

# ОТЧЕТ ревизора ТСН(Ж) «Династия» за 2021 год

Ленинградская область, г.Всеволожск, ул. Центральная, д 6, д.8.

**Ревизор: Коробейников А. В.**

Дата начала ревизии: 17 февраля 2022 года

Дата окончания ревизии: 27 февраля 2022 года

## 1. Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизор Товарищества собственников недвижимости (жилья) «Династия» (далее - ТСН (Ж)) руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСН (Ж) провел ревизию финансово – хозяйственной деятельности ТСН (Ж) за период с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСН (Ж), выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН (Ж) за 2021 г. и размерах обязательных платежей.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен 27 февраля 2021 г.

### 1.1. Выполнена проверка и анализ деятельности ТСН (Ж) по следующим направлениям:

- проверка финансово-хозяйственной документации товарищества;
- проверка законности решений и действий исполнительных органов товарищества, в том числе заключенных договоров и совершенных сделок;
- проверка соответствия условий совершенных сделок товарищества условиям сделок, совершаемых при сравнимых обстоятельствах;
- анализ своевременности и правильности расчетов с контрагентами, бюджетами различного уровня и иными кредиторами товарищества;
- анализ исполнения сметы ТСН (Ж) за 2021 год.

## 2. Сведения о ТСН (Ж)

Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Династия», создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в 2008 году, и с 01.01.2013 года осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, положениями Гражданского кодекса РФ, иным действующим законодательством Российской Федерации, субъекта федерации и органов местного самоуправления.

Местонахождение: Россия, Ленинградская область, г.Всеволожск, ул.Центральная, д.6, д.8

Товарищество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 11.07.2008 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1084703004484

Свидетельство о постановке на налоговый учет СЕРИЯ 78 НОМЕР 006885154, выданное 11.07.2008 ИФНС по Всеволожскому району Ленинградской области  
ИНН 4703106103/ КПП 470301001.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья, проведенного в период с 19 час.00 мин. 13.03.2018г. по 21 час.00 мин. 13.04.2018г., была утверждена новая редакция Устава товарищества.

Новая редакция Устава товарищества была зарегистрирована 13.12.2018 года, о чем товариществом были получены соответствующие документы:

- лист записи единого государственного реестра юридических лиц;
- свидетельство по форме №1-1-Учет Код по КНД 112007;
- зарегистрированный Устав.

Таким образом, Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Династия», ранее Товарищество собственников жилья «Династия», является некоммерческой организацией, организационно-правовая форма некоммерческой организации – товарищество собственников недвижимости (ст.50, ст.54, ст.ст.123.12, 123.13, ст.123.14 ГК РФ), вид некоммерческой организации Товарищество собственников жилья (п.п.4 п.2 ст.44, п.п.3, п.2 ст.161 и ст.136 ЖК РФ). Новая редакция Устава является новой редакцией Устава Товарищества собственников недвижимости (жилья) «Династия».

ТСН (Ж) является некоммерческой организацией (статья 135 Жилищного кодекса) и создано для решения следующих задач:

- совместное управление и обеспечение эксплуатации многоквартирного дома;
- осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению общего имущества многоквартирного дома;
- распределение между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- обеспечение надлежащего противопожарного, экологического, технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома;
- обеспечение соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории;
- обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Система налогообложения: упрощенная система налогообложения.

Орган управления: Общее собрание собственников жилья.

Должностные лица, ответственные за подготовку и предоставление отчетности:

Председатель правления: Лимонова Наталья Александровна

Главный бухгалтер: Шамело Дмитрий Николаевич

## **2. Итоги ревизии.**

### **а. Общая информация**

Проверяемый период – с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г.

Сроки проведения ревизии – с 17 февраля 2021 г. по 27 февраля 2021г.

Основной задачей ревизии являлась проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН (Ж) по следующим направлениям:

- исполнение сметы доходов и расходов, поступления обязательных платежей и взносов;
- обеспечение сохранности денежных средств и материальных ценностей;
- соблюдение финансовой дисциплины и правильность ведения бухгалтерского учёта и составление отчетности;
- обоснованность операций с денежными средствами и расчетных операций;
- правильность расчетов по оплате труда;
- обоснованность произведенных затрат, связанных с деятельностью ТСН (Ж).

Целью проверки является выдача Отчета для Общего собрания членов товарищества, содержащего мнение о целевом использовании средств, полученных от собственников.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества определяется долей в праве общей собственности на общее имущество. Поступления, полученные от собственников жилья, используются для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам коммунальных услуг.

Проверка проводилась путем проверки наличия документов, подтверждающих расходы. Для проведения проверки были использованы документы по расчетам с поставщиками коммунальных услуг, услуг по управлению домом, товарно-материальных ценностей (выполненных работ, оказанных услуг), отчеты по движению денежных средств, по начислению оплаты труда, по использованию денежных средств подотчетными лицами. Документы проверены выборочным методом.

Согласно пункту 2 статьи 154 Жилищного кодекса, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) плату

за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) взнос на капитальный ремонт; 3) плату за коммунальные услуги.

**б. Ревизия распределения затрат по управлению жилым домом**

Проверка проводилась выборочным методом.

При проверке были использованы следующие документы:

-смета доходов и расходов на 2021 год;

-договоры с поставщиками товарно-материальных ценностей (выполненных работ, оказанных услуг);

-товарные накладные на поставку товарно-материальных ценностей, акты на выполненные работы, оказанные услуги;

Ввиду того, что последним днем для представления бухгалтерской отчетности является 31 марта 2021 года, следующего за отчетным годом, годовые отчеты за 2021 год на момент ревизии в контролирующие органы не сданы. Ревизору представлены в виде электронных документов за проверяемый период «Книги учета доходов и расходов и хозяйственных операций», регистры бухгалтерского и налогового учета период, в том числе главные книги, журналы учета хозяйственных операций, журналы-ордера, ведомости, аналитические карточки, банковские и кассовые документы.

- выборочно первичные документы бухгалтерского учета, подтверждающие факты осуществления предприятием хозяйственной деятельности

**с. Ревизия расчетов с поставщиками и подрядчиками**

Проверка проводилась выборочным методом.

При проверке были использованы следующие документы:

-акты формы КС-3, акты приёма-сдачи выполненных работ, товарные накладные, счета-фактуры на поставленные материалы, услуги (работы);

-договоры на предоставление коммунальных услуг, обслуживание инженерного оборудования, обращения с ТКО;

-разовые договора на ремонт инженерного оборудования, текущий ремонт и т.п.;

-электронные выписки банка о перечислении денежных средств поставщикам и подрядчикам.

-товарные, кассовые чеки.

По основным поставщикам производится сверка задолженности и подписаны акты сверок на конец отчетного года. Данные учета соответствуют первичным документам на оказанные услуги и оплате данных услуг.

Оплата услуг поставщиков по обслуживанию инженерного оборудования, обращение с ТКО, обслуживание и диспетчеризация связи лифтов, ТО общедомовых приборов учета (счетчиков), ТО насосных станций, ТО газовое оборудование / ВДГО, ВКГО, пожарную безопасность и пр. осуществляется ежемесячно на основании заключенных договоров.

Оплата материалов, работ (услуг) прочих разовых поставщиков осуществляется на основании полученных счетов безналичным путем. Факт получения товарно-материальных ценностей, выполненных работ (оказанных услуг) подтверждается товарными накладными, актами.

Перечень крупнейших поставщиков услуг приведен в таблице.

Наименование поставщика	Договор	Начислено, 2021 год, руб.	Оплачено, 2021 год, руб.
ОАО «Всеволожские тепловые сети»	2011 от 10.01.2020 (тепло-снабжение жилая часть)	6 331 172,76	6 203 418,86
ОАО «Всеволожские тепловые сети»	2012 от 01.08.2015 (тепло-снабжение встроенная часть)	6 792,17	6 612,26
ОАО «Всеволожские тепловые сети»	40055 от 24.12.2012 (холодное водоснабжение)	5 625 847,84	5 699 717,15
ОАО «Всеволожские тепловые сети»	7011 от 10.01.2020 (горячее водоснабжение жилая часть)	3 601 875,63	3 595 925,58
ОАО «Всеволожские тепловые сети»	7012 от 01.08.2015 (водоснабжение встроенная часть)	19 440,38	18 285,07
ООО «РКС-энерго»	87955 от 01.04.2009 (электро-энергия)	4 987 803,76	5 044 899,13
АО «УК по обращению с отходами в ЛО»	25СЖ/18 от 01.10.2019 (обращение с ТКО)	1 750 959,18	1 746 083,51

Фактов необоснованных выплат, списания дебиторской и кредиторской задолженности не выявлено.

#### d. Ревизия движения денежных средств

Проверка проведена выборочным методом.

При проверке были использованы электронные выписки банка.

В ТСН (Ж) открыт расчетный счет р/сч №4 0703810355410000032 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНКА РФ

Остаток денежных средств составляет:

на 01.01.2021 г.                    **1 225 617,91** рублей  
на 31.12.2021 г.                    **1 127 748,18** рублей

#### e. Ревизия расходов на оплату труда

Целью проведения проверки являлась оценка применяемой методики в области оплаты труда и выявление ее соответствия действующему законодательству. В ходе проведения ревизии осуществлена проверка правильности бухгалтерского учета операций по расчетам по заработной плате, соответствия выполненных операций действующему законодательству, достоверности расчетов по начислению заработной платы и удержанию из нее.

При проверке были проанализированы следующие документы:

- штатное расписание, личные карточки работников;
- заявления сотрудников на отпуска (в т.ч. без сохранения заработной платы), листки временной нетрудоспособности, приказы на дополнительную оплату сверх норм рабочего времени, выполнение работ, не предусмотренных должностными инструкциями и т.п.;
- ведомости по начислению заработной платы и взносов на ФОТ;
- табеля рабочего времени;
- трудовые договоры;

Оплата труда работникам производится на основании трудовых договоров, заключенных с ними с учетом пропорционально отработанному времени, что подтверждается документами «Табель учета рабочего времени».

Премии начисляются согласно приказам Председателя правления, что входит в его компетенцию. Начисление отпускных и пособий по временной нетрудоспособности в проверяемом периоде производилось согласно законодательству.

Должностные оклады, доплаты за переработки при суммированном учете рабочего времени, доплаты за работу в ночное время, праздничные дни соответствуют утвержденному штатному расписанию и действующему законодательству РФ.

В соответствии ст. 134 ТК РФ в 2021 г. приняты меры для повышения уровня реального содержания заработной платы в связи с ростом потребительских цен на товары и услуги всем работникам ТСН (Ж) «Династия» путем проведения индексации с 01 апреля оклада на официальную оценку инфляции Росстата в РФ за 2020 год на уровне 4,91%.

#### **f. Ревизия задолженности собственников помещений**

По состоянию на 31.12.2021 г. собственники, с учетом начислений за декабрь 2021, оставались должны в адрес ТСН (Ж) 8 796 735,02 руб.

6 Дом : 5 216 742,49 руб., из них сумма задолженности более 25 000,00 рублей и период более 5 месяцев

№ пом.	Долг	Пени	Сумма долга
Общее кол-во: 35	2555948,20	581447,41	3137395,61
кв. 11	81136,20	1700,57	82836,77
кв. 16	462376,72	121803,43	584180,15
кв. 20	40768,42	12297,03	53065,45

КВ. 29	44136,11	16621,26	60757,37
КВ. 37	205519,55	37847,71	243367,26
КВ. 40	27165,15	6982,50	34147,65
КВ. 41	174975,90	17245,41	192221,31
КВ. 47	29625,52	3293,48	32919,00
КВ. 51	279444,57	92623,63	372068,20
КВ. 54	38286,14	1387,39	39673,53
КВ. 68	63280,04	9138,45	72418,49
КВ. 70	44349,87	1315,27	45665,14
КВ. 72	24022,28	1950,26	25972,54
КВ. 74	22588,23	9345,79	31934,02
КВ. 85	32840,84	5843,96	38684,80
КВ. 86	70752,34	6730,41	77482,75
КВ. 92	20768,78	4463,09	25231,87
КВ. 117	202067,90	50713,40	252781,30
КВ. 120	18410,35	7077,46	25487,81
КВ. 124	31124,76	8430,71	39555,47
КВ. 134	104901,92	11357,58	116259,50
КВ. 142	0,00	37149,40	37149,40
КВ. 171	94657,28	12905,00	107562,28
КВ. 173	29573,62	344,80	29918,42
КВ. 184	50604,36	11828,55	62432,91
КВ. 186	24390,20	2907,85	27298,05
КВ. 188	44145,71	2117,63	46263,34
КВ. 195	45287,49	20781,96	66069,45
КВ. 197	17342,30	9912,48	27254,78
КВ. 199	29533,22	16974,26	46507,48
КВ. 201	33682,99	1725,59	35408,58
КВ. 209	43143,61	10315,46	53459,07
КВ. 214	55509,59	6034,04	61543,63
КВ. 225	30797,22	11293,35	42090,57

8 Дом : 3 579 992,53 руб. , из них сумма задолженности более 25 000,00 рублей и период более 5 месяцев

№ пом.	Долг	Пени	Сумма долга
Общее кол-во: 26	1711989,66	435554,30	2147543,96
КВ. 4	25893,24	278,06	26171,30
КВ. 5	27390,95	6472,86	33863,81
КВ. 7	105392,96	13152,90	118545,86
КВ. 8	53339,98	527,76	53867,74
КВ. 12	33653,56	16856,17	50509,73
КВ. 15	32457,06	2964,52	35421,58
КВ. 24	23546,75	4980,83	28527,58
КВ. 30	83698,54	39404,26	123102,80
КВ. 41	39409,98	1434,68	40844,66
КВ. 44	166279,03	132389,17	298668,20
КВ. 58	26205,04	7239,49	33444,53
КВ. 70	111119,46	41070,20	152189,66
КВ. 83	126913,79	17798,00	144711,79
КВ. 97	35312,67	1357,25	36669,92

кв. 103	95228,51	13294,00	108522,51
кв. 121	30518,82	441,73	30960,55
кв. 122	31514,85	2482,80	33997,65
кв. 128	45599,20	6146,06	51745,26
кв. 144	103470,98	24786,97	128257,95
кв. 148	53606,70	10650,21	64256,91
кв. 154	29327,34	5237,47	34564,81
кв. 156	74864,54	2513,69	77378,23
кв. 160	203985,13	50001,23	253986,36
кв. 169	117478,59	14456,87	131935,46
кв. 170	28191,89	1096,61	29288,50
кв. 179	7590,10	18520,51	26110,61

С недобросовестными плательщиками (собственниками/нанимателями жилых помещений) ТСН (Ж) проводит претензионно–исковую работу по взысканию задолженности.

По состоянию на 31 декабря 2021 года составлен список должников, проведен обзвон, составлены претензии по списку должников. Ведение судебных процессов, получения решения суда, исполнительных приказов запланировано на март 2022 года.

#### г. Ревизия прочих доходов

В 2021 году ТСН (Ж) осуществляло коммерческую деятельность в виде предоставления общего имущества операторам мобильной связи, интернет, телевидение, аренда фасада для рекламы.

Общая сумма доходов по данному направлению составила 397 339,30 рублей, из них :

- операторы телекоммуникационной связи 361 339,30 рублей
- право на размещение информации на фасаде здания 36 000,00 рублей

ТСН (Ж) «Династия» проводится судебная работа с лицами, использующими общедомовое имущество без разрешения собственников товарищества. По судебным решениям, на р/с ТСН (Ж) в 2021 году поступило 368 245,52 рублей.

Также по судебному делу А56-128859/2018 взысканы денежные средства за допущенные некачественные строительные работы с застройщика «Невская строительная компания» в сумме 2 500 000,00 рублей.

Прочие поступления по судебным решениям 131 689,00 рублей.

Суммы взысканий по судебным искам отражены обособлено в электронном виде на регистрах бухгалтерского учета для систематизации и накопления информации.

Расход таких средств после платежей на возмещение платежей по уплаченным государственным пошлинам, налогам, обязательным судебным экспертизам, расходам на судебного представителя осуществляется исключительно на ремонт, согласно утвержденного «ПЛАНА теку-



шего ремонта на 2021 год многоквартирных домов по адресам: ул. Центральная д.6 и ул. Центральная д.8» в первую очередь по статьям «Работы, обеспечивающие безопасность проживания (ремонт крыши, ремонт примыканий мягкой кровли к вентиляционным шахтам, гидроизоляции балконных плит, замена стояков ГВС дом 8, благоустройство территории)».

Фактическое исполнение «ПЛАНА текущего ремонта на 2021 год» отражено в отдельном документе.

По доходам, средства были направлены:

1. Оплата канцелярии, товаров, инструментов.
2. Платежи за электронную отчетность, ключи в ГИС ЖКХ, обслуживание сайта ТСН (Ж) хостинг, домен
3. Оплата юридических услуг.
4. ТО камер видеонаблюдения, модернизация системы видеонаблюдения путем приобретения новых камер видеонаблюдения и видеорегистраторов, монтаж их в общую систему
5. Оплата в РСО и другим поставщикам

Замечаний по учету прочих доходов нет.

### 3. Выводы

-Смета за 2021 год исполнена с учетом утвержденных годовым собранием действующих тарифов.

Статья сметы	Тариф (руб/кв.м) с 01.01.2021 по 31.03.2021		Тариф (руб/кв.м) с 01.04.2021 по 31.12.2021	
	Дом 6	Дом 8	Дом 6	Дом 8
Текущий ремонт	4,30	5,10	4,30	5,10
Содержание придомовой тер.	4,00	4,00	4,00	4,00
Управление м/к домами	8,65	8,65	8,69	8,69
ВДГО	1,00	1,00	1,00	1,00
Содержание и ТО лифта	3,00	3,00	3,00	3,00
Аренда общего имущества	0,00	300,00	0,00	300,00
Домофон	30,00	30,00	30,00	30,00
Содержание жилья	7,89	7,89	7,95	7,95
Уборка лестничных клеток	2,59	2,59	2,59	2,59
Благоустройство	0,90	0,90	0,90	0,90

-Общая сумма денежных средств, поступивших на счет товарищества за 2021 год составила:

**39 506 475,54 рублей**

-Общая сумма расходов за 2021 год составила **39 604 345,27 рублей**

Остаток на р/с на 31.12.2021 год : **1 127 748,18 рублей**

При проведении проверки ревизионной комиссией нецелевого расходования денежных средств не установлено, оплата денежных обязательств в целях, не соответствующих полностью или частично целям, определенным сметой на 2021 год не производилась.

Невыполненные обязательства перед бюджетом по налогам, сборам на 31.12.2021 год отсутствуют.

Превышения расходования денежных средств не установлено.

При этом ТСН (Ж) «Династия» строго следовало принципам эффективности использования средств, что привело к достижению заданного планом доходов/расходов на 2021 год результатов с использованием наименьшего объема средств (экономность) и получение наилучшего результата с использованием определенного объема средств (результативность).

**Рекомендации:** .

1. Заключение договоров с организациями на приобретение сантехнических и хозяйственных товаров по безналичному расчету.
2. Своевременно выплачивать заработную плату работникам согласно срокам, установленным документами ТСН (Ж).
3. Своевременно оплачивать налоги, сборы.
4. Более эффективно проводить работу с неплательщиками.

ТСН (Ж) как представителю собственников продолжить работу:

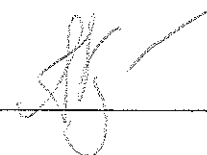
- по определению и оптимизации затрат на содержание многоквартирных домов
- с персоналом, обеспечить конкурентную зарплату с учетом роста потребительских цен на товары и услуги, следить за выполнением работ
- по увеличению доходов от использования общедомового имущества.

**Выводы:**

Проанализировав показатели деятельности ТСН (Ж), организацию учета в ТСН (Ж) «Династия», ревизор пришел к выводу признать финансовую деятельность ТСН (Ж) «Династия» и выполнение сметы за 2021 год удовлетворительными.

Ревизор:

Коробейников Алексей Васильевич

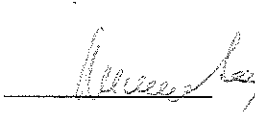
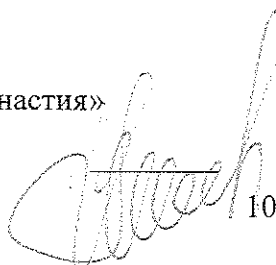


---

С отчетом ознакомлен:

Председатель ТСН (Ж) "Династия»

Лимонова Н.А.



---

10