/231901001

Основной вид деятельности: Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Председатель Правления: Ляличев Михаил Александрович (с 01.01.2023 по 23.08.2023),
Власов Игорь Геннадьевич (с 24.08.2023г. по 31.12.2023г.)

Главный бухгалтер: Ткаченко Наталья Николаевна.

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости «Дом у Дендрария» (далее ТСН), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН, провела плановую ревизию финансово-хозяйственной деятельности за период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года (далее – отчетный период) с целью объективной независимой проверки данной деятельности и ее оценки, контроля документации, которая подтверждает основные статьи поступлений и издержек, определение соответствия между отчетами относительно всех статей, ведение проверочных мероприятий на предмет соответствия кассовой отчетности выпискам и счетам из банка, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН за 2023 год и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии Кожевниковым М.В., членами ревизионной комиссии Геновой Л.Г. и Андрюничевой Ю.П. (далее ревизоры, проверяющие)

Ревизия проведена с 05 апреля по 30 апреля 2024 года включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 1 мая 2024 года по 3 мая 2024 года по месту нахождения ТСН.

1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты с работниками ТСН;
- должностные инструкции;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ, товарные накладные, кассовая книга, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам, банковские выписки по специальному счету на капитальный ремонт, расчетные ведомости и платежные ведомости;
- протоколы голосования членов правления;
- договоры, заключенные с подрядчиками;
- прочие необходимые документы.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы представлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

1.3 Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах имеющихся у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, бухгалтерского учета, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими 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 Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были представлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСН.

1.5 Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу и на расчетный счет ТСН за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023г.
2. С какими организациями ТСН работало за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили собственникам ТСН услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСН «Дом у Дендрария» для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСН «Дом у Дендрария» на соответствие законодательству РФ.

5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников ТСН «Дом у Дендрария».

1.6 Объекты ревизии.

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

1.7 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 24 августа 2023 по настоящее время:
Председатель правления- Власов Игорь Геннадьевич.
Члены правления:

1. Федосенков М.А.
2. Краснов В.В.
3. Ляличев М.А.
4. Кузьмин Н.В.
5. Шименкова Е.А.
6. Гусаченко А.В.

Состав ревизионной комиссии:

1. Кожевников М.В.
2. Генова Л.Г.
3. Андрюничева Ю.П.

Основание: решение общего собрания ТСН от 12 июля 2023г.
Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе возложена на Главного бухгалтера Ткаченко Наталью Николаевну.

2. Результаты ревизии.

2.1 Соответствие Устава ТСН Жилищному кодексу РФ

Статья 145 п.2.11 Жилищного кодекса РФ гласит, что «Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления относится к компетенции Общего собрания членов товарищества собственников недвижимости».

Заключение ревизионной комиссии:

1. Размер вознаграждения председателя правления Товарищества соответствует размеру, указанному в отчете.
2. Вознаграждение членам правления Товарищества в 2023 году не начислялось и не выплачивалось.

2.2 Ведение бухгалтерского и налогового учета

ТСН ведет бухгалтерский и налоговый учет по упрощенной системе налогообложения с 01.01.2019 года. Объект налогообложения-Доходы.
Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начисления оплат собственникам ТСН, используется лицензионное специализированное программное обеспечение «1С: предприятие 8 «Бухгалтерия предприятия», «1С: предприятие 8 «Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК» Редакция 3.0.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Заключение ревизионной комиссии:

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с нормативными актами, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской и налоговой отчетности, а также утвержденной учетной политикой предприятия по ведению бухгалтерского и налогового учета.

2.3. Ведение кадрового учета

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.

2.4. Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Информация по тарифам

Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСН, установленным и введенным в действие Администрацией города Сочи для жилого фонда с 01.12.2022 года.

Информация о тарифах, применяемых для расчетов в ТСН, размещена на сайте ТСН в разделе «Услуги и тарифы», по ссылке: <http://domd.kvado.ru/utilities>.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Размер задолженности собственников ТСН на 31.12.2023 года составляет 4 608,7 тыс. руб., при этом отмечено уменьшение, по сравнению с предыдущим, 2022 годом, задолженности собственников по оплате коммунальных платежей (отопление, водоснабжение, электроснабжение). Имеется значительный долг по оплате взносов на капитальный ремонт дома.

2. Показания индивидуальных и общедомовых приборов учета потребления ресурсов фиксируются в рабочих журналах службы эксплуатации и в специальных ведомостях бухгалтерии в электронном виде.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Рекомендуем рассмотреть возможность ужесточения мер в отношении неплательщиков, предусмотренных жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов, а также в установленные законом сроки проводить ревизию приборов учета во всех квартирах и при обнаружении фактов предоставления искаженных показаний приборов учета принимать меры, предусмотренные законодательством.

2.5. Исполнение сметы расходов на техническое обслуживание и содержание общего имущества, содержание и ремонт жилого и нежилого помещения (в том числе заработная плата) п.2.3 - п.2.7 Сметы доходов и расходов ТСН «Дом у Дендрария» за 2023 год

Сумма произведенных расходов на техническое обслуживание и содержание общего имущества, содержание жилого и нежилого помещения за 2023 год составила 7039,1 тыс.руб.(Приложение № 2). Расходы произведены за счет взносов собственников. Сумма экономии от сметы за 2023 год составила 100,1тыс.руб.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Исполнение сметы расходов на техническое обслуживание и содержание общего имущества, содержание и текущий ремонт жилого и нежилого помещения признать удовлетворительным.
Неудовлетворительная платежная дисциплина ряда собственников в части оплаты взносов на содержание жилого дома, коммунальных платежей и взносов на текущий ремонт дома не позволила выполнить некоторые предусмотренные сметой работы.
2. При заключении договоров на выполнение масштабных и дорогостоящих работ продолжить практику ведения процедуры конкурсной оценки предложений поставщиков и подрядчиков.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Правлению ТСН уделить внимание решению первоочередных задач и работ по содержанию общего имущества.
2. Правлению ТСН рассмотреть возможность утверждения плана расходов на техническое обслуживание и ежемесячное содержание, предусматривающего оптимизацию стоимости 1 кв. метра площади с учетом роста цен и антикризисных мер по стабилизации экономики.

2.6. Анализ отчета.

1. В отчете ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Дом у Дендрария» за 2023 год.
2. Представленные в отчете материалы сведены в доступную для понимания таблицу, которая раскрывают всю хозяйственно-финансовую деятельность Правления ТСН, направленную на выполнение уставных целей ТСН.
3. В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссией всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСН за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. Расхождений в данных на бумажных носителях и электронных носителях не обнаружено. Отчет полностью достоверный.
4. Нецелевого использования средств не выявлено.
5. Правление ТСН ведет работы по сбору средств от членов ТСН и собственников помещений на техническое обслуживание и содержание общего имущества, содержание и ремонт жилого и нежилого помещения, а также целевых поступлений на ремонт дома. Ведется практика взыскания пени, составлены и поданы исковые заявления в отношении собственников, имеющих задолженность, производится опломбирование приборов учета ГВС, ХВС.

3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСН осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСН и Правления и не противоречит законодательству Российской Федерации.

2. Начисления коммунальных платежей осуществлялись строго по установленным тарифам на представление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСН, установленные и введенные в действие Администрацией города Сочи с 01.12.2022 года.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и утвержденной смете расходов ТСН.
4. Ревизионная комиссия считает, что представленный отчет об исполнении сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета ТСН, достоверно отражает результаты деятельности ТСН в 2023 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2023г.
5. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
6. Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСН в части выполнения данных рекомендаций в течение всего текущего финансово-хозяйственного года.
7. Работа ТСН по взысканию задолженности с должников признана удовлетворительной. Правление ТСН выполняет рекомендации ревизионной комиссии по применению более жестких мер в отношении неплательщиков предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде начисления пеней.
8. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСН считать работу Правления ТСН в 2023 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.
9. Настоящий отчет составлен в трех подлинных экземплярах на 10 листах каждый, два из которых предназначены для передачи в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН и хранения в материалах Правления ТСН), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии _____ Кожевников М.В.

Члены ревизионной комиссии _____ Генова Л.Г.
_____ Андрюничева Ю.П.

Рекомендации ревизионной комиссии

1. С целью повышения дисциплины оплаты продолжить практику взыскания пени за просрочку платежей, исходя из ставки 1/300 действующей в это время ключевой ставки ЦБ РФ. В отношении недоимок, непрерывно существующих свыше 90 дней, применять пени, исходя из 1/150 ключевой ставки.
2. При заключении масштабных договоров на выполнение масштабных и затратных работ продолжать предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
3. В случае воспрепятствования собственниками опломбированию и поверке индивидуальных приборов учета расчет потребленных ресурсов производить как для жилых помещений, не оборудованных индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, в соответствии с нормативами, предусмотренными Постановлениями Правительства РФ и местными нормативными актами.
4. Правлению ТСН разработать план расходов на техническое обслуживание и содержание общего имущества, предусматривающий оптимизацию стоимости технического обслуживания за 1 кв. метр площади с учетом роста цен и применения антикризисных мер по стабилизации экономики.
5. Правлению ТСН уделить внимание решению первоочередных задач и работ по содержанию общего имущества, предусмотренных планом и сметой, утвержденных общим собранием собственников.
6. Активизировать работу по переходу собственников жилых и нежилых помещений на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями (ресурсы - вода, электроэнергия, теплоэнергия).

Приложение № 2
к отчету Ревизионной комиссии

Сводная таблица расходов и выполнение сметы «техническое обслуживание и содержание общего имущества, содержание и ремонт жилого и нежилого помещения» за 2023 год, руб.

Пункт сметы	Статья расхода	План по смете	Фактические расходы	Экономия (-) Перерасход(+)	Расходы из средств в целевого взноса на ремонт
2.3 Техническое обслуживание и содержание общего имущества					
2.3.1	Услуги по обращению с ТКО (вывоз мусора) с января по июнь 2023 г.	504 000	489 941	-14 069	
2.3.2	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций дома: проверка состояния подвалов, принятие мер, исключающих подтопление, захламление и загрязнение, проверка кровли на наличие протечек, устранение недостатков и прочее	150 000	117 965	-32 035	
2.3.3	Страхование ответственности ТСН	60 000		-60 000	
2.3.4	Работы по чрезвычайным ситуациям, срочный ремонт общего имущества, устранение последствий погодных явлений и аварий и т.п.	150 000	115 368	-34 632	
2.3.5	Обслуживание узлов учета тепла и Теплового пункта	72 000	72 000		
2.3.6	Обслуживание систем пожарной безопасности	150 000	150 000		
2.3.7.	Подготовка дома к сезонной эксплуатации, проверка исправности и работоспособности оборудования	100 000	52 808	-47 192	
2.3.8.	Техническое обслуживание систем видеонаблюдения и контроля доступа	90 000	90 000		
2.3.9.	Непредвиденные расходы на обслуживание дома	120 000	120 900	900	
	Итого по п. 2.3.	1 396 000	1 208 982	-187 018	
2.4 Материальные расходы					
2.4.1	Расходные материалы для содержания общедомового имущества (инвентарь для уборки, моющие средства и пр.)	70 000	58 940	-11 060	
2.4.2	Средства ТБ и Приобретение спецодежды	23 206	1 500	- 21 706	
2.4.3	Канцтовары	25 000	28 872	3 872	
2.4.4	Материалы для ремонтных работ общедомовых систем энергоснабжения, канализации и отопления	100 000	10 530	-89 470	

2.4.5	Мелкие расходные материалы для замены вышедших из строя (лампочки, прожекторы, краны и проч.)	80 000	77 488	-2 512	
2.4.6	Непредвиденные расходы	50 000	85 452	35 452	
	Итого по п.2.4.	348 206	262 782	-85 424	
2.5 Расходы по содержанию офиса					
2.5.1	Обслуживание офисной техники	15 000	15 000		
2.5.2	Программное обеспечение, ГИС ЖКХ	75 000	81 807	6 807	
2.5.3	Приобретение офисной техники и офисной мебели	20 000	21 515	1 515	
2.5.4	Юридические услуги и судебные расходы	360 940	219 121	-141819	
2.5.5.	Покрытие убытков , выплата штрафов и проч. ущерба	200 000	288 698	88698	
	Итого по п.2.5.	670 940	626 141	-44 799	
2.6 Прочие расходы					
2.6.1	Услуги связи	50 000	40465	-9 535	
2.6.2	Расходы на период отпуска дежурных	135 000	123 174	-11 826	
2.6.3	Услуги банка за проведение расчетных операций, обслуживание банковского счета	100 000	86 066	-13 935	
		10 000		10 000	
2.6.4	Обучение персонала	100 000	385 522	285 522	
2.6.5	Непредвиденные расходы	395 000	635 227	240 227	
	Итого по п.2.6.				
2.7 Заработная плата и налоги и взносы от ФОТ					
2.7.1	Председатель правления (вознаграждение)	786 000	786 000		
2.7.2	Вознаграждение членам ревизионной комиссии	12 000		-12 000	
2.7.3	Главный бухгалтер	674 000	674 000		
2.7.4	Администратор (гл.инженер)	458 400	458 400		
2.7.5	Дежурные по дому (25920*4)	1 244 160	1 244 160		
2.7.6		150 000	144 774	-5 226	
2.7.7.	Дежурный электрик	3 324 960	3 324 334	-17 626	
	Итого ФОТ	997 488	991 658	-5 830	
2.7.8	Налоги ФОТ (СФР 30%)				
2.7.9.	Взнос на страхование от профзаболеваний и несчастных случаев (0,2%)	6 650	6 565	-85	
	Итого по п.2.7.	4 329 098	4 305 957	-23 141	
	Итого по п.2.3.-2.7.	7 139 244	7 039 089	-100 155	
2.8 Работы по текущему ремонту общего имущества					
2.8.1	Ремонт фасадов здания	100 000		-100 000	
2.8.2	Ремонт-замена запорной арматуры	100 000		-100 000	
2.8.3	Модернизация ИТП (система отопительных баков, водоподготовка, автоматика)	100 000		-100 000	
2.8.4	Ремонт и освидетельствование лифтов (2 лифта)	100 000		-100 000	
2.8.5	Устройство диспетчеризации и видеонаблюдения	50 000		-50 000	
2.8.7	Зона отдыха	80 000		-80 000	

2.8.8					
2.8.9	Гидроизоляция кровли и парапетов	100 000		-100 000	
2.8.10	Ограждение территории	50 000		- 50 000	
2.8.11	Благоустройство придомовой территории (устройство газонов, бордюр, закупка грунта и пр.)	100 000		-100 000	
2.8.12					
2.8.13	Непредвиденные работы по ремонту	346 757	30 554	-316 203	
	В том числе: площадка для мусорных контейнеров		30 554		
Раздел 2					
Дополнительные платежи					
1	Оснащение квартир средствами противопожарной безопасности	415 265	1 720	-413 545	
2	Начислены взносы на капитальный ремонт	2 230 905	-	-2 230 905	
3	Техническое обслуживание 6-ти лифтов	558 060	558 060		
4	Охрана территории охранной организацией	1 185 724	1 185 724		
5	Услуги по обращению ТКО (вывоз мусора) с 01.07.2023 по 31.12.2023	504 000	498 062	-5 938	
6	Индексация за счет прибыли, включая налоги и взносы	374 640	374 640		