

**Заключение ревизионной комиссии
о финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Микояна 23-1»
за период с 01.05.2022г. по 01.05.2023г.**

г.о. Химки

« 03 » июля 2023г.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости «Микояна 23-1» (далее ТСН), руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСН, провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Микояна 23-1» за период с 01.05.2022г. по 01.05.2023г.

В соответствии со ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1. Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

1.1. Председатель правления ТСН: Макаренкова Ольга Валерьевна (основание: протокол № 2/2022 от 14.02.2022г. заседания правления, в соответствии со ст.8.2.4 Устава ТСН).

Члены правления: Макаренкова Ольга Валерьевна, Балашова Марина Анатольевна, Лавреняк Илья Вячеславович, Егорова Екатерина Владимировна, Назин Андрей Игоревич (основание: протокол № 2/2022 от 14.02.2022г).

Состав ревизионной комиссии: Разбоева Ирина Сергеевна, Бударин Сергей Владимирович, Гаюн Дмитрий Анатольевич (основание: протокол № 2/2022 от 14.02.2022г)

С 01.05.2022г. ведение бухгалтерского учета (аутсорсинга) возложено на ООО «МОИ ФИНАНСЫ», договор № 01/11-04 от 11.04.2022г.

2. Используемые материалы

Объекты ревизии:

- деятельность Правления ТСН;
- хозяйственное управление МКД;
- ведение бухгалтерского учета;
- анализ финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.05.2022г по 01.05.2023г.;
- достоверность исполнения сметы доходов и расходов за 2022г.-2023г. ООО УК «Сварог» (договор подряда № 1 от 01.05.2022г.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением Товарищества следующих документов за расчетный период:

- учредительные документы и регистрационные документы ТСН;
- протоколы решений общих собраний Товарищества за 2022г.,
- протоколы заседаний правления ТСН за 2022г.-2023г.;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- смета доходов и расходов ООО УК «Сварог» на 2022г.-2023г.
- должностные инструкции;
- регистры налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по расчетному счету ТСН, платежные ведомости; выписки банка;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ (услуг), товарные накладные, авансовые отчеты, банковские выписки, расчетные ведомости;

- материалы по судебным искам;
- договора с ресурсоснабжающими, подрядными и иными лицами и организациями, заключенные и действующие в 2022г.-2023г.;

- журналы принятых заявок с отметкой об их исполнении;
- переписка со сторонними организациями по вопросу деятельности ТСН;

Заключение Ревизионной комиссии:

1. Документы представлены Правлением в полном объеме.
2. Документы оформлены надлежащим образом и хранятся в отдельных папках.
4. Ревизионная комиссия отмечает в целом хорошее состояние порядка хранения документов ТСН и ведения документооборота.

3. Деятельность Правления ТСН

3.1. Учредительные и регистрационные документы ТСН

Согласно п.2 ст.135 ЖК РФ в качестве единственного учредительного документа ТСН, действующим законодательством предусматривается Устав ТСН.

ТСН «Микояна 23-1» осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава, утвержденного общим собранием собственников помещений (протокол № 2/2022 от 14.02.2022г.).

ТСН «Микояна 23-1» зарегистрировано как самостоятельное юридическое лицо 02.03.2022г. ТСН было отказано во внесении соответствующих изменений в реестр, поскольку были более поздние протоколы ОСС в интересах МУП «Жилищник г.о. Химки» № 04.2022/М-23/1 от 24.04.2022 и № 0100/СМ/23к1 от 8 ноября 2022 года. На основании Решений Химкинского городского суда по гр. делам № 2-5982/2022 и 2-2748/2023, апелляционного определения от 21.08.2023 направлено в ГЖИ МО заявление о внесении изменений в Реестр лицензий Московской области актуальных сведений о предпринимательской деятельности об управлении данным МКД с 02.03.2022г. – ТСН «Микояна 23-1».

На 01.05.2023г. членами ТСН состоят 325 собственников помещений, общей площадью **10862,6 кв.м** в том числе площадь муниципальных квартир – 193,4 кв.м.

Всего квартир -352 общей площадью **17787,5 кв. м.**

Площадь помещений членов ТСН в 2023г. составляла в среднем 61,07 % от общей площади помещений собственников МКД.

Заключение Ревизионной комиссии:

1. Деятельность ТСН является законной и юридически обоснованной.

3.2. Общие Собрания Товарищества и заседания Правления в отчетном периоде

Представлен протокол общего собрания собственников помещений МКД, на котором рассматривались следующие вопросы:

Номер протокола	Дата	Повестка дня
Протокол № 3/2022	15.09.2022г.	1. Выбор председателя общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, город Химки, микрорайон Сходня, ул. Микояна, д. 23, корпус № 1 – Макаренкову Ольгу Валерьевну (собств.кв. 107) 2. Выбор секретаря общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, город Химки, микрорайон Сходня, ул. Микояна, д. 23, корпус № 1 – Месропян Мари Марсельевна (собств. кв. 260) 3. Выбор членов счетной комиссии для подсчета голосов собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, город Химки, микрорайон Сходня, ул. Микояна, д. 23, корпус № 1, в составе 2 человек: - Никульченков Константин Павлович (собств.кв. 49) - Евтухова Елена Владимировна (собств.кв. 205)

		4. Заключение ТСН «Микояна 23-1» с третьими лицами Договоров аренды о передаче во временное пользование общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Микояна, д.23, корп.1 (помещения общего доступа, фасады, крыши, общие холлы, коридоры, подвал, входные группы, помещения обслуживания, короба коммуникаций этажей, кабины лифтов, информационные стенды и т.д.) с арендной платой в размере 1000 руб. за 1 кв.м. с последующей индексацией. Полученные дополнительные денежные средства от заключенных Договоров аренды направлять на содержание и текущий ремонт МКД, а также благоустройство придомовой территории. 5. Оплата общедомовых нужд (ГВС, ХВС, электроэнергия) по фактически потребленным ресурсам, на основании показаний счетчиков ОДПУ с даты заключения договоров с РСО. 6. Назначить ежемесячное денежное вознаграждение за работу Председателя Товарищества Собственников Недвижимости «Микояна 23-1» в соответствии с утвержденной Сметой за счет средств на оплату услуг по управлению МКД с 1 мая 2022г. 7. Определение порядка уведомления о проведении следующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения соответствующих сообщений на информационных стендах, расположенных в многоквартирном доме. 8. Определение места хранения копии Протокола данного общего собрания собственников помещений и документов, связанных с проведением общего собрания установить пом. Консьержа под. 1 корп. 1 д.23 по ул. Микояна, мкр.Сходня, в г. Химки (юридический адрес ТСН «Микояна 23-1»).
--	--	---

Представлено 5 протоколов заседаний членов правления ТСН, на которых рассматривались следующие вопросы:

Номер протокола	Дата	Повестка дня
1	26.04.2022г.	1. Утверждение договора подряда с Управляющей компанией; 2. Заключение договора подряда с ООО УК «Сварог» на выполнение работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту МКД с 01.05.2022г.; 3. Выставление счетов на оплату за услуги по управлению и обслуживанию коммунальных услуг от ТСН «Микояна 23-1» с 01.05.2022г.; 4. Определить местом хранения Протоколов заседания Правления – ТСН «Микояна 23-1».
2	08.07.2022г.	1. Распределение обязанностей среди членов Правления дома 2. Установить и утвердить тариф за 1 кв.м сдачи в аренду площади общего имущества 3. Выйти с предложением к администрации территориального отдела с проектом дальнейшего благоустройства придомовой территории 4. Рассмотрение вопроса установки жильцами кондиционеров согласно требованиям Инструкции по эксплуатации помещений(квартир) 5. Рассмотрение вопроса по установке аппарата с водой
3	26.08.2022г.	1. Обращение в администрацию по регистрации и организации места под парковку для инвалидов. Письмо и протокол. 2. Обращение в администрацию по благоустройству детской площадки согласно предложенного плана, площадки под воркаут. Письмо, протокол и план. 3. Сделать разметку на парковке-въезд-выезд. 4. Установка (покупка) фотореле для наружного освещения балконов, подъездов. 5. Лавочки у 2-го и 3-го подъездов. 6. Покрытие шумоизоляцией крыш подвалов подъездов.
4	12.10.2022г.	1. Установка аппарата по очистке и продаже питьевой воды.

		2. Заключение договоров с провайдерами телекоммуникационных услуг по сдаче в аренду общедомового имущества.
5	14.04.2023г.	1. Проведение мероприятий по контролю исполнения списка работ ООО УК «Сварог» по обслуживанию МКД за январь-февраль 2023г. 2. Контроль и выявление недостатков по обслуживанию инженерного оборудования МКД, согласования перечня работ по ремонту и обслуживанию инженерного оборудования. 3. Замена входных металлических дверей в подъездах МКД (5 дверей). 4. Закупка цветов, семян, рассады и кустарников для благоустройства придомовой территории. 5. Рассмотрение и утверждение акта общего весеннего осмотра здания (сооружения)

Заключение ревизионной комиссии: Решения общего собрания выполнены в полном объеме. Решения правления выполнены в полном объеме. Протоколы и документы общего собрания оформлены надлежащим образом. Заседания правления проводились регулярно, по актуальным вопросам управления МКД. Все члены правления, кроме Балашовой Марии Анатольевны, участвовали в заседаниях правления.

3.3 Судебные производства:

С 01.05.2022г юридическую поддержку ТСН осуществляет ИП Маслова С.В. Оказывает разовые услуги по взысканию задолженности собственников и нанимателей муниципальных квартир в МКД.

В 2022г.- 2023г. были рассмотрены слушания гр. дел № 2-5982/2022 и 2-2748/2023, апелляционное определение от 21.08.2023г.

Общие затраты на судебное делопроизводство отражены в отчете.

Было подано 16 исковых заявлений на собственников, из них 6 прекращены, выданы 7 судебных приказов (решения суда).

Заключение ревизионной комиссии:

Правлению ТСН рекомендуем активизировать работу по взысканию задолженности с должников.

4. Ведение бухгалтерского учета

ТСН ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения с 01.01.2023г.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и частично на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСН используется лицензированное специализированное программное обеспечение.

Бухгалтерский и налоговый учеты ведутся на основании утвержденной учетной политики ТСН на 2023г.

Движение денежных средств осуществляется через банковский расчетный счет.

Основным источником поступления денежных средств товарищества за отчетный период является квартплата жильцов.

Расходы по содержанию, обслуживанию и ремонту МКД, а также исходящие остатки по состоянию на 01.05.2023г. отражены в отчете.

Заключение Ревизионной комиссии:

Первичные документы (счета-фактуры, акты выполненных работ) отработаны по каждой организации. Оплата производилась по мере поступления денежных средств на расчетный счет, согласно выставленным счетам и актам выполненных работ.

5. Кадровый учет

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации. Проверены штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы. Расходы на заработную плату - вознаграждение и страховые взносы в 2023г отражены в отчете.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством.
2. Заработная плата за 2020г. начислена в соответствии со штатным расписанием.

6. Финансово-хозяйственная деятельность ТСН

7.1. Договора ТСН, заключенные с поставщиками и подрядчиками

Анализ представленных договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями показал, что договорно-правовая работа председателя правления от имени ТСН в 2022г.-2023г в пределах компетенции Товарищества. В подавляющем большинстве случаев все финансовые документы (счета, акты приемки выполненных работ, накладные, счета-фактуры) имеются в наличии. Расчеты производятся безналичным путем на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договоре.

Анализ выставленных счет-фактур и банковских выписок позволил определить состояние взаиморасчетов с организациями за период с 01.05.2022г. по 01.05.2023г, который отражен в отчете.

Задолженность по поставщикам, это неоплаченные счета только за декабрь 2022г.

По результатам проверки выявлены следующие нарушения:

1. На конец года не по всем организациям в наличии - акты сверок.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. На конец года бухгалтер обязан провести сверку со всеми организациями, имеющими договорные отношения с ТСН. Все акты сверок должны быть оформлены надлежащим образом.

7.2. Договора ТСН, заключенные с заказчиками.

За 2022г.-2023г. Правлением Товарищества заключены договора аренды о передаче во временное пользование общего имущества многоквартирного дома:

- ИП Есипов Сергей Владимирович (аренда места под аппарат воды);
- ФИРМА «ТЕЛЕКОР» (аренда общедомового имущества, предоставление телекоммуникационных услуг);
- ООО «БИГ Телеком» (аренда общедомового имущества, предоставление телекоммуникационных услуг);
- ООО «ВОЛЬТАКС-АЛЬЯНС» (аренда общедомового имущества, предоставление телекоммуникационных услуг);

Все расчеты по вышеуказанным договорам ведутся в безналичной форме. Анализ представленных договоров показал, что договорно-правовая работа председателя правления от имени ТСН в 2023г. в пределах компетенции Товарищества.

Доход от прочей хозяйственной деятельности: сдача помещений в аренду, от интернет - провайдеров в 2023г. направлен на общедомовые нужды ТСН.

Заключение ревизионной комиссии:

По результатам проверки нарушений не выявлено.

7.3. Анализ расчетов с подотчетными лицами

При проверке были использованы следующие документы бухгалтерского учета: выписки банка о перечислении денежных средств подотчетным лицам на корпоративные карты, авансовые отчеты. Договор материальной ответственности заключен. Денежные средства в подотчет перечисляются на основании заявления, где указывается сумма аванса и назначение расходов.

К проверке были представлены авансовые отчеты. Авансовые отчеты составлены в соответствии с требованиями оформления первичных документов, расходы подтверждены кассовыми и товарными чеками.

Анализ авансовых отчетов, счетов на товары, закупленные по безналичному расчету, позволяет сделать вывод, что все денежные средства использовались по назначению.

Материалы, закупленные ТСН в 2022г. – 2023г. отражены в отчете.

Наименование материалов:

№ п/п	Наименование
1	Материалы, инструмент для обслуживания и ремонта МКД (шумоизрядия)
2	Канцелярские товары
4	Озеленение в МКД (цветы, украшения для подъездов)
6	Материалы для благоустройства территории (лопаты, тележка)

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Организовать ведение журнала движения и хранения материальных ценностей.
2. Ежемесячно составлять акты списания материалов на конкретные виды работ.
3. Проводить раз в год инвентаризацию материальных ценностей ТСН.

7.4. Анализ доходов и расходов ТСН, исполнения сметы за 2022г. – 2023г.

Расходы, доходы и начисления собственникам МКД согласно сметы отражены в отчете и ОСВ за каждый месяц.

На 01.05.2023г. остаток денежных средств на расчетном и специальном счетах ТСН отражены в отчете согласно выписке из Банка.

Оплата ресурсоснабжающим организациям за коммунальные ресурсы на содержание общедомового имущества производилась на основании выставленных счетов. Оплата за отопление в летнее время не производилась.

Анализируя фактические доходы и расходы по смете можно прийти к выводу, что план работ по ТСН в 2022г.- 2023г. выполнен.

Основные мероприятия и работы подрядной организацией ООО УК «Сварог» по содержанию и обслуживанию МКД выполнялись согласно графика. Заявки от собственников МКД отрабатывались вовремя с составлением актом выполненных работ. Перечень выполненных работ отражен в отчете.

Самая большая проблема ТСН - это собственники, которые не желают вовремя оплачивать квитанции, а некоторые вообще годами не платят., но работа по взысканию задолженности ведется.

8. Итоговые выводы Ревизионной комиссии:

1. Проанализировав показатели деятельности ТСН, организацию учета в ТСН, ревизионная комиссия пришла к выводу, что можно признать финансовую деятельность ТСН в проверяемом периоде удовлетворительной.

2. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и соответствуют утвержденной Правлением рабочей смете, расхождения между запланированными расходами и фактическими затратами являются допустимыми.

3. Ревизионная комиссия подтверждает обоснованность произведенных затрат, во всех аспектах.

4. Необходимо усилить работу ТСН по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные ЖК РФ, Гражданским кодексом, Постановлениями правительства с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

Настоящий отчет составлен на 6 листах с приложением (отчет) и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН), один остается в материалах ревизионной комиссии.

Секретарь ревизионной комиссии:



Разбоева И.С.

Председатель ревизионной комиссии:



Гаюн Д.А.

03 июля 2023г.

