

## ОТЧЕТ

### РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»

#### О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА ПЕРИОД С 01.01.2022 ГОДА ПО 31.12.2022 ГОДА

г. Москва

17.02.2023г.

#### I

Ревизионная комиссия ТСН «Дружный дом» была избрана решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Москва, город Московский, 3-й микрорайон, дом 12 (протокол № 1 от 03.06.2020г.) в составе 1-го человека:

Малышевой Татьяны Борисовны, собственника квартиры № 67.

#### II

В соответствии с Уставом Товарищества Ревизионная комиссия обязана:

- Осуществлять контроль над деятельностью Товарищества;
- Проводить плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Общему собранию Товарищества с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

#### III

Решением Ревизионной комиссии ТСН назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 01.01.2022 года по 31.12.2022 г. Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСН, проведение анализа документов с целью представления членам ТСН наиболее полной и объективной картины дел в Товариществе.

#### IV

4.1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.22 г. по 31.12.22 г. проводилась ревизором товарищества Малышевой Т.Б. с 01.02.2023 г. по 16.02.2023г. в соответствии с разработанным планом:

- Выполнение решений общего собрания ТСН «Дружный дом» и Правления ТСН, в том числе исполнение Сметы расходов ТСН (бюджета), целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;
- Законность совершенных сделок и заключенных договоров.

4.2. Проверка осуществлялась на основании анализа следующих документов:

- Учредительные и регистрационные документы ТСН, в том числе Устав ТСН;
- Протоколы заседаний Правления ТСН за период с 01.01.2022 по 31.12.2022г.
- Протоколы общих собраний членов ТСН за проверяемый период;
- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в период с 01.01.2022г. по 31.12.2022 г.;

- Первичная бухгалтерская документация за 01.01.2022 – 31.12.2022 г.: акты выполненных работ, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность.

## V

В проверяемом периоде обязанности Председателя исполнял Сагенбаев Игорь Александрович.

В соответствии с Решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Москва, город Московский, 3-й микрорайон, дом 12 (Протокол № 2 от 14.10.2017 г.) способ управления МКД сменен на управление Товариществом собственников недвижимости и избран исполнительный орган - Правление Товарищества в количестве девяти человек, возглавляемое Председателем. В своей деятельности Правление товарищества руководствуется Уставом ТСН и решениями Правления, Председатель действует на основании Устава ТСН и Протокола общего собрания собственников № 2 от 14.10.2017 года и Протокола общего собрания собственников № 1 от 03.06.2020 года.

### **Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ».**

В течение 2022 г. в ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ» было проведено следующие общие собрания собственников недвижимости в форме очно-заочного голосования:

1. Собрание, оформленное протоколом №1 от 05.01.2022г. Протокол данного собрания имеется. Утвержден Тариф обязательного платежа за ремонт и содержание общего имущества был установлен в размере 36,91 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади, а также утвержден тариф на вывоз мусора 839,23 р/м<sup>3</sup>
2. Собрание, оформленное протоколом №2 от 04.07.2022 (проводимое в период с 18.04.2022 по 30.06.2022 г.). Протокол данного собрания имеется. В связи с отсутствием кворума решения по заявленным вопросам не приняты.

Для осуществления уставной деятельности в проверяемом периоде действовали следующие счета ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»:

- Расчетный счет в ПАО СБЕРБАНК № 40703810038000007741,
- Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта № 40705810838000001628 в ПАО СБЕРБАНК.

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом в программе 1С: Предприятие 8.3.

Учет начислений и платежей собственников недвижимости ведется автоматизированным способом в программе «Домовладелец».

**Заключение Ревизионной комиссии:** ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ» самостоятельно управляет общим имуществом собственников недвижимости в полном соответствии с законодательством РФ.

### **Анализ управленческой и финансово-хозяйственной отчетности ТСН.**

Комиссией была всесторонне проанализирована предоставленная управленческая и финансово-хозяйственная отчетность. С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизором были произведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка документов по поступлению материалов и услуг, оказанных товариществу.
- Выборочная проверка банковских выписок и платежных поручений ТСН.
- Выборочная проверка авансовых отчетов.
- Выборочная проверка заключенных договоров с подрядными организациями.
- Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы.

Остаток денежных средств на конец отчетного периода на счетах ТСН составил всего: 27 552 416,88 рублей, в том числе:

- на расчетном счете – 194 921,08 руб.;
- на депозите – 3 500 000 рублей;
- на специальном счете фонда капремонта ТСН – 23 857 495,8 рублей.

Данные банковских выписок соответствуют данным бухгалтерского учета.

Остаток в кассе ТСН равен 0.

В результате проверки бухгалтерских документов за период 01.01.2022 – 31.12.2022 год ревизионная комиссия определила доходную и расходную части бюджета ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ». Следует отметить, что доходная часть состоит в основном из целевых взносов собственников недвижимости.

	<b>с ноября 2017 по декабрь 2022, руб.</b>	<b>с ноября 2017 по декабрь 2021, руб.</b>
всего начислено к оплате собственникам (включая взносы на капремонт, а также неоплаченные задолженности за предыдущие периоды, пени)	114 599 568,82	93 746 971,73
всего оплачено	101 755 826,11	78 307 559,87
коэффициент собираемости	89%	84%
сумма задолженности, включая задолженность по взносам на капремонт, пени, задолженность собственников нежилых помещений.	12 843 742,71	15 439 411,86

Сумма задолженности по сравнению с прошлым периодом значительно снизилась, что говорит о хорошей работе ТСН по взысканию задолженности. Тем не менее продолжение работы ТСН по взысканию задолженности с собственников недвижимости как жилой, так и нежилой, включая судебные обращения остается актуальным.

Суммы, зачтенные бухгалтером ТСН в 2018 году, были приведены в соответствие с программой учета оплат и начислений "Домовладелец".

**С учетом начислений, оплат и задолженности собственников за период включая отчетный:  
ноябрь 2017 г. - декабрь 2022 г. по статьям:**

12.01.2023

*за период с ноября 2017 по Декабрь 2022*

Услуга(группа)	Долг на начало	Начислено	Оплачено	Долг на конец
<b>Всего</b>	<b>0,00</b>	<b>114599568,82</b>	<b>101755826,11</b>	<b>12843742,71</b>
Т/о	0,00	60742460,53	51876912,77	8865547,76
Кап. Ремонт 07.2015 - 10.2017	0,00	10083039,69	9193503,49	889536,20
Разовый перерасчет	0,00	60000,00	49067,39	10932,61
Пени КР	0,00	538046,23	176148,81	361897,42
Обращение с ТКО	0,00	1873823,51	1605530,89	268292,62
Отопление.	0,00	5599633,96	5626805,10	-27171,14
ХВС ИПУ	0,00	747416,51	746863,29	553,22
Канализация ИПУ	0,00	1202147,04	1201290,82	856,22
ГВС норм.	0,00	12039,56	22326,86	-10287,30
Домофон	0,00	792750,00	772603,59	20146,41
Ключ	0,00	1085,00	1085,00	0,00
Антенна	0,00	3616837,00	3519880,81	96956,19
Кап.ремонт	0,00	24101365,33	23691928,05	409437,28
ХВС Норм	0,00	25272,37	25322,92	-50,55
ГВС ИПУ	0,00	1764456,00	1766815,51	-2359,51
Водоотв.норм	0,00	42696,30	43762,34	-1066,04
Пени	0,00	3374499,79	1334106,94	2040392,85
Вывоз ТБО	0,00	22000,00	22000,00	0,00
Вывоз и утилизация отходов	0,00	0,00	79871,53	-79871,53

Средства на специальном счете ТСН изменялись следующим образом

	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
Остаток на специальном счете:	23 857 495,80	19 494 651,42
Задолженность по взносам на кап. ремонт за весь период (2017-2022)	1 298 973,48	2 204 835,90

Из поступивших за весь период взносов на капремонт, включая возврат средств от ФКР г. Москвы, было израсходовано всего 9 027 935,94 рублей, в том числе:

- в предыдущие периоды (2017-2018 гг.) - 726 129,94 рубля;
- в течение 2020-2021 года – 6 126 164 рубля;
- в течение текущего года с 01.01.2022 по 31.12.2022 – 2 175 642 рубля.

За 2022 год за счет взносов на капремонт выполнены следующие работы:

- гидроизоляция крыльца подъездов 1,2,3;
- капитальные работы лифтового оборудования;
- высотные работы по гидроизоляции межэтажных перекрытий;
- гидроизоляция фрагмента фундамента под нежилым помещением;
- приобретение пожарных рукавов.

Прочие доходы, полученные в 2022 году:

- проценты от размещения средств на депозите – 1 612 370,92 руб.
- оплаты от арендаторов и провайдеров – 134 500,00 руб.
- пени - 757 246,36 руб.

Заработная плата Председателя правления в соответствии с Протоколом ОС № 1 от 05.01.2022г. составляет 24 000 рублей в месяц. Отчисления в страховые внебюджетные фонды производились в соответствии с основным тарифом, установленным НК РФ на 2022 год.

Приказы и трудовые договоры оформлены в соответствии с законодательством РФ.

В связи с повышением на 2023 год размера МРОТ для трудоспособного населения рекомендую установить с 01.01.2023 года оплату труда Председателя правления в размере 30 000 рублей в месяц.

#### **Расчеты с поставщиками и подрядчиками по основным поставщикам и статьям расхода (руб.):**

Расчеты с поставщиками и подрядчиками ТСН осуществляет в основном безналичным способом, доля расчетов через подотчетных лиц с оплатой по корпоративной банковской карте невелика – менее 1% от общей суммы.

Проверка банковских документов, а также авансовых отчетов не выявила случаев нецелевых (не связанных с уставной деятельностью ТСН) списаний денежных средств с расчетных счетов.

#### **Дебиторская и кредиторская задолженность:**

<b>ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ</b>	<b>На 31.12.2022 (руб.)</b>	<b>На 31.12.2021 (руб.)</b>
Дебиторская задолженность всего, в т.ч.:	10 911 769	12 427 093
задолженность собственников помещений	10 441 453	11 767 065
Задолженность провайдеров и арендаторов	69 500*	23 000
неиспользованный аванс, перечисленный ТСН		
аванс за услуги поставщиков и подрядчиков	335 816	597 028
Задолженность бюджета перед ТСН	40 000	40 000
Депозит Арбитражного суда по делу о банкротстве собственника кв. №152	25 000	

\*в т.ч. 43500 по судебному решению

Велась активная работа по взысканию задолженностей: за 2022 год взыскано по судебным приказам и исполнительным листам 1 571 574,18 рублей. Работа по взысканию продолжается, в том числе по взысканию значительной задолженности с нежилых помещений.

<b>КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ</b>	<b>На 31.12.2022 (руб.)</b>	<b>На 31.12.2021 (руб.)</b>
Кредиторская задолженность всего, в т.ч.:	293 027	355 121
задолженность поставщикам и подрядчикам	275 161	323 501
Платежи в бюджет	17 866	18 620
Авансы полученные		13 000

#### **Заключение Ревизионной комиссии:**

- 1) использование средств товарищества носит Целевой характер. Учет доходов и расходов, ведется в полном объеме и своевременно;
- 2) в ходе проверки начисления и выплаты заработной платы за период с 01.01.2022 г по 31.12.2022 г. нарушений выявлено не было. Заработная плата начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со

штатным расписанием. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей и страховых взносов с заработной платы подтверждается;

3) в ходе выборочной проверки банковских выписок и платежных документов за период с 01.01.2022 г по 31.12.2022 г. нарушений выявлено не было;

4) выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет (оплата корпоративной банковской картой), в основном, приобретаются материалы для хозяйственных нужд и текущего ремонта дома. Нарушений по оформлению авансовых отчетов выявлено не было;

5) анализ предоставленных договоров с подрядными организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления за период с 01.01.2022 г по 31.12.2022 г. от имени ТСН - в пределах компетенции Товарищества. Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем. Финансовая документация и бухгалтерский учет ведутся своевременно и в полном объеме;

6) по состоянию на 31.12.2022г. у ТСН задолженность собственников по оплате коммунальных услуг, квартплаты и целевых взносов существенно снизилась. Правлению ТСН рекомендуется продолжить успешную работу с неплательщиками с принятием мер принудительного взыскания задолженности через суд;

7) расходование средств ТСН в проверяемом периоде производилось в пределах утвержденной сметы;

8) ревизор считает целесообразным рекомендовать повысить заработную плату Председателя Правления с 01.01.2023 года до 30 000 рублей в месяц. Вышеуказанное повышение не приведет к увеличению тарифа обязательного платежа за ремонт и содержание общего имущества;

8) ревизор поддерживает предложение Правления ТСН «Дружный дом» и считает целесообразным оставить на 2023 год тариф обязательного платежа за ремонт и содержание общего имущества в прежнем размере - 36,91 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади.

**Ревизор ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»**

**Малышева Татьяна Борисовна**

**17 февраля 2023 года**

