

## ОТЧЕТ

### РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»

#### О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА ПЕРИОД С 01.01.2024 ГОДА ПО 31.12.2024 ГОДА

г. Москва

18.05.2025г.

#### I

Ревизионная комиссия ТСН «Дружный дом» была избрана решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Москва, город Московский, 3-й микрорайон, дом 12 (протокол № 1 от 03.06.2020г., протокол № 1 от 02.06.2024г.) в составе 1-го человека:

Малышевой Татьяны Борисовны, собственника квартиры № 67.

#### II

В соответствии с Уставом Товарищества Ревизионная комиссия обязана:

- Осуществлять контроль над деятельностью Товарищества;
- Проводить плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Общему собранию Товарищества с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

#### III

Решением Ревизионной комиссии ТСН назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 01.01.2024 года по 31.12.2024 г. Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСН, проведение анализа документов с целью представления членам ТСН наиболее полной и объективной картины дел в Товариществе.

#### IV

4.1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.24 г. по 31.12.24 г. проводилась ревизором товарищества Малышевой Т.Б. с 12.05.2025 г. по 17.05.2025г. в соответствии с разработанным планом:

- Выполнение решений общего собрания ТСН «Дружный дом» и Правления ТСН, в том числе исполнение Сметы расходов ТСН (бюджета), целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;
- Законность совершенных сделок и заключенных договоров.

4.2. Проверка осуществлялась на основании анализа следующих документов:

- Учредительные и регистрационные документы ТСН, в том числе Устав ТСН;
- Протоколы заседаний Правления ТСН за период с 01.01.2024 по 31.12.2024г.
- Протоколы общих собраний членов ТСН за проверяемый период;
- Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в период с 01.01.2024г. по 31.12.2024 г.;

- Первичная бухгалтерская документация за 01.01.2024 – 31.12.2024 г.: акты выполненных работ, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность.

## V

В проверяемом периоде обязанности Председателя исполнял Сагенбаев Игорь Александрович.

В соответствии с Решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Москва, город Московский, 3-й микрорайон, дом 12 (Протокол № 2 от 14.10.2017 г.) способ управления МКД сменен на управление Товариществом собственников недвижимости и избран исполнительный орган - Правление Товарищества в количестве девяти человек, возглавляемое Председателем. В своей деятельности Правление товарищества руководствуется Уставом ТСН и решениями Правления, Председатель действует на основании Устава ТСН и Протокола общего собрания собственников № 2 от 14.10.2017 года и Протокола общего собрания собственников № 1 от 02.06.2024 года.

**Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ».** В течение 2024 г. в ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ» было проведено общее собрание собственников недвижимости в форме очно-заочного голосования. Подсчет голосов производили члены Счетной комиссии, избранные данным собранием. Протокол данного собрания имеется. Приняты следующие решения, в частности:

1. Избран председателем Товарищества собственников недвижимости «Дружный дом» Сагенбаева И.А.;
2. Утвержден годовой план на содержание и ремонт общего имущества с размером тарифа 36,91 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади;
3. Принято решение об индексации размера платы за содержание и текущий ремонт без ежегодного оформления изменений решением общего собрания членов Товарищества.

Также общим собранием собственников помещений от 14 октября 2017 г. было принято решение об открытии специального счета ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ» для формирования фонда капитального ремонта.

Для осуществления уставной деятельности в проверяемом периоде действовали следующие счета ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»:

- Расчетный счет в ПАО СБЕРБАНК № 40703810038000007741,
- Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта № 40705810838000001628 в ПАО СБЕРБАНК.

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом в программе 1С: Предприятие 8.3.

Учет начислений и платежей собственников недвижимости ведется автоматизированным способом в программе «Домовладелец».

**Заключение Ревизионной комиссии:** ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ» самостоятельно управляет общим имуществом собственников недвижимости в полном соответствии с законодательством РФ.

### **Анализ управленческой и финансово-хозяйственной отчетности ТСН.**

Комиссией была всесторонне проанализирована предоставленная управленческая и финансово-хозяйственная отчетность. С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизором были произведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка документов по поступлению материалов и услуг, оказанных товариществу.
- Выборочная проверка банковских выписок и платежных поручений ТСН.
- Выборочная проверка авансовых отчетов.
- Выборочная проверка заключенных договоров с подрядными организациями.
- Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы.

Остаток денежных средств на конец отчетного периода на счетах ТСН составил всего: 15 979 157 рублей, в том числе:

- на расчетном счете – 591 325,24 руб.;
- на депозите – 11 500 000 рублей;
- на специальном счете фонда капремонта ТСН – 26 340 938,26 рублей.

Данные банковских выписок соответствуют данным бухгалтерского учета.

Остаток в кассе ТСН равен 0.

В результате проверки бухгалтерских документов за период 01.01.2024 – 31.12.2024 год ревизионная комиссия определила доходную и расходную части бюджета ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ».

Следует отметить, что доходная часть состоит в основном из целевых взносов собственников недвижимости.

|                                                                                                                                       | с ноября 2017 года по<br>декабрь 2024 года, руб. | с ноября 2017 года по<br>декабрь 2023 года, руб. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Всего начислено к оплате собственниками (включая взносы на капремонт, а также неоплаченные задолженности за предыдущие периоды, пени) | 158 054 642,96                                   | 137 442 296,29                                   |
| Всего оплачено                                                                                                                        | 147 924 108,50                                   | 126 443 116,78                                   |
| Коэффициент собираемости                                                                                                              | 93,6 %                                           | 89 %                                             |
| Сумма задолженности, включая взносы на капремонт, а также неоплаченные задолженности за предыдущие периоды, пени                      | 10 130 534,46                                    | 10 999 179,51                                    |

Сумма задолженности по сравнению с прошлым периодом значительно снизилась, что говорит о хорошей работе ТСН по взысканию задолженности. Тем не менее продолжение работы ТСН по взысканию задолженности с собственников недвижимости как жилой, так и нежилой, включая судебные обращения, остается актуальным.

Суммы, зачтенные бухгалтером ТСН в 2018 были проведены в соответствии с программой учета оплат и начислений «Домовладелец».

**С учетом начислений, оплат и задолженности собственников за период включая отчетный:  
ноябрь 2017 г. - декабрь 2024 г. по статьям:**

| Услуга(группа)                | Долг на начало | Начислено           | Оплачено            | Долг на конец     |
|-------------------------------|----------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Всего</b>                  | <b>0,00</b>    | <b>158054642.96</b> | <b>147924108.50</b> | <b>10130534.4</b> |
| Т/о                           | 0,00           | 81941643.39         | 78296217.30         | 3645426.0         |
| Кап. Ремонт 07.2015 - 10.2017 | 0,00           | 10053807.29         | 9406153.73          | 647653.5          |
| Разовый перерасчет            | 0,00           | 65500.00            | 52840.33            | 12659.6           |
| Пени КР                       | 0,00           | 1175390.61          | 485225.87           | 690164.7          |
| Обращение с ТКО               |                | 5628050.75          | 4922821.65          | 705229.1          |
| Юр. Услуги, госпошлины        | 0,00           | 139645.34           | 9435.72             | 130209.6          |
| Содержание и ремонт           | 0,00           | 230000.00           | 220000.00           | 10000.0           |
| Отопление.                    | 0,00           | 5585027.56          | 5566587.96          | 18439.6           |
| ХВС ИПУ                       | 0,00           | 742008.95           | 733463.91           | 8545.0            |
| Канализация ИПУ               | 0,00           | 1194120.72          | 1180357.23          | 13763.4           |
| ГВС норм.                     | 0,00           | 12039.56            | 12039.56            | 0.0               |
| Домофон                       | 0,00           | 1101695.00          | 1082311.11          | 19383.8           |
| Ключ                          | 0,00           | 1505.00             | 1502.10             | 2.9               |
| Антенна                       | 0,00           | 5248622.00          | 5154882.52          | 93739.4           |
| Вывоз мусора                  | 0,00           | 554.40              | 717.09              | -162.6            |
| Кап.ремонт                    | 0,00           | 37711053.77         | 36578980.44         | 1132073.3         |
| ХВС Норм                      | 0,00           | 25272.37            | 25276.97            | -4.6              |
| ГВС ИПУ                       | 0,00           | 1752844.62          | 1734865.09          | 17979.5           |
| Водоотв.норм                  | 0,00           | 42696.30            | 42793.32            | -97.0             |
| Пени                          | 0,00           | 5381165.33          | 2395636.60          | 2985528.7         |
| Вывоз ТБО                     | 0,00           | 22000.00            | 22000.00            | 0.0               |

Средства на специальном счете ТСН изменились следующим образом:

|                                                                        | <i><b>На 31.12.2024г.</b></i> | <i><b>На 31.12.2023г.</b></i> |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Остаток на специальном счете                                           | 26 340 938,26                 | 29 869 050,40                 |
| Задолженность по взносам на кап. ремонт за весь период (2017 - 2024г.) | 1 779 726,89                  | 1 601 712,04                  |

Из поступивших за весь период взносов на капремонт, включая возврат средств от ФКР г. Москвы, было израсходовано всего 20 460 201,94 руб.:

- в предыдущие периоды (2017-2018 гг.) - 726 129,94 рубля;
- в течение 2020 г.- 2021 г. - 6 126 164 рубля;
- в течение 2022 г. – 2 175 642 рубля;
- в течение 2023 г. – 4 217 572 рубля;
- в течение текущего периода (2024 г.) - 7 214 694 рублей.

За 2024 год за счет взносов на капремонт выполнены следующие работы:

- утепление вертикальных стыков (швы между подъездами 4и5, 3и4);
- капитальные работы лифтового оборудования;
- уличные указатели (обязательные адресные таблички);
- гидроизоляционные работы;
- реконструкция 33 стволов мусорокамер;
- ремонт входной группы со стороны аллеи подъезда №4;
- частичная замена резинового покрытия крылец;
- установка перил;
- полная замена отмостки вокруг дома с установкой бордюра;
- установка решеток-водоулавливателей крылец;
- частичная замена плитки на этажах;
- заделка, расшивка, инъектирование стыков и трещин элементов фундамента возле подъездов 4 и 5 с заменой брусчатого и асфальтового покрытия.

**Структура прочих доходов, полученных ТСН предоставлены ниже:**

|                                                           | 2024 год     | 2023 год     |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Проценты от размещения средств на депозите, руб.          | 6 358 191,35 | 1 892 441,19 |
| Оплата от арендаторов и провайдеров, руб.                 | 219 900,00   | 68 000,00    |
| Пени, руб.                                                | 478 869,10   | 891 737,62   |
| Возмещение расходов по госпошлинам от собственников, руб. | 8 773,25     | -            |

**Заработная плата, налоги, страховые взносы ТСН за отчетный период:**

Заработная плата Председателя правления в соответствии с Протоколами №1 от 06.06.2023 года и № 1 от 02.06.2024 года составляет 30 000 рублей в месяц. Отчисления в страховые внебюджетные фонды производились в соответствии с основным тарифом, установленным НК РФ.

Приказы и трудовые договора оформлены в соответствии с законодательством РФ.

В связи с повышением на 2025 года размера МРОТ для трудоспособного населения и предусмотренной ТК РФ обязательной индексацией заработной платы рекомендую проиндексировать с 01.01.2025 года оплату труда Председателя правления не менее, чем на опубликованный Росстатом РФ индекс потребительских цен.

**Расчеты с поставщиками и подрядчиками по основным поставщикам и статьям расхода (руб.):**

Расчеты с поставщиками и подрядчиками ТСН осуществляет в основном безналичным способом, доля расчетов через подотчетных лиц с оплатой по корпоративной банковской карте невелика – менее 1% от общей суммы.

Проверка банковских документов, а также авансовых отчетов не выявила случаев нецелевых (не связанных с уставной деятельностью ТСН) списаний денежных средств с расчетных счетов.

**Дебиторская и кредиторская задолженность:**

| <b>ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ:</b>                                     | <b>На 31.12.2024г.</b> | <b>На 31.12.2023г.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Всего дебиторская задолженность.                                      | 7 423 338              | 8 562 073              |
| В т.ч.:                                                               |                        |                        |
| Задолженность собственников помещений                                 | 6 454 841              | 7 551 081              |
| Задолженность провайдеров и арендаторов                               | 186 200                | 123 500                |
| Аванс за услуги поставщиков                                           | 526 454                | 843 152                |
| Задолженностью бюджета перед ТСН                                      | 0                      | 40 000                 |
| Сальдо ЕНС                                                            | 78 303                 | 4 340                  |
| Депозит Арбитражного суда по делу о банкротстве собственника кв. №152 | 177 540                | 0                      |

Поступления в результате взыскания с собственников по исполнительным листам составили 1 180 293,99 рублей. В отношении 1 собственника ведется дело о банкротстве, идет процесс реализации имущества.

| <b>КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ</b>        | <b>На 31.12.2024г.</b> | <b>На 31.12.2023г.</b> |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Всего кредиторская задолженность:        | 891 040                | 356 272                |
| В т.ч.:                                  |                        |                        |
| Задолженность поставщикам и подрядчикам: | 723 025                | 339 875                |
| Задолженность провайдеров и арендаторов  | 135 000                |                        |
| Предстоящие платежи в бюджет             | 33 015                 | 16 397                 |

### **Заключение Ревизионной комиссии:**

- 1) Использование средств товарищества носит Целевой характер. Учет доходов и расходов, ведется в полном объеме и своевременно.
- 2) В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы за период с 01.01.2024 г по 31.12.2024 г. нарушений выявлено не было. Заработная плата начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей и страховых взносов с заработной платы подтверждается.
- 3) В ходе выборочной проверки банковских выписок и платежных документов за период с 01.01.2024 г по 31.12.2024 г. нарушений выявлено не было.
- 4) Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет (оплата корпоративной банковской картой), в основном, приобретаются материалы для хозяйственных нужд и текущего ремонта дома. Нарушений по оформлению авансовых отчетов выявлено не было.
- 5) Анализ предоставленных договоров с подрядными организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления за период с 01.01.2024 г по 31.12.2024 г. от имени ТСН - в пределах компетенции Товарищества. Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем. Финансовая документация и бухгалтерский учет ведутся своевременно и в полном объеме.
- 6) По состоянию на 31.12.2024г. у ТСН имеется задолженность собственников по оплате коммунальных услуг, квартплаты и целевых взносов. Правлению ТСН рекомендуется продолжить работу с неплательщиками с принятием мер принудительного взыскания задолженности через суд.
- 7) Расходование средств ТСН в проверяемом периоде году производилось в пределах утвержденной сметы.
- 8) Ревизор считает целесообразным рекомендовать проиндексировать заработную плату Председателя правления с 01.01.2025 года не менее, чем на опубликованный Росстатом индекс потребительских цен.
- 9) Ревизор поддерживает предложение Правления ТСН «Дружный дом» и считает целесообразным увеличить на 2025 год тариф обязательного платежа за ремонт и содержание общего имущества в прежнем размере – 40,42 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади, с учетом принятого решения по индексации тарифа.

**Ревизор ТСН «ДРУЖНЫЙ ДОМ»**

**Малышева Татьяна Борисовна**

**18 мая 2025 года**