

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ДОНСКИЕ ПРОСТОРЫ»  
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)  
ОТЧЕТНОСТИ И ИНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА 2022 ГОД**

«04» апреля 2023г.

Ревизионная комиссия в составе Калимундиновой Зульфии Геннадьевны (корп.3 кв.38), Вахниной Натальи Валерьевны (корп.3 кв.106), Кравцова Вячеслава Александровича (корп.2 кв.84) проведена ревизия финансово-хозяйственной отчетности и иной деятельности ТСН «Донские просторы» за 2022 год.

Ревизионная комиссия ТСН «Донские просторы» была избрана решением общего собрания членов Товарищества (протокол № 1-22 от 13.03.2022 г.).

Дополнительные выборы в Ревизионную комиссию не проводились. Председатель Ревизионной комиссии не избирался.

**В соответствии с п.15 Устава Товарищества. Ревизионная комиссия обязана:**

- Осуществлять плановые ревизии финансово – хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.
- Предоставлять общему собранию заключение по результатам проверки годовой и бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.
- Представлять общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.
- Отчитываться перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

Решением Ревизионной комиссии ТСН с 24 марта по 31 марта 2023 года назначена проверка финансово – хозяйственной отчетности и иной деятельности Товарищества за 2022 год.

Цель проверки: Изучение финансово – хозяйственной отчетности и иной деятельности ТСН на соответствие их действующему законодательству РФ и нормативно-правовым актам г.Ростова на Дону, проведение анализа этих документов с целью представления членам Товарищества наиболее полной и объективной отчетности по управлению ТСН. Проверкой охвачен период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 года.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением Товарищества следующих материалов и документов:

**Используемые материалы:**

- Устав и регистрационные документы ТСН
- Протоколы общих собраний собственников помещений и членов ТСН за 2022 год
- банковские выписки;
- авансовые отчеты подотчетных лиц;
- оборотно-сальдовые ведомости по счетам бухгалтерского учета;
- штатное расписание, трудовые договора, должностные инструкции, кадровые приказы;
- табеля учета рабочего времени, графики сменности вахтеров;
- налоговая отчетность;
- начисления коммунальных платежей;

- первичные документы по расчетам с поставщиками и подрядчиками;

Выборочно были проверены документы предоставленные Правлением ТСН, а именно:

- табеля учета рабочего времени, графики сменности вахтеров;
- авансовые отчеты подотчетных лиц;
- трудовые договора, договора гражданско-правового характера.

Бухгалтерские документы хранятся в правлении ТСН «Донские просторы».

Чековая книжка, печать, уставные документы и трудовые книжки хранятся в сейфе.

**Проверкой было установлено:**

1. В своей деятельности правление ТСН «Донские просторы» руководствуется Уставом, положением Жилищного кодекса, а также утвержденными сметами доходов и расходов.
2. Смета доходов и расходов, утверждена на общем собрании членов ТСН «Донские просторы» (Протокол №1-22 от 13.03.2022г.).

Размер взноса на содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества для многоквартирных домов, расположенных по адресу: г.Батайск, ул.Огородная, 84 корпуса №№1,2,3,4,5 составил:

с 01.01.2022г. по 30.06.2022г.

- для жилых помещений – 27,62руб/кв.м.
- для нежилых помещений – 23,74руб/кв.м.
- для парковочных мест – 21,11руб/кв.м.

с 01.07.2022г. по 31.12.2022г.

- для жилых помещений – 29,38руб/кв.м.
- для нежилых помещений – 29,38руб/кв.м.
- для парковочных мест – 23,09руб/кв.м.

Со всеми ресурсоснабжающими организациями заключены договора на:

- Газ (ООО «Газпром межрегионгаз Ростов-на-Дону»)
- Холодное водоснабжение и канализацию (АО «Ростовводоканал»)
- Электроэнергию (ПАО «ТНС Энерго Ростов-на-Дону»)
- Вывоз ТКО (ООО «Экоград-Н»)

Также заключены договоры с обслуживающими организациями:

- Обслуживание систем пожаротушения, дымоудаления, насосной станции (ООО «Гостсервис»)
- Технической обслуживанием лифтов (ООО «ЮгЛифтСервис»)
- Обслуживание узла учета тепловой энергии и теплоносителя учета расхода газа (ООО «Дон-Энергосервис»)
- Обслуживание системы видеонаблюдения, общедомовой антенны и домофонного оборудования (ИП Хорщунев Д.В.)

3. Ведение бухгалтерского учета осуществляется в электронном виде в программе «1С Айлант. Управление ЖКХ».

Право первой подписи в банке принадлежит председателю правления ТСН «Донские просторы» Якушановой Евгении Александровне. Право второй подписи отсутствует.

Должность главного бухгалтера штатным расписанием в ТСН не предусмотрена. С бухгалтером Бобылевой А.С. заключен трудовой договор №35 от 09.01.2018г. и подписана должностная инструкция.

4. Денежные средства на оплату жилищно-коммунальных платежей, на выдачу заработной платы сотрудникам ТСН, отчисления в бюджетные фонды, получение средств подотчет, перечисление средств ресурсоснабжающим организациям проведены через банк и отражены по счету 51.

5. За период 2022г. на расчетный счет ТСН «Донские просторы» поступило 29 400 370,20 руб. израсходовано 29 482 436,94 руб. Остаток неиспользованных денежных средств на конец отчетного периода составляет 34 662,10 руб.

#### Заключение Ревизионной комиссии ТСН:

В предоставленном отчете «О движении денежных средств по ТСН «Донские просторы» за период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года» поступление, расходование и остаток денежных средств на 31.12.2022г. соответствует данным бухгалтерского учета (анализ счета 50, анализ счета 51, анализ счета 71).

6. Штатное расписание от 30.12.2021 года № 1-ш, утверждено Приказом организации от 30.12.2021 г. № 1, штат в количестве 17,25.

Должность	Тарифная ставка (оклад) по смете (с учетом НДС/Л)	Кол-во штатных единиц	Тарифная ставка (оклад) по утвержденному штатному расписанию	Итого оклад согласно штатному расписанию	Отклонения от сметы в месяц, руб.
Помощник председателя	20 000,00	0,50	40 000,00	20 000,00	-
Бухгалтер	50 000,00	1	50 000,00	50 000,00	-
Электрик	17 000,00	0,50	34 000,00	17 000,00	-
Сантехник 2 ед.	50 000,00	1	50 000,00	50 000,00	-
Вахтер 9 ед. (3 на 0,75)	123 300,00	8,25	13 800,00	113 850,00	9450
Уборщик помещений 5 ед.	50 000,00	2,50	20 000,00	50 000,00	-
Дворник 2 ед.	31 500,00	1,75	18 000,00	31 500,00	-
Садовник	17 000,00	0,75	17 000,00	12 750,00	4250
Разнорабочий	12 600,00	1	12 600,00	12 600,00	-
<b>ИТОГО</b>	<b>371 400,00</b>	<b>17,25</b>	<b>255 400,00</b>	<b>357 700,00</b>	<b>13700</b>

#### Заключение Ревизионной комиссии ТСН:

1. В Штатном расписании тарифные ставки (оклады) некоторых должностей, не соответствуют тарифным ставкам (окладам) в утвержденной смете на 2022 год.  
Выявленные несоответствия:

Должность	Кол-во штатных единиц по штат. расписанию	Кол-во штатных единиц по смете	Тарифная ставка (оклад) по утвержденному штатному расписанию	Тарифная ставка (оклад) по утвержденной смете, в том числе доплаты	Отклонения от сметы в месяц, руб.	Отклонения от сметы в месяц, шт.ед.
Вахтер 9 ед. (3 на 0,75)	8,25	8,25	113850	123 300	9450	-
Садовник	0,75	1.	12 750	17 000	4 250	0,25
Сантехник 2 ед.	1	2	50 000	50 000	-	1
Уборщик помещений 5 ед.	2,5	5	50 000	50 000	-	2,5
					13 700	2,75

- Сотрудникам были запланированы выплаты за работы в выходной и праздничный день, и доплата за выход в ночное время в размере 218 080,40 руб. в год.
- Оплата труда по смете не соответствует штатному расписанию, так как оплата работы вахтеров увеличена на 9 450 руб. и садовника на 4 250 руб. в месяц, итого за год на 164 400 руб.
- Все расчеты по внебюджетным фондам и налогам произведены надлежащим образом и перечислены в установленные законодательством РФ сроки.
- Проверка расчетов по жилищно-коммунальным услугам:  
Все расчеты по жилищно-коммунальным услугам осуществляются по тарифам, утвержденным сметой, Постановлением РСТ, заключенными договорами. В домах установлены общедомовые приборы учета на водоснабжение, электроэнергию, оборудованы узлы учета тепловой энергии.

Таблица №1. Расчеты с поставщиками за 2022 год:

№ п/п	Поставщик	Перечислено в 2022г.	Сумма задолженности на 31.12.2022г.	Пояснение
1	ООО «Газпром межрегионгаз» (отопление+подогрев холодной воды)	6 385 095,45	1 443 942,00	Ноябрь, декабрь 2022г.
2	АО «Ростовводоканал» (холодное водоснабжение и водоотведение)	4 366 556,92	679 360,38	Ноябрь, декабрь 2022г.
3	ПАО «ТНС Энерго» (электроэнергия)	6 745 159,34	638 399,98	Ноябрь, декабрь 2022г.
4	ООО «Экоград-Н»	1 029 021,12	203 496,84	Ноябрь, декабрь 2022г.
	<b>ИТОГО</b>		<b>2 965 199,20</b>	
5	ООО «ЮгЛифтСервис»	529 200,00	88 200,00	Ноябрь, декабрь 2022г.

6	ООО «ДонЭнергосервис» (ТО газового оборудования)	1 151 258,00	135 268,08	Ноябрь, декабрь 2022г.
7	ООО «Гостсервис» (ТО пожарного оборудования)	662 543,54	89 609,44	Ноябрь, декабрь 2022г.
	<b>ИТОГО</b>		<b>313 077,52</b>	
	<b>ВСЕГО долг перед ресурсоснабжающими организациями</b>		<b>3 278 276,72</b>	

**8. Проверка начисления и расходования денежных средств из взносов на содержание и текущий ремонт домов:**

В таблице №2 приведены результаты проверки исполнения сметы доходов и расходов на основании данных бухгалтерского учета за 2022 год.

Таблица №2.

№	Наименование услуг	По смете на 2022г.	Фактически й расход за 2022г.	Сумма (+) экономии или (-) перерасхода руб.	Примечание
1	Оплата труда	5 352 880,40	5 351 334, 18	1 546,22	По данным из анализа заработной платы сотрудников за 2022г.
	Резерв на оплату отпусков	446 073,37	463 199, 28	-17 125, 91	
	Налоги с ФОТ (30,2%)	1 751 284,04	1 751 835, 01	-550,97	
	Налог УСН	15 000,00	20 488	-5 488	
2	Обслуживание УУТЭиТ, котельной	1 260 000,00	1 151 258,00	108 742,00	не оплачен ноябрь, декабрь 2022г.
3	Обслуживание пожарной сигнализаций	696 000,00	662 543,54	33 456,46	не оплачен ноябрь, декабрь 2022г.
4	Обслуживание лифтов	600 000,00	529 200,00	54 300,00	не оплачен ноябрь, декабрь 2022г.
5	Программа передача отчетности	2 000,00	24 204,00	-22 204	
6	Проверка вент. каналов	20 000,00		20 000,00	
7	Услуги банка	30 000,00	30 420,00	-420,00	
8	Страхование лифтов	15 000,00	3 300,00	11 700,00	
9	Выгрузка в ГИС ЖКХ, обслуживание 1С	90 000,00	11 700,00	78 300,00	В факт расходы входит: услуги программиста, техподдержка программы 1С.

					Выгрузка в ГИС ЖКХ не производилась
10	Обслуживание системы видеонаблюдения	36 000,00	30 000,00	6 000,00	не оплачен ноябрь, декабрь 2022г.
11	Обслуживание общедомовой антенны	60 000,00	50 000,00	10 000,00	не оплачен ноябрь, декабрь 2022г.
12	Обслуживание сайта ТСН (хостинг)	14 000,00	2 544,00	11 456,00	
13	Техническое освидетельствование лифтов	30 000,00		30 000,00	
14	Канц. товары, обл. орг. техники	19 200,00	21 313,42	-2 113,42	
15	Сотовая связь, интернет	10 200,00	14 948,09	-4 748,09	
16	Моющие средства, хоз. расходы, инвентарь	60 000,00	18 099,20	41 900,80	Эта статья расходов была намерена снижена, приобреталось минимально только то, без чего не было возможности производить уборку.
17	Инвентарь	15 600,00	14 599,95	1 000,05	
18	Транспортные расходы	10 800,00	8 984,10	1 815,90	
19	Электротовары	18 000,00	48 864,53	-30 864,53	
20	Юридические расходы	30 000,00	40 415,40	-10 415,40	В факт. расходы включены юр. расходы и оплата гос. пошлины
21	Обслуживание придомовой территории (озеленение)	36 000,00	48 514,75	-12 514,75	
22	Непредвиденные расходы	240 000,00	249 211,00	-9 211,00	В факт. расходы включены работы по врезке цирк. насоса (11250руб.); замене двух кранов, сгонов, сланцев, сварку резьбы, замену трубы(11250руб.); сварочные работы в насосной и парковке корп.2 (22500руб.);

					гидродинамическую прочистку труб (28 500руб.); ремонт газового оборудования, проверка узла учета газа, демонтаж/монтаж насоса (66050руб.); материал для сан.тех работ (109 661руб.)
23	Расход на обслуживание ТП	120 000,00		120 000,00	
24	Коммунальные ресурсы на СОИД	960 000,00	37 690,00	922 310,00	

Целевые средства, собранные на содержание и ремонт в 2022г., использовались надлежащим образом, но с перераспределением средств по статьям сметы.

1. Проверка вент.каналов в 2022г. не проводилась, поэтому по данной статье расхода не было. В целях безопасности всех проживающих граждан в комплексе правлению ТСН рекомендуется взять этот вопрос на контроль и ежегодно проверять вентиляционные каналы.
2. По статье Страхование лифтов экономия составила 11 700 руб. Рекомендуется сделать запрос в страховую компанию, которая обслуживает лифты в ТСН, для внесения в смету на 2023г. корректной суммы.
3. По статье Обслуживание программного обеспечения 1С, выгрузка ГИС ЖКХ экономия по смете составила 78 300 руб. Это произошло из-за того, что в 2022г. услуга по выгрузке на ГИС ЖКХ оказана не была. Правлению ТСН рекомендуется обратить на эту статью внимание, принять меры и заключить договор с ИП или организацией, которая будет систематически делать выгрузку на ГИС ЖКХ.
4. По статье Обслуживание сайта ТСН экономия составила 11 456 руб., вследствие добровольной работы собственника (корп.4 кв.84), который согласился на безвозмездной основе вести сайт. Затраты в 2022г. были только на хостинг.
5. По статье Техническое освидетельствование лифтов затрат не было в связи с включением данных расходов в стоимость технического обслуживания лифтового оборудования. Рекомендовано исключить данную статью из сметы на 2023 год.
6. По статье Моющие средства, Хоз.расходы, Хоз.инвентарь экономия составила 41 900руб. В целях экономии средств для других более значимых работ, эта статья расходов была намерена снижена. В течении года приобреталось только самое необходимое для того, чтоб в домах был порядок. Моющие, чистящие средства приобретались бюджетные. Обслуживающий персонал пользовался тем, что есть, но постоянно просил покупать более качественные средства, чаще менять тряпки, купить нового формата швабры и ведра.
7. По статье Инвентарь и Транспортные расходы экономия составила 2 815руб. Сумма небольшая, учитывая, что цены постоянно растут. Рекомендовано провести ревизию инвентаря и материалов, проанализировать, что еще нужно докупить для работы, и заложить в смету на 2023г. нужную сумму, учитывая ценовую политику на рынке.

8. По статье Обслуживание ТП расхода не было. На общем собрании собственников было принято решение о передаче трансформаторной подстанции на баланс АО «ДонЭнерго». В 2022г. сумма, заложенная в смету по данной статье, не понадобилась. Рекомендовано исключить эту статью расходов при составлении сметы на 2023г.
9. По статье Коммунальные ресурсы на СОИД заложено на 2022г. 960 000руб., за 2022г. израсходовано - 37 689руб. В результате грамотно подобранного персонала (сантехники и электрик) экономия по этой статье расхода составила 922 311руб. Принятые сотрудники навели порядок в областях своей работы. Ответственно отнеслись к общедомовому имуществу и минимизировали потери. При составлении сметы на 2023г. рекомендуется исключить данный вид расхода из сметы и производить начисления за коммунальные ресурсы в целях СОИ исходя из фактического объема потребления в соответствии с действующим законодательством РФ.

**ИТОГО экономия по статьям сметы за 2022г. составила 1 240 028,17руб.**

Анализ по статьям перерасхода:

1. Перерасход по статье резерв на оплату отпусков составила 17 125, 91руб. в связи с отпускными выплатами за предыдущие периоды.
2. Перерасход по статье Программа передач отчетности в размере 22 204 руб. необходимо проанализировать, если в связи с ростом цен на рынке услуг, то заложить сумму, с учетом фактических затрат в 2022г., если в связи с допущенными неточностями в учете, скорректировать данные расходы.
3. Перерасход по статьям Услуги банка, канцелярские товары и обслуживание орг. техники, Сотовая связь и интернет незначительный. Рекомендуются в смету на 2023г. заложить сумму, с учетом фактических затрат в 2022г.
4. По статье Электротовары перерасход составил 30 864,53руб. Это связано с большим количеством замен ламп освещения в подъездах и установкой более мощных прожекторов на внешних корпусах домов. В целях недопущения суммы перерасхода рекомендовано совместно с электриком ТСН сделать осмотр комплекса для того, чтоб заложить в смету на 2023год обоснованную сумму для работы.
5. По статье Юридические расходы перерасход составил 10 415руб. Это связано с оплатой гос. пошлины, при подаче судебных приказов на должников. В целях недопущения суммы перерасходарекмендовано заложить обоснованную сумму в статью юр. расходы или предусмотреть отдельную статью по работе с должниками, включающую выписки из ЕГРН, гос. пошлины, услуги адвоката при составлении сметы на 2023год.
6. По статье Обслуживание придомовой территории перерасход составил 12 514руб. Это связано с тем, что в 2022г. председатель правления взяла на контроль неухоженную территорию комплекса (береговая линия). Были несколько раз проведены субботники, побелены деревья, куплена газонная смесь, Регулярно проводился покос травы, куплены тачка и мусорный бак. Фактические затраты получились выше сметы. Рекомендовано это учесть при составлении сметы на 2023год с целью недопущения перерасхода по этому виду статьи.
7. По статье Непредвиденные расходы перерасход составил 9 211руб. в результате аварийных работ по ремонту инженерных коммуникаций.

**ИТОГО перерасход по статьям сметы за 2022год составил 179 340руб.**



ВСЕГО с учетом экономии и перерасхода общая сумма сэкономленных денег по смете составила 1 060 688,17 руб. Однако, в 2022 году есть расходы, неучтенные в отдельных статьях сметы:

- Расходный материал – 9 797 руб.
- Прочие расходы – 8 569 руб.
- Почт.расходы, ключ крестовой – 1 126 руб.
- Диагностика газового мультиблока – 9 800 руб.
- Ремонтные работы системы пожарной сигнализации – 47 544 руб.
- Модернизация системы видеонаблюдения - 87 941 руб.
- Ремонт ворот на подземную автостоянку – 31 500 руб.
- Проверка трехфазного электросчетчика – 2 029 руб.
- Ремонт лифтов – 16 500 руб.
- Материал для текущего ремонта – 138 581 руб.

**ИТОГО на общую сумму 353 387руб.** Эти расходы были произведены за счет экономии средств.

Неизрасходованные денежные средства были направлены на погашение задолженности перед ресурсоснабжающими организациями вследствие наличия дебиторской задолженности по коммунальным услугам перед ТСН. Рекомендовано усилить работу по снижению кредиторской и дебиторской задолженности.

#### **9. Целевые взносы при вступлении в ТСН «Донские просторы».**

За период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. было получено от собственников жилых помещений вступительных взносов – 17 839 руб.

Израсходовано за отчетный период 15 797 руб. (песок для детской площадки, ящики почтовые для ТСН, электрочайник, телефон для вахтеров, мышь).

Остаток в размере 2 042 руб. остался на 2023г.

#### **10. Дополнительный доход ТСН «Донские просторы»**

ТСН, как некоммерческая организация, вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности для оплаты общих расходов ТСН, либо в иных целях, предусмотренных Уставом.

В 2022г. был получен доход от сдачи в аренду стендов в лифтах в размере 56 300руб.

Получены платежи за аренду кладовки в корп.5 в размере 663руб.

А также получены денежные средства за размещение телекоммуникационного оборудования (МТС, Вымпелком, Ростелеком) на общую сумму 143 944 руб. (в том числе взысканы долги за предыдущие периоды в размере 76 300 руб.) и за аппараты по очистке и продаже воды в размере 94 000 руб.

Всего сумма доходов составила 294 907 руб.

11. Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022г. составляет 5 149 429 руб., в т.ч. по корпусам:

- 1 – 1 228 162 руб.
- 2 – 1 053 034 руб.
- 3- 1 053005 руб.
- 4 – 834 018 руб.
- 5 – 981 210 руб.

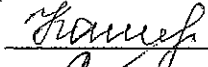
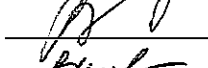
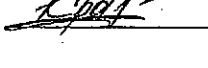
Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022г. составляет 3 278 276 руб. (см. таблица №1).

Текущая задолженность по оплате труда и уплаты налогов по состоянию на 31.12.2022г. составляет 188 861,16 руб.

**Итоговые выводы:**

1. Все расходы ТСН соответствуют уставной деятельности и являются обоснованными.
2. Бухгалтерский и налоговый учет ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
3. В результате проверки исполнения сметы обнаружены отклонения. Даны рекомендации по их исправлению.
4. Составить штатное расписание на 2023 г. в соответствии со сметой на 2023г.
5. В целях недопущения нарушений трудового законодательства РФ утвердить должностные оклады сотрудникам не ниже МРОТ в РО и установить нормы рабочего времени в соответствии с Трудовым кодексом РФ.
6. В предоставленном отчете «О движении денежных средств по ТСН «Донские просторы» за период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года» поступление, расходование и остаток денежных средств на 31.12.2022г. соответствует данным бухгалтерского учета (анализ счета 50, анализ счета 51, анализ счета 71).
7. Правлению ТСН рекомендуется обратить внимание на статью «Обслуживание сайта ТСН», принять меры и заключить договор с ИП или организацией, которая будет систематически актуализировать выгрузку информации для членов ТСН: оповещать о смене тарифов, о собраниях собственников и повестки дня, об актуальной кредиторской задолженности на начало месяца и иную информацию необходимую для оповещения членов ТСН.
8. В результате анализа работы установлено, что по состоянию на 31.12.2022г. ТСН «Донские просторы» имеет большую задолженность перед ресурсоснабжающими организациями. Это связано с тем, что дебиторская задолженность значительно превышает кредиторскую. Установлено: за проверяемый период подан 31 судебный приказ на сумму 926 832 руб.
9. Ревизионная комиссия предлагает общему собранию членов ТСН «Донские просторы» считать работу Правления в 2022 году в части финансово-хозяйственной части удовлетворительной.

Члены ревизионной комиссии:

 Калимундинова З.Г.  
 Вахнина Н.В.  
 Кравцов В.А.