

Отчет ревизионной комиссии ТСН "Конева 16" о финансово-хозяйственной деятельности за 2023 год

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН Конева 16 проводилась с 16 по 25 февраля 2024 года в составе 2-х человек:

Ревизор - Гарифуллина Анна Радиковна

Собственник жилого помещения - Третьякова Татьяна Владимировна

При проведении ревизии использовались следующие документы:

- План доходов и расходов (Смета) на 2023 год

- Отчет ТСН Конева 16 за 2023 год

- Акты приемки выполненных работ, договора по содержанию и текущему ремонту в 2023 году;

- Договора, акты выполненных работ, УПД, акты сверок с подрядными, ресурсоснабжающими и другими организациями

- Банковские выписки, платежные документы, оборотно-сальдовые ведомости по расчетным счетам

- Авансовые отчеты, документы по приобретению ТМЦ

- Бухгалтерская и налоговая отчетность за 2023 год

При проведении ревизии был обеспечен доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной документации ТСН. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

По результатам проверки Ревизионная комиссия пришла к следующим заключениям:

Расходование денежных средств производилось в пределах утвержденной на общем собрании Сметы на 2023 год. Закупка материалов осуществлялась с расчетного счета и за наличный расчет (по кассовым, товарным чекам, накладным). Подтверждающие документы имеются.

Проверка учета поступления и расходования денежных средств ТСН, в сравнении с первичными документами показали своевременность и правильность их отражения в учете. Все денежные поступления и расходы проходят безналичным путем через расчетные счета ТСН. Остатки денежных средств на расчетных счетах ТСН (расчетный счет и спец счет фонда капитального ремонта) открытых в ПАО Сбербанк соответствуют выпискам по банковским счетам.

По итогам 2023 года статья расходов «текущий ремонт» была выполнена на 98%. Был произведен текущий ремонт пожарных выходов 4 подъездов (16 этажей), в т.ч. балконов межэтажных переходов; текущий ремонт крыши (гидроизоляция вентиляционных шахт) и надкровельных элементов; замена доводчиков и замков дверей (Домофонов); ремонт межэтажных дверей и др.

По статье «непредвиденные расходы» выполнение на 306 % (перерасход 206 %). В том числе из-за: судебные расходы – госпошлины, выписки ЕГРН, справки, услуги юристов (отопление и ГВС, судебные споры по ТКО); устранение аварий (подвал); экспертиза тепловых нагрузок; проведение рецензии на экспертизу тепловых узлов и ГВС; оплата штрафов (Жилинспекция, ПФР); услуги дезинсекции; замена общедомового прибора учета холодной воды (ОД ПУ ХВС); проведение детских праздников, подарки детям и др.

По статьям «заработная плата», «налоги» - выполнение 97%; «техническое обслуживание и тех. освидетельствование лифтов» - выполнение 109% (перерасход 9% из-за замены оборудования); «услуги по административному взысканию задолженности», «лицензия программы 1С», «тревожная кнопка», «техническое освидетельствование лифтов» - выполнение 100%.

Ревизионной комиссией проверена правильность начисления и выплаты заработной платы, своевременность исчисления и оплаты налогов, страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, ФФОМС, ФСС и взносов от несчастных случаев. Нарушений не выявлено.

По статьям «услуги банка» выполнение 112% (перерасход 12%); «уборка снега» выполнение 142% (перерасход 42% из-за большого количества осадков); «обслуживание противопожарной безопасности» - выполнение 123% (перерасход 23% из-за дополнительно проведена проверка пожарных кранов, заключено доп. Соглашение).

По статьям «канц. товары, почтовые расходы и др.» - выполнение 106 % (перерасход 6%);

аренда хостинга и домена» - выполнение 95% (экономия 5%); «материалы» - 75% (экономия 25%).

По статье «Расходы на охрану труда» выполнение 20 % (экономия 80%).

Из фонда капитального ремонта специального счета были проведены работы:

- ремонт внутридомовой инженерной системы противопожарной автоматики и дымоудаления;
- замена дверей пожарных выходов 18 шт.

Товариществом применяется упрощенная форма налогообложения с 2017 года с объектом налогообложения «Доходы» 6%. Доходами являются денежные средства, поступившие от сдачи в аренду: земельный участок «СХ Белореченское» и размещение рекламы «Сантехника Мауро». Отчетность предоставляется в Межрайонную ИФНС по Свердловскому округу г. Иркутска своевременно в электронном виде в программе 1С.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорная работа в 2023 году велась в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции Товарищества.

Начисление жилищно-коммунальных услуг на содержание, текущий и капитальный ремонт МКД производилось своевременно по тарифам, утвержденным общим собранием ТСН и Постановлением Правительства Иркутской области. В соответствии с п. 1 Ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых Администрацией г. Иркутска.

В 2023 году собственниками жилых и нежилых помещений было начислено жилищно-коммунальных услуг на сумму:

Наименование работ/услуг	Начислено (тыс. руб.)	Оплачено (тыс. руб.)	Переплата (+), Долг (-) (тыс. руб.).
Содержание	7766,2	7706,8	-59,4
Капитальный ремонт	2240,6	2228,9	-11,7
Коммунальные услуги	9429,3	8961,8	-467,5
Общедомовые коммунальные услуги	273,6	264,1	-9,5
Прочие услуги (аренда, реклама)	132,0	132,0	-
Обращение с ТКО	703,4	703,4	-
Итого:	20545,1	19997,0	-548,1

Анализ структуры дебиторской задолженности и проведенной работы с должниками в 2023 году:

Статья задолженности	На 31.12.2021	На 31.12.2022	На 31.12.2023	Рост (-), сокращение (-)
ЖКУ	1 376 747,0 руб.	895 706,22 руб.	1 021 047,36 руб.	- 365699,64 руб. к 2021; + 125 341,14 руб. к 2022
Капитальный ремонт	1 005 129,63 руб.	234 337,58 руб.	222 097,34 руб.	- 783 032,29 руб. к 2021; - 12 240,24 руб. к 2022

По анализу задолженности по отношению с 2022 г. имеется увеличение дебиторской задолженности собственниками помещений в доме за ЖКУ на 125341,14 руб. и снижение на 12240,24 руб. в фонд капитального ремонта.

В 2023 году взыскание задолженности проводилось как в досудебном порядке (заключение договоров рассрочки), так и по решению суда (121 судебный участок Свердловского округа).

Просроченная кредиторская задолженность с поставщиками и подрядчиками отсутствует, все расчеты с ресурсоснабжающими организациями производятся своевременно без просрочек.

Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет приобретаются сантехнические материалы, хозяйственные товары, почтовые расходы, щебень (отсев), сотовая связь (тревожная кнопка), оплачиваются дополнительные работы по мелкому ремонту, сварочные работы, устранению аварий и др.

При анализе авансовых отчетов были выявлены следующие замечания:

- Денежные средства выдаются только в Подотчет председателю ТСН Конева 16 без заявления о выдаче Аванса с указанием цели и суммы выдачи;
- имеются товарные накладные без чека ККТ;
- доставка песка/отсева оформлена внутренним актом;
- отсутствует документ оплаты за детский праздник «Новый год» (фирма, организовавшая праздник не предоставила), в связи с чем составлен акт о подтверждении проведенного мероприятия.

Анализ работы юридических услуг:

В 2023 году заключено 8 договоров об оказании юридических услуг, все договора размещены на сайте ТСН Конева 16 в разделе договора:

- Свердловский районный суд г. Иркутска по иску Службы жилищного надзора Иркутской области – составление и подача апелляционной жалобы на решение суда по делу №2-4031/2022 от 26.12.2022 г. (31800 руб.);
- Свердловский районный суд г. Иркутска по иску к ООО «Байкальская энергетическая компания» - составление и подача апелляционной жалобы на решение суда по делу №2-4/2023 (2-835/2022; 2-5368/2021) от 30.01.2023 г. (50000 руб.);
- Свердловский районный суд г. Иркутска по иску Службы жилищного надзора Иркутской области – составление и подача кассационной жалобы на решение суда по делу №2-4031/2022 от 26.12.2022 г. (10000 руб.);
- Предоставление интересов заказчика по делу №А19-859/2023 по иску ООО «РТ-НЭО Иркутск» в Арбитражном суде Иркутской области (5 300 руб. за каждое посещение);
- Подача административного искового заявления к Министерству жилищной политики Иркутской области о признании недействующим норматива накопления ТКО для нежилых помещений на территории г. Иркутска в Иркутский областной суд (40000 руб.);
- Составление и подача кассационной жалобы на решение Арбитражного суда Иркутской области от 24.10.2022 г., постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 17.07.2023 г. по делу №А19-4271/2022 (30000 руб.);
- Свердловский районный суд г. Иркутска по иску к ООО «Байкальская энергетическая компания» - составление и подача кассационной жалобы на решение суда по делу №2-4/2023 (2-835/2022; 2-5368/2021) от 30.01.2023 г, апелляционное определение Иркутского областного суда. (30000 руб.);
- Свердловский районный суд г. Иркутска по иску Службы жилищного надзора Иркутской области – в части подачи жалобы Председателю ВС РФ на определение судьи Верховного суда РФ от 01.11.2023 г. об отказе в передаче жалобы на рассмотрение Судебной коллегией по гражданским делам ВС РФ по делу №2-4031/2022 (10000 руб.);

Выводы ревизионной комиссии:

В доме был выполнен текущий ремонт пожарных выходов 4 подъездов (16 этажей), в т.ч. балконов межэтажных переходов; текущий ремонт крыши (гидроизоляция вентиляционных шахт) и надкровельных элементов.


В счет фонда капитально ремонта выполнены работы: ремонт внутридомовой инженерной противопожарной автоматики и дымоудаления; замена дверей пожарных выходов 18 шт.


В результате анализа показателей деятельности ТСН, организацию Управленческого, Кадрового и Бухгалтерского учета в проверяемом периоде ТСН Конева 16 признать удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен на 4-х листах и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСН «Конева 16», а один остается в Ревизионной комиссии.

Члены ревизионной комиссии

ТСН Конева 16


_____ А.Р. Гарифуллина


_____ Т.В. Третьякова