

Утвержден общим собранием членов
товарищества «Орлово поле»

Протокол №__ от «__» _____ 2022г.

Председатель ТСН «Орлово поле»

Раков Е.Г.

М.П. _____

**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
о проверке финансово-хозяйственной
деятельности (о выполнении сметы
доходов и расходов)
ТСН «Орлово поле» за 2021 год**

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
о проверке финансово-хозяйственной деятельности
ТСН «Орлово поле» за 2021год

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости «Орлово поле» (далее — ТСН), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. (далее — Отчетный период), с целью объективной независимой проверки и оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН за 2021 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии Поступаевой Еленой Евгеньевной и членами ревизионной комиссии: Копыловым Александром Васильевичем и Воронцова Наталья Александровна.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период «01» февраля 2022 г. по «15» апреля 2022 г. по месту проживания ревизоров.

Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- прочие необходимые документы.

Общие сведения.

Полное наименование ТСН - Товарищество собственников недвижимости «Орлово поле»

Местонахождение ТСН – Россия, г. Хабаровск ул. Тургенева 49.

Высшим органом управления ТСН является общее собрание собственников ТСН.

Общее руководство деятельностью ТСН осуществляет Правление, по вопросам, не входящим в компетенцию общего собрания членов ТСН.

Руководством текущей деятельности ТСН осуществляется Председателем правления и Правлением ТСН.

Ответственность за финансово-хозяйскую деятельность ТСН за проверенный период является:

Председатель правления Раков Евгений Григорьевич

Главный бухгалтер Кравченко Наталья Александровна

Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, 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.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСН «Орлово поле».

Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСН за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 года.
2. С какими организациями ТСН работало за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 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, за период 01.01.2021 по 31.12.2021 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСН "Орлово поле" для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 года.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСН «Орлово поле» на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСН «Орлово поле».

Объекты ревизии:

1. Деятельность Правления ТСН.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
6. Анализ годового отчета

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

Проверкой установлено:**Ведение бухгалтерского учета**

ТСН ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (доходы – расходы 15%)

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСН используется специализированное программное обеспечение: 1С Предприятие 8.3, редакция 3.0 (3.0.75.11).

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Заключение ревизионной комиссии:

По сравнению с 2020 годом существенных изменений по ведению бухгалтерского учета не выявлено.

Ведение кадрового учета

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

Заключение ревизионной комиссии:

Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено. По сравнению с 2020 годом существенных изменений по ведению кадрового учета не выявлено.

Хозяйственное управление смета на техническое обслуживание на 2021 год.

Также в ходе проверки и предоставленными сведениями от правления ТСН в 2021 году экономия (положительный остаток) по смете составила 232129,03 рубля, но планируемый доход от аренды МОП стал ниже, чем планировали, в виду не своевременной оплаты арендаторов и в виду расторжения с некоторыми арендаторами договоров аренды МОП. По итогу всего исходя из данных за год в резервный фонд должна быть перенаправлена сумма в размере 232129,03 рублей согласно положения резервного фонда.

Резервный фонд

После проведенного собрания, проведенного в 2020 году, экономия (положительный остаток) со сметы 2020 года перешла в резервный фонд и на 2021 год резервный фонд составлял 156643,81 рубль.

Со статьи расходов резервного фонда были произведены оплаты следующего характера:

1. Обслуживание тепловых пунктов 16000 рублей за 2020 год.
2. Услуги РКЦ за 2020год 3189,90 рублей.
3. Услуги связи и интернет за 2020 год 2342,11 рублей.
4. Обслуживание ОДПУ МКД за 2020 год 10340 рублей.
5. И.П. Винник 2539 рублей украшения для нового года.
6. Вывоз и утилизация ТКО (ТБО) за 2020 год 43920 рубля.
7. Оплата государственной пошлины 12000 рубль.
8. Оплата за новогоднее украшения 15976 рублей.
9. Обслуживание установки для ГВС ООО «ЭА-ИН»9915 рубля.

Заключение ревизионной комиссии:

Произведенные расходы в целом соответствуют утвержденной смете расходов ТСН на 2021 год. Экономия (положительный остаток) за отчетный период составила **232129** рублей **03** копеек с учетом прошлого 2021 года.

Анализ доходов ТСН за 2021 год

Оплата коммунальных услуг.

Оплата взносов ТСН и коммунальных услуг производится на основании квитанций. Размер технического обслуживания установлен решением собрания ТСН. Расходование собранных средств производится исключительно в соответствии с деятельностью ТСН.

Тарифы:

На основании постановлений Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края стоимость оплаты коммунальных услуг на 2021г.

Наименование услуг/ед. изм.	№ Постановления правительства Хабаровского края	Тариф за ед. руб.	
		с 01.01.2021 г. по 30.06.2021 г.	с 01.07.2021 г. по 31.12.2021 г.
МУП г. Хабаровска «Водоканал», Холодное водоснабжение	Постановление Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края от 12.12.2018 № 37/31 (в ред. Постановления КЦИТ Правительства)	43,90 руб. за 1 куб. м	45,65 руб. за 1 куб. м

	Хабаровского края от 16.12.2020 № 40/104)		
ОАО «ДГК»-филиал «ХТСК» Теплоноситель для ГВС	Постановление Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края от 14.12.2018 № 38/3 (в ред. Постановления КЦИТ Правительства Хабаровского края от 18.12.2020 № 41/5) Постановление Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края от 12.12.2018 № 37/31 (в ред. Постановления КЦИТ Правительства Хабаровского края от 16.12.2020 № 40/104)	компонент на теплоноситель 43,90 руб. за 1 куб. м + компонент на тепловую энергию 1846,87 руб. за 1 Гкал	компонент на теплоноситель 45,65 руб. за 1 куб. м + компонент на тепловую энергию 1917,05 руб. за 1 Гкал
МУП г. Хабаровска «Водоканал», Водоотведение	Постановление Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края от 12.12.2018 № 37/31 (в ред. Постановления КЦИТ Правительства Хабаровского края от 16.12.2020 № 40/104)	35,09 руб. за 1 куб. м	35,20 руб. за 1 куб. м
ОАО «ДГК»-филиал «ХТСК» Теплоноситель для отопления	Постановление Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края от 14.12.2018 № 38/3 (в ред. Постановления КЦИТ Правительства Хабаровского края от 18.12.2020 № 41/5)	1846,87 руб. за 1 Гкал	1917,05 руб. за 1 Гкал
ОАО «ДЭК» Электроэнергия	Постановлением Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края от 18.12.2020 № 41/1	3,31 руб./кВт*ч	3,44 руб./кВт*ч

Начисление жильцам производится в соответствии с действующими тарифами, указанными выше.

По отоплению начисления производились только в отопительный период, за потребленные Гкал, пропорционально размеру общей площади жилых и нежилых помещений.

Начислено и выставлено счетов	Начислено	Оплачено
Коммунальные услуги ж/дом	3 116 944,82	3 013 774,60
Техническое обслуживание МКД жилые помещения	2 933 760,86	2 827 772,48
Техническое обслуживание МКД нежилые помещения	2 007 517,60	2 040 881,02
Аренда фасада МКД, аренда МОП.	372 818,60	314 883,08
Возмещение затрат по обслуживанию за иные помещения	465 600,00	461 600,00
Возмещение затрат по вывозу ТКО за иные помещения	174 940,80	145 241,00

Возмещение затрат за коммунальные услуги за иные помещения	1 389 975,63	1 399 042,15
Возмещение затрат за коммунальные услуги Редком	2 345,43	959,44
Аренда за размещение оборудования Редком	8 400,00	3 500,00
Коммунальные услуги за нежилые помещения входящие в состав управления ТСН «Орлово поле»	3 941 812,13	4 020 943,69
ВСЕГО:	14 414 115,87	14 228 597,46

Дебиторская задолженность жильцов по коммунальным услугам на 31.12.2021 г. составила 619 067,23 руб., а на конец 2020 года дебиторская задолженность составляла 531 598,93 руб. За отчетный период **задолженность повысилась на 87 468,30 руб.**

Должники по ЖКУ на конец 2021 года:

Номер квартиры	Сумма задолженности, руб.
2	284 134,06
17	58 515,52
32	75 455,11
47	106 541,26

Расходы, произведенные в 2021 г.

Согласно отчету, произведено расходов на сумму **13 788 345,36 руб.**

Основными получателями денежных средств явились:

а) расходы с основного расчетного счета

- МУП г. Хабаровска " РКЦ" регистрация граждан 15 226,84 руб.
- ДЭК Электроэнергия 3 940 853,60 руб.
- ДГК Тепловая энергия 2 170 361,55 руб.
- МУП Водоканал г. Хабаровска водоснабжение, водоотведение 856 641,73 руб.
- "Рэдком-Интернет" услуги связи и интернет, обслуживание АТС 24 013,51 руб.
- ИП Чечурина предоставление услуг по обслуживанию МОП дома 2 499 580,00 руб.
- ООО Отис Лифт сервисное обслуживание лифтового хозяйства 99 000,00 руб.
- И.П. Морковчин сервисное обслуживание АИТП и ОДПУ тепловой энергии 178 000,00 руб.
- ООО Санвэй хозяйственные товары, материалы для мелкого ремонта 8 913,75 руб.
- Тиражные решения 1С Рарус программное обслуживание 1-с 47 516,00 руб.
- Бочко Анатолий Иосифович ИП обслуживание ОПС, видеонаблюдения, шлагбаума, домофона, калитки, ворота 156 000,00 руб.
- Юридическая компания "Эриз" юридические услуги 165 000,00 руб.
- ИП Полоник Д.В. техническое обслуживание узла тепловой энергии, организация расчета тепловых потерь 82 380,00 руб.
- ООО «Юми» продление лицензии 890,00 руб.

- ИП Щербатюк В.В. вывоз мусора 542 520,00 руб.
- Дальневосточный филиал Мегафон ПАО услуги связи 4 860,00 руб
- ООО МЦФЭР-пресс сервис ГИС контроль 8 394,00 руб.
- ООО «НИКА» хозяйственные товары 1 860,00 руб.
- ИП Ободникова А.В. материалы 15 113,34 руб.
- ООО «Ростхим» кальций хлористый 10 900,00 руб.
- ООО «Сады Амура Питомник» уход и обслуживание озеленённой территории 111 048,00 руб.
- ХаблИфтэксперт техническое освидетельствование лифтов 9 000,00 руб.
- ДНС Ритейл продление лицензии Касперского 7 298,00 руб
- Алькад Восток дератизация 7 520,00 руб.
- Ефремов А.И. ИП вывоз КГМ 7 600,00 руб.
- Винник новогодние украшения 15 976,00 руб.
- Аюханова перчатки 1 600,00 руб.
- ДальИнтерСервис уборка снега 21 250,00 руб.
- Дезснаб-Трейд хозяйственные товары 2 388,00 руб.
- Деловые линии доставка 1 326,00 руб.
- Дубенская Хозяйственные нужды 4 450,00 руб.
- Косычева герметик 2 508,00 руб.
- Леруа Мерлен Восток материалы 2 796,00 руб.
- Ляскин огнетушитель 720,00 руб.
- Первая экспедиционная компания транспортные услуги 8 218,59 руб.
- Пикельнер обслуживание ГИС ЖКХ 20 500,00 руб.
- Ромащенко составление реестра собственников 3 876,00 руб.
- Ингосстрах страхование 35 900,00 руб.
- Стройтрас ДВ услуги погрузчика 12 000,00 руб.
- УКК ЖКХ Хабаровского края обучение 12 300,00 руб.
- Хабаровское предприятие ЦУП 1 000,00 руб.
- Учебный центр обучение 15 900,00 руб.
- Шатланов программное обеспечение 3 400,00 руб.
- ЭА ИН обслуживание системы водоподготовки 9 915,00 руб.

Также с расчетного счета с 01.01.21г. по 31.12.2021г. были произведены списания следующего характера:

- Комиссия банка 1.6% за прием платежей – 79 582,33 рублей.
- Оплата госпошлины – 12 000,00 рублей. (резервный фонд)
- Ежемесячные услуги Банка согласно договору – 21 559,51 рублей.
- Заработная плата – 1 098 119,44 рублей.
- Налоги ОПС, ОМС, ФСС – 386 235,59 рублей.
- НДФЛ – 148 470,00 рублей.
- Налог по УСН – 11 561,00 рублей.
- В подотчет – 47 068,72 рублей.

б) расходы по текущему ремонту: 1 609 651,31руб.

- Ежемесячные услуги Банка согласно договору – 27 713,64 рублей.
- В подотчет – 29 299,48 рублей.
- Аюханова материалы 3 200 руб.
- Голчина выполнение наружных работ 172 200,00 руб.
- Первая экспедиционная компания доставка груза 3 804,22 руб.
- Деловые линии доставка груза 2 831,00 руб.
- Ризолин (ризолин) 29 170,00 руб.
- Центр кровли материалы 15 505 руб.
- И.П. Чечурина устранение засора канализационных труб 95 385,88 руб.
- Санвей хозяйственные товары 612,00 руб.
- Бочко выполнение наружных работ 203 107,00 руб.
- Полоник организация поверки КИП 10 339,00 руб.
- Ободникова материалы 15 987,80 руб.
- Ростхим материалы для уборки снега 3 375,00 руб.
- Косычева материалы 26 414,00 руб.
- Леруа Мерлен Восток материалы 21 093,00 руб.
- ЭА ИН монтаж и настройка оборудования водоподготовки 92 705,50 руб.
- Энергосфера светильники 9 906,21 руб.
- Дальневосточный центр снабжения мешки 2 347,00 руб.
- Замки доводчики 6 587,00 руб.
- Ильичев ремонт ИБП 3 000,00 руб.
- Компания Стромикс материалы 42 811,02 руб.
- Мегастрой материалы 49 490,00 руб.
- Металоптторг материалы 10 610,50 руб.
- Никонов изготовление ограждения 295 144,00 руб.
- Фонарева покрытие резиновое 9 000,00 руб.

Текущий ремонт

С 2017 года начал работать текущий ремонт и уже видны положительные стороны данной статьи расходов целевых сборов собственников согласно плана работ на 2021 год, всего на работы текущего ремонта в 2021 году поступило 1 047 727,92 рублей, было израсходовано 1 572 915,21 рублей, на начало 2021 года на счете текущего ремонта было 943 256,17 рублей.

Расходы

По результатам проверки установлено, что кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками услуг составила: 864 798,59 – платежи, выставленные на оплату коммунальных услуг и техобслуживанию за декабрь 2021 года в январе 2022 года. По сравнению с итогами 2020 года, **кредиторская задолженность сократилась на 62 134,86 руб.**, что говорит об эффективной деятельности правления ТСН. Некоторые крупные задолженности приведены ниже:

1. ДГК (тепловая энергия) 415 857,88 рублей.
2. ДЭК (электрическая энергия) 374 640,08 рублей.
3. Водоканал (водоснабжение и водоотведение) 74 300,63 рублей.

Некоторые собственники неверно оплатили квитанции и за коммунальные услуги оплатили на 406 счет, в сумме 15 176,59 (пятнадцать тысяч сто семьдесят шесть рублей 59 копеек) данные ошибочно переведенные средства были перенаправлены с счета 406, на расчетный счет 114.

Также в 2021 году были произведены оплаты со счета 406 на работы, которые относятся к основному расчетному счету 114 и в 2021 году данные средства были переведены на расчетный счет 114. (ИП Косычева за герметик 2 508,00 рублей, Первая Экспедиционная Компания за транспортные услуги 8 218,59,). Ошибочно переведенные средства в сумме 4 450,00 рублей с счета 406 на счет 114 надо вернуть в 2022 году с счета 114 на счет 406.

Комиссией проведена проверка движения денежных средств за период с 01.01.21 г. по 31.12.21 г. Проверка производилась на основе первичных документов банковских выписок. Денежные средства на банковском счету ТСН «Орлово поле» составляли на 31.12.21 г. (приложение №1)

Приложение №1 ТСН "ОРЛОВО ПОЛЕ"

Анализ счета 51 за 2021 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет	Кор. Счет	Дебет	Кредит
Банковские счета			
51	Начальное сальдо	1 392 803,92	
40703810670000000114, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	Начальное сальдо	449 547,75	
	51	15 176,59	900 000,00
	60	20 000,00	11 156 513,91
	62	7 410 158,16	
	68		160 031,00
	69		386 235,59
	70		1 098 119,44
	71		47 068,72
	86	6 441 872,86	
	91	9 261,00	40 376,70
	Оборот	13 896 468,61	13 788 345,36
	Конечное сальдо	557 671,00	
40703810870000000406, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	Начальное сальдо	943 256,17	
	51	900 000,00	15 176,59
	60		1 543 615,73

	71		29 299,48
	86	100,00	
	91		21 559,51
	Оборот	900 100,00	1 609 651,31
	Конечное сальдо	233 704,86	
	Оборот	14 796 568,61	15 397 996,67
	Конечное сальдо	791 375,86	

Анализ отчета

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Орлово поле».

2. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСН.

3. В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссии всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСН за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено. Отчет полностью достоверный.

Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСН осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСН и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.

2. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам.

3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.

4. Ревизионная комиссия считает, что представленный отчет исполнения сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета ТСН, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСН в 2021 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2021 г.

5. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

6. Комиссией проведена проверка учета материалов. Материалы покупаются по мере необходимости проведения работ, в основном приобретались канцтовары и материалы для хозяйственных нужд, а также для проведения плановых работ по обслуживанию МОП и текущего ремонта.

7. Работа ТСН по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана удовлетворительной. Вместе с тем в случае необходимости ТСН рекомендуется

применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.


Ревизионная комиссия предлагает общему собранию собственников ТСН считать работу Правления ТСН в 2021 г. в части финансово-хозяйственной деятельности Удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 4 листах каждый, два из которых предназначен для передачи в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН и хранения в материалах Правления ТСН, а последний остается у одного из члена ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии Поступаева Е.Е.(Кв.40) 

Члены ревизионной комиссии:

Копылов А.В.(Кв.24) 

Воронцова Н.А. (Кв.24) 

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 7 листа (ов).

Председатель ревизионной комиссии Поступаева Е.Е. (Кв.40) 

Члены ревизионной комиссии:

Копылов А.В. (Кв.24) 

Воронцова Н.А. (Кв.24) 