

# ОТЧЕТ ревизора ТСН(Ж) «Династия» за 2022 год

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

**Ревизор: Коробейников А. В.**

Дата начала ревизии: 17 февраля 2023 года

Дата окончания ревизии: 27 февраля 2023 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 2022 г. по 31 декабря 2022 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 2022 г. и размерах обязательных платежей.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен 27 февраля 2022 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 2022 год.

## 2. Сведения о ТСН (Ж) «Династия»

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.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 2022 г. по 31 декабря 2022 г.

Сроки проведения ревизии – с 17 февраля 2022 г. по 27 февраля 2022г.

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.

## **в. Ревизия распределения затрат по управлению жилым домом**

Проверка проводилась выборочным методом.

При проверке были использованы следующие документы:

-смета доходов и расходов на 2022 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 2022 года, следующего за отчетным годом, годовые отчеты за 2022 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, 2022 год, руб.	Оплачено, 2022 год, руб.
ОАО «Всеволожские тепловые сети»	2011 от 10.01.2020 (тепло-снабжение жилая часть)	6 503 314,82	6 342 578,07
ОАО «Всеволожские тепловые сети»	2012 от 01.08.2015 (тепло-снабжение встроенная часть)	7 123,20	6 928,34
ОАО «Всеволожские тепловые сети»	40055 от 24.12.2012 (холодное водоснабжение)	5 597 089,63	5 569 016,18
ОАО «Всеволожские тепловые сети»	7011 от 10.01.2020 (горячее водоснабжение жилая часть)	3 890 733,83	3 807 655,39
ОАО «Всеволожские тепловые сети»	7012 от 01.08.2015 (водоснабжение встроенная часть)	11 680,16	12 130,12
ООО «РКС-энерго»	87955 от 01.04.2009 (электро-энергия)	5 033 433,13	4 961 889,03
АО «УК по обращению с отходами в ЛО»	25СЖ/18 от 01.10.2019 (обращение с ТКО)	1 824 219,51	1 805 381,45
Яцук Елена Викторовна (ИП)	очистка кровли, балконов от снега	483 480,00	230 480,00
Яцук Елена Викторовна (ИП)	269 от 15.08.2022 (герметизация примыканий мансардных окон д. 8 кв.96)	35 396,00	35 396,00
Яцук Елена Викторовна (ИП)	271 от 22.08.2022 (восстановление эркеров кровли д. 6 п. 3)	47 168,50	47 168,50
Яцук Елена Викторовна (ИП)	272 от 23.08.2022 (ремонт балкона большого д. 8 кв. 118)	172 515,55	172 515,55
Яцук Елена Викторовна (ИП)	273 от 24.08.2022 (ремонт балкона большого д. 8 кв. 119)	171 224,05	171 224,05
Яцук Елена Викторовна (ИП)	274 от 25.08.2022 (ремонт балкона маленького д. 8 кв. 118)	67 502,46	67 502,46
Яцук Елена Викторовна (ИП)	275 от 26.08.2022 (ремонт балкона маленького д. 8 кв. 119)	68 378,17	68 378,17
Яцук Елена Викторовна (ИП)	280 от 14.11.2022 (герметизация примыканий мансардных окон 8 шт. д. 8)	611 490,80	611 490,80

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 01.01.2022 г. **1 127 748,18 рублей**

на 31.12.2022 г. **1 226 383,80 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 2022 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 2021 год на уровне 4,91%.

ф. Ревизия задолженности собственников помещений

По состоянию на 31.12.2022 г. собственники, с учетом начислений за декабрь 2022, оставались должны в адрес ТСН (Ж) 9 892 705 руб.

6 Дом : 5 770 832,50 руб., из них сумма задолженности более 25 000,00 рублей и период более 5 месяцев

№ пом.	Долг	Пени	Сумма долга
<b>Общее кол-во: 27</b>	<b>2 780 108,08</b>	<b>815 576,93</b>	<b>3 595 684,96</b>
кв. 6	25161,76	428,76	25590,52
кв. 16	623106,98	234644,34	857751,32
кв. 20	25363,49	1943,36	27306,85
кв. 29	51015,82	23227,12	74242,94
кв. 37	244871,27	64865,21	309736,48
кв. 38	87048,56	2395,12	89443,68
кв. 40	48492,83	14903,66	63396,49
кв. 41	200756,43	43513,12	244269,55
кв. 47	29625,52	3293,48	32919,00
кв. 51	363305,96	166868,03	530173,99
кв. 54	72873,89	3113,29	75987,18
кв. 68	71447,64	16927,65	88375,29
кв. 86	95562,45	22288,77	117851,22
кв. 88	23613,00	6492,75	30105,75
кв. 117	300886,65	94065,41	394952,06
кв. 120	27809,40	10004,96	37814,36
кв. 124	30308,61	13587,58	43896,19
кв. 144	34842,46	817,05	35659,51
кв. 147	25864,32	12501,41	38365,73
кв. 171	94657,28	12905,00	107562,28
кв. 173	50841,15	4342,25	55183,40
кв. 186	29855,63	5334,30	35189,93
кв. 188	41433,83	334,23	41768,06
кв. 199	83593,23	23706,77	107300,00
кв. 209	28346,29	16238,14	44584,43
кв. 225	44281,43	15462,19	59743,62
кв. 263	25142,15	1372,98	26515,13

8 Дом : 4 121 871,75 руб. , из них сумма задолженности более 25 000,00 рублей и период более 5 месяцев

№ пом.	Долг	Пени	Сумма долга
<b>Общее кол-во: 26</b>	<b>2160229,79</b>	<b>609519,71</b>	<b>2769749,50</b>
кв. 1	26388,55	58,24	26446,79
кв. 4	56529,31	5983,30	62512,61
кв. 5	33198,02	3083,02	36281,04
кв. 7	174080,54	35308,40	209388,94
кв. 12	55262,88	24617,45	79880,33
кв. 15	23791,87	7453,35	31245,22
кв. 17	54725,67	1224,10	55949,77
кв. 24	23546,75	4980,83	28527,58
кв. 30	186471,66	59759,99	246231,65
кв. 33	52868,65	4164,85	57033,50
кв. 44	166279,03	132389,17	298668,20

кв. 56	58421,03	3085,07	61506,10
кв. 58	26733,77	12489,42	39223,19
кв. 70	64047,37	58901,74	122949,11
кв. 83	109896,95	37319,63	147216,58
кв. 97	60467,78	4765,95	65233,73
кв. 124	38312,65	2035,60	40348,25
кв. 128	38258,40	11365,55	49623,95
кв. 143	26089,97	1630,09	27720,06
кв. 144	186565,39	47460,86	234026,25
кв. 148	46304,85	19449,73	65754,58
кв. 154	27709,14	8264,53	35973,67
кв. 156	204174,41	24350,63	228525,04
кв. 160	254381,00	88429,24	342810,24
кв. 164	30191,36	681,27	30872,63
кв. 180	135532,79	10267,70	145800,49

С недобросовестными плательщиками (собственниками/нанимателями жилых помещений) ТСН (Ж) проводит претензионно-исковую работу по взысканию задолженности. За 2022 год через суд были получены решения о взыскании задолженности по 5 квартирам. Все документы находится в службе судебных приставов. По одной квартире собственник объявлен банкротом, ТСН подало иск в суд о включении в реестр кредиторов. По состоянию на 31 декабря 2022 года составлен список должников, проведен обзвон, составлены претензии по списку должников. Ведение новых судебных процессов, получения решения суда, исполнительных приказов запланировано на март 2023 года.

#### г. Ревизия прочих доходов

В 2022 году ТСН (Ж) осуществляло коммерческую деятельность в виде предоставления общего имущества операторам мобильной связи, интернет, телевидение, аренда фасада для рекламы, использование детской игровой площадки.

Общая сумма доходов по данному направлению составила 533 812,00 рублей, из них :

- операторы телекоммуникационной связи 273 552,00 рублей
- право на размещение информации на фасаде здания, использование детской игровой площадки 260 260,00 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 2022 году поступило 272 428,02 рублей, из них :

- Чебыкина Оксана Олеговна дело 2-2660/2022 (2-11531/2021;) - М-6842/2021 от 09.08.2021 сумма 272 428,02 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 текущего ремонта на 2022 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 2022 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) холдинг, 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 2022 год исполнена с учетом утвержденных годовым собранием действующих тарифов.

Статья сметы	Тариф (руб/кв.м) с 01.01.2022 по 31.03.2022		Тариф (руб/кв.м) с 01.04.2022 по 31.12.2022	
	Дом 6	Дом 8	Дом 6	Дом 8
Содержание жилья	7,95	7,95	8,47	8,47
Уборка лестничных клеток	2,59	2,59	2,66	2,66
Содержание и ТО лифта	3,00	3,00	3,00	3,00
ВДГО	1,00	1,00	0,90	0,90
Управление м/к домами	8,69	8,69	8,99	8,99
Содержание придомовой тер.	4,00	4,00	4,90	4,90
Домофон	30,00	30,00	25,00	25,00
Текущий ремонт	4,30	5,10	4,30	5,20
Аренда общего имущества	0,00	300,00	0,00	300,00
Благоустройство	0,90	0,90	0,90	0,90

- Общая сумма денежных средств, поступивших на счет товарищества за 2022 год составила:  
**38 305 408,75 рублей**  
- Общая сумма расходов за 2022 год составила **38 234 470,16 рублей**  
Остаток на р/с на 31.12.2022 год : **1 226 383,80 рублей**

Из фонда капитального ремонта дома 8 в 2022г. было использовано **4 910 483,43 рублей** на ремонт скатной крыши (подрядчик Яцук Елена Викторовна (ИП) , вид и объем работ утверждены внеочередным собранием собственников помещений, итоговый протокол собрания 02.08.2022г.).

Денежные средства, накопленные собственниками МКД № 8 на специальном счете на капремонт общего имущества дома перечислены СБЕРБАНКОМ по указанию владельца специального счета в адрес подрядчика при предоставлении следующих документов:

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- договор Ц8/22-КР от 02.08.2022г. на производство работ по капитальному ремонту скатной крыши;
- актов приемки выполненных работ № 1 от 17.08.2022г., № 2 от 05.09.2022г., № 3 от 20.10.2022г., № 4 от 31.10.2022г.

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 2022 год не производилась.

Невыполненные обязательства перед бюджетом по налогам, сборам на 31.12.2022 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 2022 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, провести разъяснительную работу среди собственников/жильцов ТСН (Ж) о недопущении задолженности.

ТСН (Ж) как представителю собственников продолжить работу:

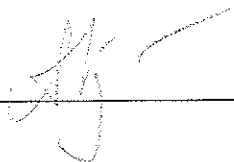
- по определению и оптимизации затрат на содержание многоквартирных домов
- с персоналом, обеспечить конкурентную зарплату с учетом роста потребительских цен на товары и услуги, следить за выполнением работ
- по увеличению доходов от использования общедомового имущества.

**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 2022 год удовлетворительными.

Ревизор:

Коробейников Алексей Васильевич

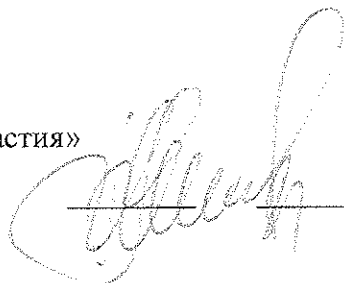


---

С отчётом ознакомлен:

Председатель ТСН (Ж) "Династия»

Лимонова Н.А.



---