

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ревизора по результатам проверки бухгалтерской (финансовой) деятельности
Товарищества собственников недвижимости «НИКА»
за период с 23.11.2023 года по 30.11.2024 года.

г. Москва

«03» декабря 2024 года.

Ревизор Сахарова Татьяна Владимировна (Собственник квартиры № 220, член ТСН «НИКА») провела проверку финансовой деятельности Товарищества собственников недвижимости «НИКА» (далее по тексту ТСН) за период с 23.11.2022 г. по 30.11.2024 г.

При проверке Ревизор руководствовался следующими нормативными документами:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Налоговый Кодекс Российской Федерации.

В процессе проведения проверки ревизору были предоставлены следующие документы Товарищества:

- 1) Документы по налоговому учету, по состоянию на 30.11.2024 г.;
- 2) Устав ТСН;
- 3) Смета доходов и расходов на 2024 г.;
- 4) Протоколы собраний собственников недвижимости, членов ТСН и правления ТСН, проведенных в 2023 - 2024 гг.;
- 5) Договоры с РСО и другими обслуживающими организациями и поставщиками;
- 6) Переписка со сторонними организациями по вопросу деятельности ТСН;
- 7) Краткая сводная ведомость по лицевым счетам за ноябрь по состоянию на 30.11.2024 г. (Приложение № 2);
- 8) Выписка по движению денежных средств по л/с 40703.810.1.3800000463 за период с 23.11.2023 г. по 29.11.2024 г. (Приложение № 3).

На основании анализа предоставленных документов установлено следующее.

За отчетный период управление многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Крылатские Холмы, дом 24 осуществляет ТСН «НИКА».

В соответствии со статьей 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 членов ТСН и собственников помещений в многоквартирном доме.

В обревизованном периоде обязанности Председателя правления ТСН исполнял Недров Александр Петрович (член Товарищества, собственник квартиры № 93).

В соответствии со статьей 149 ЖК РФ и Устава ТСН Председатель правления является единоличным исполнительным органом, действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов

товарищества, предусмотренных настоящим ЖК, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества, обеспечивает выполнение решений правления.

Ведение бухгалтерского учета в период с 23.11.2023г. по 30.11.2024 г. осуществляла Яременко Анастасия Сергеевна.

На отчетный период имеется утвержденная смета доходов и расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Представлено и проверено 17 (семнадцать) заключённых договоров (Приложение № 1) по вопросам содержания и ремонта, технического обслуживания, производства работ и оказания услуг по которым производилась оплата.

При ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСН руководствуется нормами Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ.

Основным источником поступления денежных средств Товарищества за отчётный период является плата за содержание и текущий ремонт, а также плата за коммунальные и иные дополнительные услуги.

За отчетный период

на расчетный счет Товарищества поступило денежных средств:

Всего – 22 137 336,42 руб. из них:

От собственников и нанимателей помещений – 19 708 038,46 руб.,

ООО «МКМ – Логистика» – 14 000,00 руб. (возмещение затрат на восстановление мачты видеонаблюдения),

Субсидий от ГКУ «ГЦЖС» г. Москвы – 2 403 704,1 руб.,

В 2024 году из бюджета города Москвы денежные средства на целевое финансирование не поступали.

Расходы, произведенные за отчетный период:

В 2024 году произведено расходов на сумму – 23 081 935,15 руб.,

в том числе:

- оплата ПАО «МОЭК» за тепловую энергию для нужд отопления и приготовления горячего водоснабжения – 5 893 647,81 руб.,

- оплата АО «Мосводоканал» за холодное водоснабжение и приём сточных вод – 2 535 519,35 руб.,

- оплата АО «Мосэнергосбыт» за электроэнергию на общедомовые нужды (ОДН) – 1 152 320,95 руб.,

- оплата ООО «Теплоэнерго МСК» за выполнение работ по техническому обслуживанию инженерного оборудования теплового пункта, узла учета тепловой энергии и водонасосной станции – 1 416 924,36 руб.,

- оплата АО «ЭКОТЕХПРОМ» услуг по вывозу и утилизацию ТБО – 1 368 962,98 руб.,

- оплата ООО СК «АГЕОН» услуг за содержание и текущему ремонту жилого фонда, работы аварийной диспетчерской службы (АДС) – 5 023 625,00 руб.,

- оплата ООО «В.И.П.-Лифт» услуг по техническому обслуживанию, текущему ремонту и правку направляющих лифтов KONE – 1 366 637,56 руб.,

- оплата ООО «ПРОМСТРОЙТЕКА» за видеокамеры, их монтаж, настройку, установку видеорегистратора для системы видеонаблюдения на цокольных этажах МКД 2-го подъезда, восстановление мачты видеонаблюдения – 177 700,00 руб.,

- оплата ООО «ОПИВ» услуг по техническому обслуживанию запирающих устройств, домофона, доводчиков и входных дверей – 207 462,00 руб.,

- оплата ООО «МультиИнжиниринг Сервис» услуг по техническому обслуживанию пожарной сигнализации, системы дымоудаления (ДУ и ППА) и пожарного водопровода – 221 000,00 руб.,
- оплата услуг управления – 1 265 050,00 руб.,
- оплата ФНС России (налоги, страхование от несчастных случаев, обязательное медицинское страхование, госпошлина) – 612 822,00 руб.,
- оплата ИП «Серогузов Иван Александрович» за предоставление услуг охраны (дежурный консьерж) – 830 400,00 руб.,
- оплата ИП «Афанасенко Виктор Александрович» за предоставление услуг охраны (дежурный консьерж) – 561 680,00 руб.,
- оплата ООО «Квартплата онлайн» за поддержку официальный сайта ТСН «НИКА» – 12 750,00 руб.,
- оплата СПАО «ИГОССТРАХ» за страхование лифтов KONE – 4 000.00 руб.,
- оплата ООО «Т2 Мобайл» услуг связи – 14 842,34 руб.,
- оплата ООО «1С-РАРУС ИНТЕГРАЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ» за обслуживание и сопровождение пакета программного обеспечения 1С бухгалтерия за 2024 год – 5 370,00 руб.,
- оплата ООО «МАГАЗИН 01» за средства защиты от высокого напряжения и огнетушители – 5 216,00 руб.,
- оплата ООО «ДНС Ритейл» за мониторы для системы видеонаблюдения. кронштейн для LCD/LED-мониторов DEXP – 19 948,00 руб.,
- оплата ООО «Все инструменты» за доводчики, газовый баллон для кровельных работ, кабель КГТТбм 2х1.5 черный 50м, маску сварщика, краги сварщика спилковые, монтажный инструмент – 38 078,00 руб.,
- оплата ООО "СТД «Петрович» за плитку напольную для крыльца Керамогранит Керамин 600х300х10 мм – 46 304,00 руб.,
- оплата ООО «Ашан» за офисную бумагу А4, средств для дезинфекции – 6 667,67 руб.,
- Оплата ООО «РУСМКД» за подготовку реестра собственников помещений МКД по адресу г. Москва, ул. Крылатские Холмы, д. 24 – 4 000,00 руб.,
- оплата ИП «Чигвинцев Александр Владимирович» за сопровождение и аудит ГИС ЖКХ – 21 492,00 руб.,
- оплата ООО «ОТДЕЛКИНО» за плитку фасадную Керамогранит ESTIMA 600х600 мм – 25 614,00 руб.,
- оплата ООО «КОРУС Консалтинг СНГ» за лицензию «КриптоПро CSP» версия 5.0 – 2 700,00 руб.,
- оплата ООО «ЛИФТХАУС» за кнопки вызова лифта KONE – 5400,00 руб.,
- оплата ИП «Давыдова Ж.В.» за плиточный клей Юникс 25 кг, растворитель Ясхим, обезжириватель Ясхим, грунтовку Бетон-Контакт, грунтовку глубокого проникновения – 23 910,00 руб.,
- оплата ИП «Козорез Вадим Анатольевич» за плитку для крыльца Кварцит 2 Керамогранит 60х30 - 300х600 мм – 10 936,80 руб.,
- оплата ИП «Ксендзовский Сергей Павлович» за алюминиевый угол – порог, вставку резиновую ЕвроСтандарт противоскользящую для крыльца входной группы 1 и 2 подъездов – 19 577,50 руб.,
- оплата ООО «ПРЕМИАЛЬНЫЕ СЕТИ» за смартфоны Redmi A3 2 шт. для сотрудников охраны 1 и 2 подъездов – 16 261,00 руб.,

- оплата ООО «Интернет Решения» за холодильник Бирюза Б-110, микроволновую печь ВВК 17MWS-784М/В, плитку электрическую настольную на 2 конфорки для оборудования комнат охраны 1 и 2 подъездов, комплект сменных щёток для подметальной машины Patriot, блок бесперебойного питания AccordТес ББП-80 БК, сигнальный фонарь на шлагбаум BFT RADIUS LED BT A R0 – 50 948,00 руб.,
- оплата ООО «СИТИЛИНК» за вентиляторы для системного блока 1 поста, коммутатор D-Link DES-1005C для системы видеонаблюдения – 1 502,00 руб.,
- оплата ООО «ВДГБ» за антигололёдный реагент АКВАЙС – 7 900,00 руб.,
- оплата ООО «Кактус-Трейд» за картриджи для принтера HP – 8 260,00 руб.,
- оплата ООО «РАНФИН» за право использования "Web-система СБИС" модуль ЭДО Старт – 850,00 руб.,
- оплата услуг банка (ПАО «СБЕРБАНК») за обслуживание расчетного счета, зачислению денежных средств – 16 567,00 руб.,
- оплата ООО «КОМУС» за бумагу офисную А4 – 976,00 руб.,
- оплата ООО «ЛЕ МОНЛИД» за коврики грязевые, краску, светодиодные лампы, расходные материалы для текущего ремонта МКД – 39 027,90 руб.,
- оплата GAZPROMNEFT AZS, LUKOIL.AZS за автобензин – 9 850,14 руб.,
- закупка (POST RUS.SERVICE, LEMANAPROGPB003, ТС Крылатское) расходных материалов для текущего ремонта общего имущества МКД, индивидуальных средств защиты, спецодежды и т.д. – 29 335,55 руб.,

Оплата РСО, поставщикам и подрядчикам производилась по заключённым с ними договорам и счетам на оплату услуг и товаров.

Текущая задолженность собственников и нанимателей жилых помещений за содержание, ремонт, коммунальные и прочие услуги по состоянию на 30.11.2024 года составляет 983 805,90 руб.

Задолженность Товарищества перед РСО и обслуживающих организаций по состоянию на 30.11.2024 года составляет 59 139,47 (ООО «Теплоэнерго МСК» за ноябрь 2024 г.).

Движение денежных средств по банковскому счёту Товарищества № 40703810138000004631 в ПАО «Сбербанк» за период с 23.11.2023 года по 30.11.2024 года составили:

Отчётный период	Остаток на 23.11.2023 г.	Приход	Расход	Остаток на 30.11.2024 г.
2024 год	2 110 722,56	22 137 336,42	23 081 935,15	1 166 023,83

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1. Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, услуг охраны (дежурный консьерж), домофона и запирающих устройств входных дверей многоквартирного дома;

2. Плату за коммунальные услуги.

Платежи по 1-му пункту осуществляются на основании протокола общего собрания собственников жилых помещений МКД от 22.01.2017 г. № 1, протокола внеочередного общего собрания собственников жилых помещений МКД от 30.08.2024 г. № 1, протокола ежегодного отчётно – выборного собрания членов ТСН от 27.12.2023 г. № 2.

Платежи по 2-му пункту – на основании счетов, выставленных РСО, показаниям общедомовых приборов учета и тарифам установленных Постановлениями Правительства г. Москвы.

Расходование денежных средств подтверждены финансовыми документами. В ходе проверки нецелевое использование денежных средств не установлено.

Учет закупаемых материалов организован. Материалы покупаются по мере необходимости проведения работ по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда многоквартирного дома.

Отчёты и информация в ИФНС России № 31 по г. Москве, Жилищную инспекцию по Западному административному округу г. Москвы, в ГКУ г. Москвы «Городской центр субсидий», в ГИС ЖКХ и внебюджетные фонды сдавались своевременно. Межведомственное взаимодействие производится своевременно. Расхождений в бухгалтерской отчётности и предоставленными первичными документами не обнаружено.

Рекомендации:

1. Членам правления ТСН необходимо продолжить работу с должниками по взысканию задолженности по оплате ЖКУ. Регулярно информировать собственников помещений путём предоставления списков собственников и нанимателей жилых помещений, не оплачивающих ЖКУ.

2. На собственников и нанимателей жилых помещений, имеющих долги по оплате жилищно – коммунальных услуг и дополнительных услуг, предоставляемых ТСН «НИКА» продолжить дальнейшую работу по взысканию задолженности путем предъявления заявленных требований в Мировой суд судебного участка № 205 района Крылатское г. Москвы в порядке приказного производства, в Кунцевский районный суд г. Москвы в порядке искового производства.

Выводы:

Проанализировав показатели деятельности ТСН, организацию учета в ТСН Ревизор пришел к выводу признать финансовую деятельность ТСН в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящее заключение составлено на 5 (пяти) листах и подписан в 2 (Двух) идентичных экземплярах, один из которых передан в правление ТСН (для ознакомления членов ТСН), один остается у Ревизора.

Приложение:

1. Реестр заключенных договоров на 2 (двух) листах.
2. Сводная ведомость по лицевым счетам ТСН за ноябрь 2024 г. по состоянию на 30.11.2024 г. на 2 (двух) листах.
3. Выписка операций по лицевому счету № 40703810138000004631 за период с 23.11.2023 г. по 29.11.2024 г. на 125 (сто двадцать пять) листов.

Ревизор ТСН «НИКА»

Т.В. Сахарова

ОЗНАКОМЛЕН

Председатель правления ТСН «НИКА»

А.П. Недров

