

Отчёт по управлению МКД правления и ревизионной комиссии ТСН «Люберецкая 4» за 2022 год

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости «Люберецкая 4» и Председатель правления ТСН, руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН, провели ревизию и подготовили отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСН за 2022 год (далее — отчетный период).

Ревизия проведена членами ревизионной комиссии Горбачевой А. С. и Мелеховой Е. Н.

Отчет подготовлен Председателем Правления ТСН Кузнецовой Т. Г. и главным бухгалтером Трибой Н. А.

Ревизионная комиссия ТСН «Люберецкая 4», была избрана решением общего собрания собственников помещений жилых домов в составе 2х человек:

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 01 апреля по 25 апреля 2023 года по месту проживания ревизоров.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы, представленные Правлением ТСН:

- договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей
- первичная бухгалтерская документация
- учредительные и регистрационные документы ТСН
- протоколы заседаний Правления ТСН
- акты выполненных работ (услуг)
- регистры бухгалтерского и налогового учета
- отчет Правления ТСН об исполнении Сметы доходов и расходов ТСН и другие необходимые для проверки документы.

Ревизия проведена в пределах, имеющих у ревизоров специальных познаний в области инженерии, экономики, налогообложения, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

При проведении ревизии проверяющие были обеспечены необходимыми для работы условиями, а именно: место для работы ревизии, присутствия должностных лиц, доступа к программному обеспечению бухгалтерского учета ТСН, доступа к необходимой для проверки финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и иной документации ТСН, распечатки и ксерокопирования необходимых документов.

Ревизионная комиссия поставила перед собой следующие вопросы, а также цели и задачи:

1. С какими организациями ТСН работало за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 года на договорной основе? В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСН услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений?
2. Провести проверку обоснованности тарифов, выставляемых ТСН «Люберецкая 4» для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 года?
3. Провести проверку ведения документации, бухгалтерской и налоговой отчетности ТСН «Люберецкая 4» на соответствие законодательству РФ.
4. Провести проверку штата сотрудников ТСН «Люберецкая 4» на обоснованность и их соответствие занимаемой должности.
5. Провести проверку целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСН «Люберецкая 4».

РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ

Лица, ответственные за учет и расходование средств ТСН

Председатель Правления – Кузнецова Татьяна Георгиевна

Главный бухгалтер – Трибой Наталья Анатольевна

В отчетном периоде в состав правления ТСН входили:

Тимошенко Е.Н., Турченкова З.В., Мелехов П.С., Самошин И.А., Кузнецова Т.Г.

Список сотрудников ТСН:

Ф. И. О.	Должность	Основные обязанности и примечания
Кузнецова Т. Г.	Председатель правления ТСН	Описаны в ЖК РФ и уставе
Трибой Н. А.	Главный бухгалтер	Финансовый учет, налогообложение, кассовые и банковские операции, расчет кварплаты
Морозов В.Ф.	Главный инженер	Контроль, учет и обслуживание инженерных систем дома
Бреева Т.Ю.	Диспетчер	Диспетчеризация дома и услуги консьержа
Десятова О.А	Диспетчер	Диспетчеризация дома и услуги консьержа
Казакова М.А.	Диспетчер	Диспетчеризация дома и услуги консьержа
Ширяева В.М.	Диспетчер	Диспетчеризация дома и услуги консьержа
Соколов В.А.	Слесарь-сантехник-разнорабочий	Сантехнические работы, разнорабочий, доплаты по дому и на придомовой территории, уборка парковки

Список должностей по совместительству

Дворник (1 штат.ед.)	Уборка территории
Уборщицы (1 штат. ед.)	Уборка подъездов

Сдача отчетов

На регулярной основе подготавливаются и сдаются отчеты в контролирующие органы.

Финансовое состояние ТСН по бухгалтерскому учету.

Движение денежных средств в ТСН осуществляется через банковские счета и наличными через кассу ТСН.

Банковские счета, открытые в ТСН:

- СБЕРБАНК (ПАО) г. Москва – для перечисления средств на капитальный ремонт;
- ФИЛИАЛ «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО) г.Москва – для прочих расчетов.

На 01 января 2022 года на счете ТСН в Сбербанке было 1 393 168,37 рублей, на счете ВТБ - 275 377,78 рублей, в кассе – 194 427,68 рублей.

На 31 декабря 2022 года денежные средства на счете в Сбербанке – 1 951 070,08 рублей, в ВТБ на расчетном счете – 25 071,13 рублей, в кассе – 175 204,77 рублей.

За период с 01.01.2022 по 31.12.2022 года (12 месяцев) было начислено по смете собственникам помещений и машино-мест 14 539 481,20 рублей.

Оплачено за этот же период собственниками помещений и владельцами машино-мест – 13 718 845,10 рублей.

ФАКТИЧЕСКИЕ ЗАТРАТЫ ЗА 2021 ГОД:

РАСХОДЫ			
		Выставлено по счетам поставщиками	Оплачено по счетам поставщикам
1	Жилищно – коммунальные услуги:		
1.1	Холодное водоснабжение и водоотведение (МП«Инжтехсервис»), в т.ч. доначислено за март 2020 г.	755 185,61 61 080,54	755 185,61 61 080,54
1.2	Газоснабжение (АО «Мособлгаз»)	1 891 827,90	1 891 827,90
1.3	Обращение с ТКО (вывоз ТБО и КГМ ООО «Эколайн-Воскресенск»)	944 158,47	944 158,47
1.4	Электроэнергия на ОДН (ОАО «Мосэнергосбыт»)	478 197,50	555 272,40

2	Расходы, связанные с техническим обслуживанием общего имущества собственников помещений в МКД:		
		По смете	Оплачено по факту
2.1	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства АО «Лифтремонт»	277 255,80	277 255,80
2.2	Обслуживание вентиляционных и внутридомовых инженерных систем дома, аварийно-диспетчерская служба, обслуживание установки умягчения воды	240 000,00	240 000,00
2.3	Обслуживание/ремонт системы контроля доступа ООО «Феникс», ООО «Воротток», ООО «Домофон-Сервис», «Технодом-М» ООО, Балакин ИП, «Тантос» ООО	310 020,00	419 004,06
2.4	Обслуживание внутридомовых инженерных систем газоснабжения ООО «Антерма», ООО «Интелприбор»	216 960,00	216 960,00
2.5	Поддержание оперативно-технической готовности на территории МУ «ЖАСО»	48 000,00	48 000,00
2.6	Соль для установки умягчения воды ООО «Руссоль-центр»	228 000,00	161 200,00
2.7	ТО газопровода АО Мособлгаз	155 449,56	155 449,56
3	Расходы, связанные с санитарным содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, включая земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом всего, в том числе:		
3.1	санитарно-эпидемиологическая обработка	12 000,00	12 000,00
3.2	уборка мест общего пользования	396 000,00	396 000,00
3.3	уборка придомовой территории	360 000,00	360 000,00
3.4	уборка подземной парковки	180 000,00	180 000,00
4	Благоустройство мест общего пользования в доме и на земельном участке, на котором расположен МКД, мероприятия по обеспечению сохранности общего имущества, безопасности и удобства проживания в доме всего, в том числе:		
4.1	освещение мест общего пользования	440 714,42	555 272,40
4.2	водоснабжение мест общего пользования	36 000,00	54 792,00
4.3	устройство (обустройство) дорожек, проездов, парковок, ограждений, детских, спортивных и хозяйственных площадок, мест отдыха; озеленение и уход за зелеными насаждениями	72 000,00	72 000,00

4.4	уборка и вывоз снега	32 400,00	32 400,00
5	Расходы, связанные с управлением многоквартирным домом всего, в том числе:		
5.1	услуги по обслуживанию, управлению	3 605 676,00	3 605 676,00
5.2	услуги паспортистики	57 600,00	57 600,00
5.3	административно-управленческие расходы	135 480,00	234 896,53
5.4	аренда нежилых помещений (диспетчерская, архив, подсобное помещение уборщиц)	0	0
5.5	страхование, освидетельствование лифтов и газового оборудования	45 660,00	45 650,48
5.6	налоги и сборы	1 143 239,52	1 257 667,25
5.7	оплата услуг банка ВТБ и Сбербанк (обслуживание спецсчета по капремонту)	44 400,00	47 800,00
5.8	Прочие непредвиденные расход	24 000,00	25 000,00
6	Расходы, связанные с текущим ремонтом и восстановлением общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в т.ч. хозяйственные расходы:		
6.1	Работы по ремонту и восстановлению общего имущества дома и благоустройству территории вкл. хозяйственные расходы	675 600,00	577 524,21
	Итого по смете:	12 329 110,26	12 568 528,27

Таким образом, разница между начисленными денежными средствами и расходами ТСН составила **(-239 418,01) рублей**. Перерасход возник в связи с излишне уплаченной суммой ОАО «Мосэнергосбыт» в декабре 2022г. (77 074,90 руб.), а также в связи с возросшими расходами на обслуживание системы контроля доступа и административно-хозяйственными расходами.

Расход и поступление на капитальный ремонт в 2022 году:

Капитальный ремонт	Работы по капитальному ремонту ООО «РУСЬЛИФТ»	Перечислено на спец.счет по КР
Итого:	619 999,81	1 177 901,52

Договора

Организации, с которыми товарищество работало по договорам в отчетном периоде:

Наименование организации	Наименование услуги	Номер и дата договора	Стоимость услуги	Ед. изм.
АО Мособлгаз	поставка газа населению	94/14 от 01-04-2014	6 374,96	1 м3

АО Мособлгаз	ТО газопроводов и газового оборудования	59-ж от 01-11-2008	12 954,13	месяц
ОАО Мосэнергосбыт	энергоснабжение	97409084 от 26-04-2011	4,6	кВтч
Антерма ООО	техническое обслуживание газовой котельной	1001/22-ТО от 10.01.2022	17 280,00	месяц
ЕРСИУ ООО	оказание паспортных услуг	15/2011 от 01-11-2011	4 800,00	месяц
АО Фирма Лифтремонт	комплексное обслуживание лифтов и систем ЛДСС, аварийно-техническое обслуживание	54-к от 01.01.2011/доп. сог л. №15 от 02-12-2022	25 415,11	месяц
Феникс ООО	Техобслуживание оборудования домофонной системы и видеонаблюдения	Ф-СО-3/15 от 01.06.2015	12 000,00	месяц
Домофон.Сервис. Центр» ООО	Техобслуживание оборудования домофонной системы и видеонаблюдения	0109000004-0-1,2,3/22 от 25-11-2022	9 900,00	месяц
Инжтехсервис МП	водоснабжение (ХВС)	142-УК/2020 от 24-04-2020	25,27	м3
Инжтехсервис МП	водоотведение	142-УК/2020 от 24-04-2020	20,39	м3
Эколайн-Воскресенск	вывоз ТБО и КГМ (93,72 м3)	0100-000919-2018/ТКО от 18-09-2018	79 725,07	месяц
МТС ПАО	телефонная связь	782/2010 от 16-04-2010		
ООО Росгосстрах	страхование	От 08.04.2019 и от 20-06-2019	21 000,00	год
ПАО Сбербанк	банковское обслуживание		0,00	
ВТБ	банковское обслуживание		47 800,00	год
МГТС	интернет		3200,00	год
Фора-Сервис	аренда помещения диспетчерской	24-11/17 от 24-11-2017	0,00	
ИП Морозов В.Ф.	услуги и работы по ЖКХ	1/22 от 01-06-2022	192 300,0	месяц
ООО Экспертная организация Подмосковье	оценка безопасности лифтов и выполнение электроизмерительных работ	17/42 от 26-04-2022	24 650,48	год
ООО Инженерные системы	Обслуживание и тек.рем. пожарной сигнализации	№ 166 от 01-12-2016	5000,00	месяц
ООО «Бустер»	Услуги слесаря-сантехника	№ 6 от 01.03.2021	тариф	месяц
ООО «ИФ Легпромсофт»	Программное обеспечение	№ 223585/И от 01-07-2022	32 898,00	год
ООО «Аktion-Пресс»	БСС Система Главбух для УСН	452730372 от 02-06-2022	28 974,00	18 мес.
ИП Гончаров А.В.	Обслуживание кассового оборудования		22 000,00	

ООО «МЦФР-пресс»	База данных «Управление МКД»	№ 432311311 от 28.10.2021	9 500,00	год
ГБУ Московской обл. «МОБТИ»	Справки о тех состоянии дома	34-00002389-00 от 25-03-2022	10 000,00	
«Информационные технологии»	1С отчетность	№И-000001247 от 25.09.2020		
ООО «Союз-Стоматологов»	договор управления МКД	2/С-19 от 01.11.19		
ООО «Аквамарин»	договор управления МКД	3/А-21 от 01.08.21		
ООО «Воротток»	Обслуживание ворот	324-19 от 01.12.19		
МУ «ЖАСО»	Оперативно-техническое обслуживание ОПО	№1/42 от 01.12.2020	4000,00	месяц
ООО «Интелприбор»	Информационно-технические услуги (Теплосчетчик МКТС)	№253/ИП-РАН от 01.01.2020/доп. сог л.№1 от 01-01-2022	800,00	месяц

За отчетный период 2022 года были проведены следующие работы по ремонту и восстановлению общего имущества дома и благоустройству территории:

- Покраска детской площадки (полностью)
- Ремонт детской площадки (лошадка, песочница, качели)
- Покраска бордюров
- Чистка (от песка) дренажного приямка перед воротами
- Замена 4м дренажного канала (ливнестока) около входа в «Аквамарин»
- Замена кранов на стояках (кв.73)
- Замена замков в подсобках
- Благоустройство в торце дома (цветы и т.д.)
- Замена тросов в лифте подъезда № 2
- Ремонт провалов брусчатки вокруг дома
- Замена участка трубопровода d 90 ГВС в подвале (2 участка)
- Замена 2-х участков канализационных труб в кв. 65/1 и в тренажерном зале
- Замена блока сигнализации из котельной в диспетчерскую
- Переустановка и ремонт металлоконструкций входной калитки
- Ремонт дорожного покрытия перед всеми въездными воротами
- Крепление отливов на крыше дома
- Подметание 3 раза в год крыши дома и козырька подъездов
- Замена доводчика на входной калитке и крепление листа поликарбоната
- Переключение части светильников в гараже с «ночного» на «дневной»
- Изготовление и установка отлива над м/м № 24
- Устранение протечки канализации в кв. № 1 (установка муфты)
- Оформление дома и двора к Новогодним праздникам
- Замена воздухоотводчиков в котельной
- Изготовление дренажных решеток в гараже
- Замена участка трубопровода ГВС d 90 от котельной до 9 этажа
- Замена участка трубопровода ГВС d 75 от котельной до 8 этажа
- Замена крана ГВС (обратка) «Аквамарин» и «Союз стоматологов» в котельной
- Ремонт ворот (всех)
- Замена водосчетчиков в квартирах (10 шт.)

- Ремонт напольного покрытия (плитка) в подъездах дома
- Устранение протечки на крыше с изготовлением новых отливов над Зим подъездом
- Промывка фильтров грубой очистки воды
- Ремонт поломочной и снегоуборочной машины
- Устранение аварийных ситуаций в квартирах и в доме
- Покупка необходимого инвентаря и инструмента

Расчет фактического тарифа «Содержание и ремонт» за отчетный период.

Для начисления коммунальных услуг жителям и собственникам помещений для оплаты за отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора, капитальный ремонт, а также содержание и текущий ремонт, ТСН использует следующие данные:

Общая площадь помещений 11290,90 м².

Подземная парковка 715 м² парковочных мест.

По состоянию на 01.01.2022 года общая расчетная площадь жилых помещений составляла 9865,60 м² и нежилых помещений 1425,30 м².

Для расчета с поставщиками газа, воды и электроэнергии используются реальные показания общедомовых счетчиков.

Стоимость ГВС и отопления рассчитаны исходя из показаний счетчиков и тарифов:

Общие данные для расчетов:

Общее потребление газа	295 200 м ³
Общий объём ХВ, используемый на нагрев для ГВС	4 603 м ³
Стоимость 1м ³ ХВ без водоотведения (городской тариф)	24,68 руб.
Стоимость 1м ³ природного газа	6 160,68 руб.
Площадь дома (жилая часть)	9 865,60 м ²
Площадь 1ого этажа	1 253,10 м ²

Данные с теплосчетчиков:

- отопление (ТСН)	1909,029 Гкал
- ГВС (ТСН)	525,872 Гкал
- вентиляция подземной парковки	87,229 Гкал
- отопление 1ого этажа	91,353 Гкал
- ГВС 1ого этажа	105,716 Гкал
- вентиляция 1ого этажа	140,318 Гкал
- технология бассейн	178,023 Гкал
<u>Общая энергия всех потребителей</u>	<u>3037,54 Гкал</u>

Расчет тарифа ГВС

$295\,200\text{ м}^3 : 3037,54\text{ Гкал} = 97,184\text{ м}^3$ газа пошло на производство 1 Гкал энергии
 $(525,872\text{ Гкал} + 105,716\text{ Гкал}) \times 97,184\text{ м}^3 = 61380,25\text{ м}^3$ газа пошло на нагрев ХВ для ГВС
 $61380,25\text{ м}^3 \times 6,16\text{ руб.} = 378102,33\text{ руб.}$ стоимость газа для нагрева ХВ
 $378102,33\text{ руб.} : 4603\text{ м}^3 = 82,15\text{ руб.}$ стоимость газа для нагрева 1м³ холодной воды для ГВС
 $82,15\text{ руб.} + 24,68\text{ руб. ХВ} = 106,83\text{ руб.}$ стоимость 1м³ горячей воды
 $106,83 \times 3\%$ (повышение тарифов ресурсоснабжающих орг.) = 110,04 руб. за 1м³ горячей воды

Расчет тарифа отопления

$295200\text{ м}^3 : 3037,54\text{ Гкал} = 97,184\text{ м}^3$ газа пошло на производство 1 Гкал энергии
 $(1909,029\text{ Гкал} + 91,353\text{ Гкал}) \times 97,184\text{ м}^3 = 194405,124\text{ м}^3$ газа пошло на отопление
 $194405,124\text{ м}^3 \times 6,16\text{ руб.} = 1197535,56\text{ руб.}$ стоимость газа для отопления
 $1197535,56\text{ руб.} : (9865,60\text{ м}^2 + 1253,10\text{ м}^2) = 107,70\text{ руб.}$ стоимость 1м² отопления за 8 мес.
 $13,46 \times 3\%$ (повышение тарифов ресурсоснабжающих орг.) = 13,87 руб. за 1м²

Собственникам, не подающим ежемесячно показания по воде или не имеющих счетчиков, начисления производятся по норме потребления 9,12 м³ на человека.

Долги жителей за отчетный период

Общая сумма неоплаченных долгов со стороны жителей ТСН «Люберецкая 4» по состоянию на 01.01.2022 года составляла 1 149 504,47 рублей.

Общая сумма неоплаченных долгов со стороны жителей ТСН «Люберецкая 4» по состоянию на 31.12.2022 года составила 2 192 920,80 рублей.

Задолженность собственников перед ТСН за 2022 год увеличилась на 1 043 416,33 рублей. С неплательщиками ведутся разъяснительные работы, по злостным неплательщикам – поданы документы в суд или есть судебные решения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По выдаче заработной платы работникам ТСН

Ревизионная комиссия рассмотрела порядок начисления и выдачи работникам ТСН заработной платы и не выявила никаких нарушений.

По соблюдению действующего трудового и налогового законодательства

Ревизионная комиссия проверила соблюдение товариществом в проверяемом периоде действующего трудового и налогового законодательства и не выявила нарушений.

По учету имущества ТСН

Учет имущества ведется в программе 1С.

По сбору долгов

Правлением ТСН был сформирован полный список должников и разработаны механизмы для снижения размера просроченной задолженности, путем заключения с должниками «Соглашения о погашении задолженности».

По текущим расходам

Смета доходов и расходов была утверждена на последнем общем собрании ТСН Протокол № 3-КР-06/2022 от 13.06.2022 г.

Тарифы

ТСН выставляет собственникам оплату по статьям «Содержание, обслуживание и тек. рем. ОИД», «Отопление», «Взносы на капитальный ремонт дома», «ХВС», «ГВС», «Водоотведение», «Электроэнергия» (собственника без прямого договора с Мосэнергосбыт) и «Обращение с ТКО» по реально рассчитанной сумме, необходимой на содержание жилого фонда.

При заключении договоров на оказание коммунальных услуг, на эксплуатацию, содержание и ремонт жилых помещений и общего имущества Председатель ТСН выступает в интересах товарищества. Суммы денежных средств, полученные ТСН от собственников на оплату данных расходов, направлены на оплату указанных расходов.

Из изложенного следует, что собственники обязаны перечислить ТСН, в качестве целевых взносов на оплату коммунальных услуг, содержание и ремонт общего имущества, потребленных за определенный период, такую сумму денежных средств, которая равна сумме расходов ТСН на указанные цели за этот же период. При этом полученная ТСН от собственников сумма денежных средств, превышающая сумму фактически понесенных ТСН целевых расходов, должна быть потрачена на утвержденные общим собранием цели или зачислена в резервный фонд.

По документации ТСН

- выборочная проверка авансовых отчетов подтвердила целесообразность использования денежных средств;
- акты выполненных работ предоставлены;
- кассовые документы оформляются в соответствии с «Положением о ведении кассовых операций»;
- технический паспорт БТИ на дом есть;
- учет целевого назначения поступивших денег ведется;
- организация оформления документов и бухгалтерского учета – в соответствии с планом счетов и положениями ПБУ;

Приход денежных средств

Исходя из полученных выше расчетов, можно сделать следующий вывод: поступившие денежные средства на расчетный счет и в кассу наличными от собственников жилых и нежилых помещений, отражены в бухгалтерском учете в полном объеме.

Суммы подлежащие утверждению общим собранием

Утвердить списание разницы между начисленными денежными средствами и расходами ТСН в сумме **- 239 418,01** рублей.

Настоящий отчет составлен 25 апреля 2023 года и подписан в двух экземплярах на 10 листах каждый.

Член ревизионной комиссии



Мелехова Е. Н.

Член ревизионной комиссии



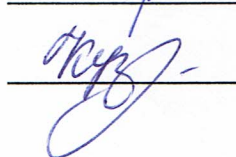
Горбачева А. С.

Главный бухгалтер



Трибой Н. А.

Председатель правления ТСН



Кузнецова Т. Г.