

## ОТЧЕТ

### РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»

#### О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА ПЕРИОД С 01.01.2023 ГОДА ПО 31.12.2023 ГОДА

г. Москва

15.03.2024г.

#### 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 01.01.2023 года по 31.12.2023 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 01.01.23 г. по 31.12.23 г. проводилась ревизором товарищества Малышевой Т.Б. с 04.03.2024 г. по 15.03.2024г. 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 01.01.2023 по 31.12.2023г.
- Протоколы общих собраний членов ТСН за проверяемый период;
- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в период с 01.01.2023г. по 31.12.2023 г.;

- Первичная бухгалтерская документация за 01.01.2023 – 31.12.2023 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 смнен 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 2023 г. в ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ» были проведены следующие общие собрания собственников недвижимости в форме очно-заочного голосования:

1. Собрание, оформленное протоколом №1 от 06.06.2023г. 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, утверждено вознаграждение председателя в размере 30 000 руб.

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: 35 835 520,84 рублей, в том числе:

- на расчетном счете – 466 470,44 руб.;
- на краткосрочном депозите – 5 500 000 руб.;
- на специальном счете фонда капремонта ТСН – 1 869 050,4 руб.;
- на депозите специального счета фонда капремонта ТСН – 28 000 000 рублей;

Данные банковских выписок соответствуют данным бухгалтерского учета.

Остаток в кассе ТСН равен 0.

В результате проверки бухгалтерских документов за период 01.01.2023 – 31.12.2023 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 2023, руб.</b>	<b>с ноября 2017 по декабрь 2022, руб.</b>
всего начислено к оплате собственникам (включая взносы на капремонт, а также неоплаченные задолженности за предыдущие периоды, пени)	137 442 296,29	114 599 568,82
всего оплачено	126 443 116,78	101 755 826,11
коэффициент собираемости	92%	89%
сумма задолженности, включая задолженность по взносам на капремонт, пени, задолженность собственников нежилых помещений.	10 999 179,51	12 843 742,71

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 2023 г. по статьям:**

10.01.2024

*за период с ноября 2017 по Декабрь 2023*

Услуга(группа)	Долг на начало	Начислено	Оплачено	Долг на конец
<b>Всего</b>	<b>0,00</b>	<b>137442296,29</b>	<b>126443116,78</b>	<b>10999179,51</b>
Т/о	0,00	71592924,91	67377017,65	4215907,26
Кап. Ремонт 07.2015 - 10.2017	0,00	10083039,69	9317081,68	765958,01
Разовый перерасчет	0,00	60000,00	51978,88	8021,12
Пени КР	0,00	1016901,00	372663,49	644237,51
Обращение с ТКО	0,00	3757223,51	3071557,90	685665,61
Юр. Услуги, госпошлины	0,00	77904,96	662,47	77242,49
Содержание и ремонт	0,00	110000,00	110000,00	0,00
Отопление.	0,00	5599633,96	5579637,77	19996,19
ХВС ИПУ	0,00	747416,51	735320,43	12096,08
Канализация ИПУ	0,00	1202147,04	1183030,18	19116,86
ГВС норм.	0,00	12039,56	12039,56	0,00
Домофон	0,00	947730,00	927000,99	20729,01
Ключ	0,00	1295,00	1295,00	0,00
Антенна	0,00	4438137,00	4339914,66	98222,34
Кап.ремонт	0,00	31107625,15	29505913,11	1601712,04
ХВС Норм	0,00	25272,37	25272,37	0,00
ГВС ИПУ	0,00	1764456,00	1738704,46	25751,54
Водоотв.норм	0,00	42696,30	42696,30	0,00
Пени	0,00	4833853,33	2029329,88	2804523,45
Вывоз ТБО	0,00	22000,00	22000,00	0,00

Средства на специальном счете ТСН изменялись следующим образом

	На 31.12.2023г.	На 31.12.2022 г.
Остаток на специальном счете:	29 869 050,40	23 857 495,80
Задолженность по взносам на кап. ремонт за весь период (2017-2022)	1 601 712,04	1 298 973,48

Из поступивших за весь период взносов на капремонт, включая возврат средств от ФКР г. Москвы, было израсходовано всего 13 245 507,94 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 2022 года – 2 175 642 рубля;
- в течение текущего года с 01.01.2023 по 31.12.2023 – 4 217 572 рубля.

За 2023 год за счет взносов на капремонт выполнены следующие работы:

- капитальные работы лифтового оборудования;
- замена дверей входных, подвальных, машинных отделений, электрощитовых, дверей мусорокамер;
- ремонт машинных отделений и приямков шахт;
- косметический ремонт первых этажей подъездов №1,3;
- ремонт первого этажа с реконструкцией лестницы подъезда №5.

Структура прочих доходов полученных ТСН представлена ниже:

	2023 год	2022 год
проценты от размещения средств на депозите, руб.	1 892 441,19	1 612 370,92
оплаты от арендаторов и провайдеров, руб.	68 000,00	134 500,00
пени, руб	891 737,62	757 246,36

Заработная плата Председателя правления в соответствии с Протоколом ОС № 1 от 06.06.2023г. составляет 30 000 рублей в месяц. Отчисления в страховые внебюджетные фонды производились в соответствии с основным тарифом, установленным НК РФ на 2023 год.

Приказы и трудовые договоры оформлены в соответствии с законодательством РФ.

В связи с повышением на 2024 год размера МРОТ для трудоспособного населения и предусмотренной ТК РФ обязательной ежегодной индексации заработной платы рекомендую проиндексировать с 01.01.2024 года оплату труда Председателя правления не менее, чем на опубликованный Росстатом индекс потребительских цен.

#### **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 31.12.2023 (руб.)</b>	<b>На 31.12.2022 (руб.)</b>
Дебиторская задолженность всего, в т.ч.:	8 562 073	10 911 769
задолженность собственников помещений	7 551 081	10 441 453
Задолженность провайдеров и арендаторов	123 500	69 500*
неиспользованный аванс, перечисленный ТСН		
аванс за услуги поставщиков и подрядчиков	843 152	335 816
Задолженность бюджета перед ТСН	40 000	40 000
Сальдо ЕНС	4 340	
Депозит Арбитражного суда по делу о банкротстве собственника кв. №152	0	25 000

\*в т.ч. 43500 по судебному решению

Велась активная работа по взысканию задолженностей: за 2023 год взыскано по судебным приказам и исполнительным листам 5 617 031,23 рублей. В отношении 2 собственников возбуждены дела о банкротстве, идет процесс реализации имущества.



<b>КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ</b>	<b>На 31.12.2023 (руб.)</b>	<b>На 31.12.2022 (руб.)</b>
Кредиторская задолженность всего, в т.ч.:		293 027
задолженность поставщикам и подрядчикам	339 875	275 161
Предстоящие платежи в бюджет	16 397	17 866

Сальдо Единого налогового счета на 31.12.2023года положительное в размере 4339,99 рублей.

#### **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 01.01.2023 г по 31.12.2023 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 01.01.2023 г по 31.12.2023 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 01.01.2023 г по 31.12.2023 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 31.12.2023г. 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 проиндексировать заработную плату Председателя Правления с 01.01.2024 года не менее, чем на опубликованный Росстатом индекс потребительских цен.
- 8) ревизор поддерживает предложение Правления ТСН «Дружный дом» и считает целесообразным оставить на 2024 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  
15 марта 2024 года