

Отчет ревизионной комиссии ТСН "Конева 16" о финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН Конева 16 проводилась с 16 февраля по 01 марта 2023 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 2022 год

- Отчет ТСН Конева 16 за 2022 год

- Акты приемки выполненных работ, договора по содержанию и текущему ремонту в 2022 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 2022 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. При проверке авансовых отчетов на некоторых документах отсутствовали подписи, что было устранено в ходе проверки.

По результатам проверки Ревизионная комиссия пришла к следующим заключениям:

Расходование денежных средств производилось в пределах утвержденной на общем собрании Сметы на 2022 год. Документы по расходованию оформлены верно. Закупка материалов осуществлялась с расчетного счета и за наличный расчет (по кассовым и товарным чекам). 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 2022 года статья расходов «текущий ремонт» была выполнена на 99%. Был произведен текущий ремонт 12-ти этажей 1 блок/секция – 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11 этажи и 2 блок/секция – 7, 8, 9, 11, 13 этажи; покраска пандусов 4-х подъездов; замена доводчиков и замков дверей (Домофонов); работы по бетонированию, гидроизоляции, ремонту межэтажных дверей, мойка фасада и др.

По статье «непредвиденные расходы» выполнение на 219 % (перерасход 119 %). В том числе из-за: судебные расходы – госпошлины, выписки ЕГРН, справки, госпошлины по земельным участкам; услуги юристов (признание права на земельные участки; отопление и ГВС, судебные споры по ТКО); устранение аварий (подвал); межевание земельного участка; экспертиза тепловых нагрузок; оплата штрафов и пени (Жилинспекция, МЧС, ПФР, ИФНС) и др.

По статьям «заработная плата», «налоги», «услуги по административному взысканию задолженности», «техническое обслуживание и тех. освидетельствование лифтов», «лицензия программы 1С», «тревожная кнопка», 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 77%; «уборка снега» выполнение 62% (малоснежная зима); «обслуживание противопожарной безопасности» - договор заключен с 01.07.2022 г.).

По статьям «канц. товары, почтовые расходы и др.», «аренда хостинга и домена»,

«материалы» выполнение 105 % (перерасход - повышение цен).

По статье «Расходы на охрану труда» выполнение 162 % - приобретены новые огнетушители ОУ-3 в электрощитовые 6 шт., проведена зарядка старых огнетушителей, разработана документация по охране труда, проведено обучение работников. Расходы подтверждены документально.

Из фонда капитального ремонта специального счета были проведены работы:

- ремонт внутридомовой инженерной системы противопожарной автоматики и дымоудаления;
- замена входных наружных дверей в лифтовые холлы 4 шт.;
- ремонт кровли и надкровельных элементов.

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.

Выборочная 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.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорная работа в 2022 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. 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 2022 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	7125,1	7224,2	99,1
Капитальный ремонт	1957,10	2700,40	743,30
Коммунальные услуги	8335,3	8174,4	-160,9
Общедомовые коммунальные услуги	198,2	162,0	-36,2
Прочие услуги (аренда, реклама)	132,0	132,0	-
Обращение с ТКО	629,8	625,1	-4,7
Итого:	18377,5	19018,1	640,6

Анализ структуры дебиторской задолженности и проведенной работы с должниками в 2022 году:

Статья задолженности	На 31.12.2020	На 31.12.2021	На 31.12.2022	Рост (-), сокращение (-)
ЖКУ	2 158 980,0 руб.	1 376 747,0 руб.	895 706,22 руб.	- 1 263 273,8 руб. к 2020; - 481 040,78 руб. к 2021
Капитальный ремонт	1 621 952,9 руб.	1 005 129,63 руб.	234 337,58 руб.	- 1 387 615,32 руб. к 2020; - 770 792,05 руб.

По анализу задолженности имеется снижение задолженности собственниками помещений в доме за ЖКУ и в фонд капитального ремонта.

В 2022 году взыскание задолженности проводилось как в досудебном порядке (заключение договоров рассрочки), так и по решению судов (Свердловский районный суд, 121 судебный участок Свердловского округа г. Иркутска).

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, материалы для ремонта электрики, хозяйственные товары, почтовые расходы, щебень (отсев), сотовая связь (тревожная кнопка), оплачиваются дополнительные работы по мелкому ремонту, сварочные работы, устранению аварий и др. Нарушений не выявлено.

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

Анализ работы юридических услуг:

В 2022 году заключено 6 договоров об оказании юридических услуг, все договора размещены на сайте ТСН Конева 16 в разделе договора:

- Апелляционная инстанция гражданского дела №2-3189/2021 (10 000 руб.);
- Договор по составлению административного искового заявления к Министерству жилищной политики Иркутской области о признании недействующим норматива накопления ТКО для жилых помещений на территории г. Иркутска в Иркутский областной суд (53000 руб.);
- Предоставление интересов заказчика по делу №А19-4956/2022 по иску ООО «РТ-НЭО Иркутск» в Арбитражном суде Иркутской области (5 300 руб. за каждое посещение);
- Предоставление интересов заказчика по делу №2-4031/2022 Свердловский районный суд г. Иркутска по иску Службы жилищного надзора Иркутской области (31 800 руб.);
- Составление апелляционной жалобы на решение Арбитражного суда Иркутской области от 24.10.2022 г. по делу №А19-4271/2022 (31 800 руб.);
- Составление иска в Верховный суд РФ (53 000 руб.)

Выводы ревизионной комиссии:

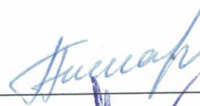
В доме был выполнен текущий ремонт 50% жилой части дома (12 этажей), заменены входные наружные двери в лифтовые холлы – 4 шт., ремонт кровли и надкровельных элементов, ремонт внутридомовой инженерной противопожарной автоматики и дымоудаления, выполнена плановая подготовка элеваторных узлов к отопительному сезону и т.д.

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


Настоящий отчет составлен на 3-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