

Акт ревизионной комиссии
о результатах проверки финансово-хозяйственной и
административно-правовой деятельности ТСН «Можайка»
за период с 01 января 2024 года по 31 декабря 2024 года

г. Одинцово

30 марта 2025 г.

Сокращения, используемые в документе:

- ТСН «Можайка» - Товарищество собственников недвижимости «Можайка»;
- МКД – многоквартирный дом;
- ОСС – Общее собрание собственников помещений жилого комплекса «Можайка»;
- ОДИ – общедомовое имущество;
- ОДН – общедомовые нужды;
- ТКО – твёрдые коммунальные отходы;
- МОП – места общего пользования;
- ИПУ – индивидуальный прибор учёта;
- ФКР – фонд капитального ремонта.

Мы, нижеподписавшиеся члены ревизионной комиссии ТСН «Можайка» в составе: Семькиной Светланы Юрьевны, Сейидовой Ольги Владимировны, Чернова Александра Михайловича, руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН «Можайка», провели ревизию финансово-хозяйственной и административно-правовой деятельности ТСН «Можайка» за период с 01 января по 31 декабря 2024 года.

При проверке комиссия руководствовалась следующими документами: Жилищным и Гражданским кодексами Российской Федерации, Уставом ТСН «Можайка», протоколами общих собраний членов ТСН «Можайка» и собственников ЖК «Можайка», протоколами заседаний Правления ТСН «Можайка», приказами и распоряжениями управляющего ТСН «Можайка», трудовыми договорами с работниками, договорами с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями.

Ревизия проводилась с 20.02.2025г. по 30.03.2025г.

Ревизионная комиссия действовала в соответствии с разработанным планом:

- достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 г;
- порядок ведения бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности за данный период;
- правильность выполнения решений ОСС и Правления ТСН «Можайка»;
- исполнение сметы доходов и расходов, целевых взносов и иных поступлений;
- правомерность заключения договоров председателем Правления ТСН «Можайка» и управляющим ТСН «Можайка» и других действий от имени ТСН «Можайка».

Результаты ревизии.

1. Общая информация.

ТСН «Можайка» является добровольным объединением собственников недвижимости, которое осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава ТСН «Можайка». В управлении ТСН «Можайка» находятся два многоквартирных дома общей площадью 74 490 (семьдесят четыре тысячи четыреста девяносто) кв. метров и двухуровневый подземный паркинг на 290 машиномест. Высшим органом управления ТСН «Можайка» является ОСС. В соответствии со ст.147 ЖК РФ руководство деятельностью ТСН «Можайка» осуществляется Правлением ТСН «Можайка», которое принимает решения по всем вопросам деятельности ТСН «Можайка», выбирает председателя ТСН «Можайка» и назначает управляющего ТСН «Можайка», который ведёт хозяйственную деятельность.

В отчетный период, согласно Уставу ТСН «Можайка», протокола Правления № 2 от 18.07.2023г. обязанности Председателя Правления ТСН «Можайка» исполнял Алексеев Александр Александрович. Запись в ЕГРЮЛ от 04.08.2023г. ОГРН 1165032059720.

Избранный состав членов правления ТСН «Можайка» (протокол правления № 9 от 08.07.2024 года) в течение отчетного периода изменился и состоит из следующих собственников: Алексеев А.А., Бугаенко В.Н., Зверев Д.В., Фурашов А.И., Алиханова М.Р., Новикова Н. М., Пахабова Е.В., Турпеткина Н.А., Дмитриенко Е.Г.

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

1. Учредительные и регистрационные документы ТСН «Можайка», в том числе Устав ТСН «Можайка»;

2. Протоколы ОСС и правления ТСН «Можайка» за весь период деятельности;
3. Бухгалтерская отчетность; налоговая отчетность; документы по налоговому учету и бухгалтерскому учету; налоговые декларации по налогу на прибыль организации за 2024 год; расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное пенсионное страхование в Социальном Фонде России за 2024 год, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и на выплату страхового обеспечения; первичная бухгалтерская документация за 2024г. (товарные накладные, акты выполненных работ, акты сверок взаиморасчетов и т.п.);
4. Смета доходов и расходов на 2024 год;
5. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими организациями и иными лицами, заключенные или действующие на данный период 2024 г, расчеты с контрагентами;
6. Документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
7. Судебные приказы и определения.

2. Общие собрания собственников.

За отчетный период по инициативе правления ТСН «Можайка» были проведены собрания собственников помещений ЖК «Можайка» и членов ТСН «Можайка»:

1. Общее собрание собственников помещений в очно/заочной форме (протокол №12 от 12.01.2024г. и протокол ОСС №1/2024-П от 12.01.2024г. для собственников машиномест) по следующим основным вопросам и Решения, по которым были приняты:

- Сформировать Фонд капитального ремонта общего имущества в МКД (далее – ФКР) на специальном счете, принадлежащим ТСН «Можайка».
- Выбрать для открытия специального счета на ФКР кредитную организацию – ПАО «Сбербанк России».
- Определить ежемесячный взнос в ФКР в размере, установленном Правительством МО.
- Выбрать ТСН «Можайка» уполномоченным по всем вопросам, касающимся ФКР.
- Определить порядок предоставления платежных документов в соответствии со ст. 155 ЖК РФ.
- Ввести цифровую систему «А-Доступ» въезда/выезда автотранспорта на территорию ЖК «Можайка».
- Обязательно устанавливать временную защиту стен кабины лифтов во время ремонта.
- Для собственников помещений утвердить смету доходов и расходов на 2024 год из расчета 44,81 руб/м² за жилищные услуги и 15,12 руб/м² за охранные услуги и работу дежурных администраторов.
- Для собственников машиномест утвердить смету доходов и расходов на 2024 год из расчета 115,48 руб/м² за коммунальные, ремонтные и охранные услуги.
- Определить тарифы на коммунальные услуги, в том числе за ОДИ по электроэнергии, водоподаче, водоотведению, отоплению и вывозу мусора на 2024 год, согласно действующим тарифам, установленными Комитетом по тарифам и ценам Московской области.

Подлинные решения собственников (бюллетени) и оформленные протоколы собраний с обсуждаемыми вопросами переданы 15.01.2024 в ГЖИ МО.

2. Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости «Можайка» в очно/заочной форме (протокол № 9 от 08.07.2024г.) по следующим основным вопросам, которые были приняты:

- Принять финансовый отчет и акт ревизионной комиссии за 2023 год.
- Выбрать членов правления ТСН «Можайка» в составе: Алексеев А.А., Бугаенко В.Н., Зверев Д.В., Фурашов А.И., Новикова Н.М., Похабова Е.В., Турпеткина Н.А., Дмитриенко Ю.О., Алиханова М.Р.
- Выбрать ревизионную комиссию ТСН «Можайка» в составе: Сейидова О.В., Семькина С.Ю., Чернов А.М.

Подлинные решения собственников (бюллетени) и оформленный протокол собрания с обсуждаемыми вопросами переданы 10.07.2024 в ГЖИ МО.

Копии протоколов опубликованы на сайте ТСН «Можайка»: <https://mojaika.housev.ru> и в системе ГИС ЖКХ.

В ходе проверки законности действий председателя ТСН «Можайка», секретаря и счетной комиссии ТСН «Можайка» во время проведения ОСС нарушений Устава и законодательства РФ не выявлено. Действие Товарищества осуществляется в соответствии с требованиями ЖК РФ, Устава ТСН и решениями ОСС.

3. Бухгалтерский и налоговый учет финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Можайка»

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 лицензионное специализированное программное обеспечение. Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов. ТСН «Можайка» находится на упрощенной системе налогообложения, в связи с чем ведет учет доходов и расходов в порядке, установленном главой 26.2 Налогового кодекса РФ и оплачивает ежегодно обязательную минимальную сумму налога в размере 1% от доходов.

Первичные документы в полном объеме учитываются и архивируются в бухгалтерии ТСН. Все проверенные первичные документы учтены на соответствующих счетах.

Ревизионной комиссией проведена проверка движения денежных средств за период с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. Проверка производилась на основе первичных документов, банковских выписок, сформированных в программе «Банк-клиент».

В ТСН «Можайка» открыты расчетные счета:

- № 40703810440000002444 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва.
- № 40703810800450000002 в ПАО «Московский Кредитный Банк» г. Москва для внебюджетных поступлений (аренда МОП, пожертвования, разовые услуги жителям и т.п.)

Расшифровка поступлений денежных средств на расчетный счет ТСН, а также их расходование отражено в Финансовом отчете Ревизионной комиссии за 2024 г. (Приложение №1)

Банковские выписки, платежные поручения, журналы-ордера оформляются и хранятся в соответствии с «Правилами ведения безналичных расчетов». В ходе проверки банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.

Комиссией проведена проверка учета материалов. По договору о материальной ответственности все материальные ценности находятся на ответственном хранении коменданта Гохфельда А.М. и у директора по эксплуатации Губанова С.В. Инвентаризация материальных запасов и основных средств проводилась на основании бухгалтерского учета. Замечаний нет.

3. Фонд Капитального Ремонта. Накопление.

На основании решения ОСС были открыты два специальных счета в ПАО «Сбербанк России» для формирования ФКР.

- № 40705810040000002143 – дом 51, вкл. подземный паркинг;
- № 40705810840000000714 – дом 52

С учетом перечисленных сумм от ФКР, на основании решения ОСС и поступлений в 2024 году денежных средств, на специальных счетах на 01.01.2025г. сформировались следующие суммы: д.51 – 10 882 020,99 руб., д.52 – 8 938 636,03 руб. Итого: 19 820 657,59 руб. Из которых 17 100 475 рубля были размещены под проценты для частичной компенсации инфляционного индекса. И в дальнейшем получения компенсационной выгоды в сумме 1 594 418 руб. для использования исключительно на капитальный ремонт в 2025 году. Что и отражено в таблице:

| Дом | Дата размещения | Размещенная сумма | % ставка | Кол-во дней | Дата окончания | Сумма % по вкладу | Итого: |
|-----|-----------------|-------------------|----------|-------------|----------------|-------------------|-------------------|
| 51 | 18.07.2024 | 3 821 367 | 11,8 | 326 | 08.06.2025 | 381 578 | 4 202 945 |
| 52 | 18.07.2024 | 2 209 153 | 11,8 | 326 | 08.06.2025 | 320 447 | 2 529 600 |
| 51 | 04.10.2024 | 3 375 955 | 12,63 | 274 | 04.07.2025 | 320 079 | 3 696 034 |
| 52 | 11.10.2024 | 3 194 000 | 12,98 | 274 | 11.07.2025 | 311 219 | 3 505 219 |
| 51 | 02.12.2024 | 2 000 000 | 15,05 | 181 | 01.06.2025 | 149 197 | 2 149 197 |
| 52 | 02.12.2024 | 1 500 000 | 15,05 | 181 | 01.06.2025 | 111 898 | 1 611 898 |
| | | 17 100 475 | | | | 1 594 418 | 18 694 893 |

3. Начисления за жилищные и коммунальные услуги. Оплаты.

ТСН выставляет собственникам счета на оплату по статьям «содержание и ремонт» по ставкам, утвержденным на ОСС. Оплата коммунальных платежей производится по тарифам утвержденным Правительством Москвы и Московской области. Начисления производятся по показаниям общедомовых приборов учета пропорционально доле каждого собственника. Показания индивидуальных приборов учета фиксируются в специальном журнале бухгалтерии в электронном виде. Начисления за холодное водоснабжение, канализацию и тепловую энергию (отопление

и горячую воду), а также по электроэнергии производятся согласно данным общедомовых и индивидуальных счетчиков на соответствующие ресурсы с учетом выставленных счетов от ресурсоснабжающих организаций.

Задолженность собственников ТСН на начало отчетного периода (на 01.01.2024г.), – 15 819 681,89 (пятнадцать миллионов восемьсот девятнадцать тысяч шестьсот восемьдесят один) рубль 89 коп. По всем статьям предоставляемых услуг, включая дополнительные услуги, начислено за текущий период – 137 167 730,10 (сто тридцать семь миллионов сто шестьдесят семь тысяч семьсот тридцать) рублей 10 коп. Полностью оплачено собственниками за предоставленные услуги, включая и долги предыдущих периодов 140 454 588,22 (сто сорок миллионов четыреста пятьдесят четыре тысячи пятьсот восемьдесят восемь) рублей 22 коп. Дебиторская задолженность собственников ТСН на конец отчетного периода, составила 12 532 823,01 (двенадцать миллионов пятьсот тридцать две тысячи восемьсот двадцать три) рубля 01 коп.

За отчетный период под руководством ТСН «Можайка» привлеченные юристы, благодаря профилактической и разъяснительной работе с неплательщиками в досудебном порядке, также через судебные приказы возвратили в бюджет ТСН «Можайка» сумму в размере 3 286 858,88 (три миллиона двести восемьдесят шесть тысяч восемьсот пятьдесят восемь) рублей 88 коп.

4. Исполнение сметы доходов и расходов за 2024 год. Текущая деятельность.

В соответствии с п.3 ст. 148 ЖК РФ составление сметы доходов и расходов входит в обязанности правления ТСН «Можайка». Смета доходов и расходов на год утверждается ОСС. Это позволяет установить размер ежемесячной «квартплаты» для каждого собственника помещения. Ревизионной комиссии были предоставлены сметы доходов и расходов за 2024 год. Проверка проводилась в сравнении сметы с фактически представленными документами. Фактические расходы, осуществленные ТСН «Можайка», произведены в пределах сметы. Расход производится в целом по комплексу и рассчитывается на основе утвержденной сметы согласно решению ОСС в очно-заочной форме (протокол № 12 от 12.01.2024г).

Годовое начисление в 2024 году, на основании утвержденной сметы и по внебюджетным начислениям составило 137 167 730,10 (сто тридцать семь миллионов сто шестьдесят семь тысяч семьсот тридцать) рублей 10 коп. В том числе: 1. Жилищные и коммунальные услуги, включающие в себя: содержание и текущий ремонт, потребление электроэнергии, водоснабжение и водоотведение на ОДН, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение по ИПУ, охрана и дежурные администраторы и начисленные пени - 93 234 112,84 (девяносто три миллиона двести тридцать четыре тысячи сто двенадцать) рублей 84 коп. 2. Отопление – 27 906 486,59 (двадцать семь миллионов девятьсот шесть тысяч четыреста восемьдесят шесть) рублей 59 коп. 3. Обращение с ТКО – 6 460 674,33 (шесть миллионов четыреста шестьдесят тысяч шестьсот семьдесят четыре) рубля 33 коп. 4. Жилищные и коммунальные услуги в подземном паркинге – 6 930 980,06 (шесть миллионов девятьсот тридцать тысяч девятьсот восемьдесят) рублей 06 коп. 5. Внебюджетные поступления: единовременный платеж от собственников за аренду МОП, аренда мойки, аренда МОП для интернета – провайдеров, фильтрация воды, услуги по хранению автошин и велосипедов в паркинге, за оформление пропусков, отключение стояков, разовые услуги по заявкам жителей, единовременный платеж и добровольные пожертвования – 2 635 476,28 (два миллиона шестьсот тридцать пять тысяч четыреста семьдесят шесть) рублей 28 коп.

Фактически в 2024 году поступило денежных средств – 140 457 807,07 (сто сорок миллионов четыреста пятьдесят семь тысяч восемьсот семь) рублей 07 коп, что составило 102,4% от начисленных платежей.

Таблица движения денежных средств:

| Банк | Остаток на 01.01.2024г. | Приход за 2024г. | Расход за 2024г. | Остаток на 01.01.2025г. |
|----------|-------------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| Сбербанк | 787 143,07 | 138 009 258,79 | 138 287 847,17 | 508 554,09 |
| МКБ | 222 997,40 | 2 448 548,28 | 2 646 506,95 | 25 038,73 |
| ИТОГО: | 1 010 140,47 | 140 457 807,07 | 140 934 354,12 | 533 592,82 |

В 2024 году ТСН «Можайка» израсходовало денежных средств на сумму 140 934 354,12 (сто сорок миллионов девятьсот тридцать четыре тысячи триста пятьдесят четыре) рубля 12 коп. Финансовый отчет в разрезе статей расхода хозяйственной деятельности за 2024 год прилагается (Приложение №1).

Произведенные расходы соответствуют утвержденной смете доходов и расходов ТСН «Можайка» на 2024 год.

В соответствии с п. 3.3. Устава, ТСН «Можайка» как некоммерческая организация, вправе осуществлять хозяйственную деятельность и обязана использовать доходы, полученные от этой деятельности для оплаты общих расходов ТСН, либо в иных целях, предусмотренных решением ОСС, в частности на капитальный ремонт и приобретение основного оборудования. В 2024 году внебюджетные поступления составили сумму в размере 4 204 525,00 (четыре миллиона двести четыре тысячи пятьсот двадцать пять) рубля 00 коп. включают: единовременный платеж (70 000 руб.), оплаченные пени (2 071 029 руб.), аренда мойки (305 164 руб.), аренду МОП для провайдеров (550 004 руб.), аренда мест для фильтрации воды (78 000 руб.), также хранение автошин и велосипедов, оформление пропусков, отключение стояков, защита стеновых панелей кабины лифтов и других дополнительных услуг и компенсаций (1 130 328 руб.). Данный доход был использован на дополнительное приобретение оборудование и выполнения внеплановых работ. А именно: покупка новых шлагбаумов, приводов въездных ворот для школьного автобуса, видеокамер, коммутаторов, ПК, регистраторов, блоков бесперебойного питания, накопителей цифровых данных, адресных пожарно-охранных меток, пожарных рукавов, дорожного бордюрного камня и брусчатки. Закуплена поломочная машина в подземный паркинг. Помимо текущих работ в 2024 году были выполнены следующие работы: установка дополнительного пожарного оборудования с проведением пусконаладочных работ систем противопожарной защиты, установка энергосберегающих ламп с датчиком движения для энергоэффективности потребления электроэнергии в 11,12,13 подъездах, частичный ремонт кровли 14,15,16 подъездах, строительство ограждающих металлоконструкций (заборчики) для защиты цветов, установка дополнительно новой детской площадки и спортивных тренажеров, реставрация фонтана. Ремонт лифтовых холлов 11,12,13 подъездах, заливка катка, частичная заменено бордюрного камня – 56 шт., закуплены и установлены еще 20 шт. бетонных столбиков. Капитально отремонтировано 6 лифтовых лебедок с демонтажом, отправкой на завод изготовителя, с обратным монтажом и пусконаладочными работами, замена вышедшего из строя оборудования. Частично восстановлено асфальтовое покрытие на дворовой территории, проведены фасадные работы с приглашением сторонних альпинистов. Дополнительно произведена промывка систем водоснабжения ХВС и ГВС и множество других, непредусмотренных сметой работ.

Диспетчерской службой за отчетной период было зарегистрировано 3114 заявок жителей. Из приведенной ниже таблицы в разрезе видно количество заявок по подъездам, дворовой территории, паркингу и прочих заявок по конкретным видам работ, в т.ч. по лифтам, электроснабжению, водоснабжению и других. Выполнение заявок составило 97%.

Таблица. Прием заявок диспетчерской службой в 2024 году.

| 2024 год | Подъезды | | | | | | | | | | | | Дворовая территория | | | Паркинг | | про чие | Всего | | |
|-------------------|----------|-----|-----|-----|-----|-----|-------------------|-----|-----|-----|-----|----|---------------------|-------|-------|---------|----|------------|-------|------|----|
| | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | д. 51 | центр | д. 52 | -1 | -2 | | | | |
| ЗАЯВКИ: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Канализация | | 1 | 1 | 3 | 10 | 6 | 9 | 2 | 2 | 8 | 6 | 4 | | | | | | | 4 | | 55 |
| Вода (хвс,гвс) | 34 | 38 | 62 | 54 | 43 | 92 | 44 | 48 | 48 | 53 | 29 | 12 | | | 1 | 6 | 3 | 11 | | 578 | |
| Отопление | 5 | 2 | 5 | 20 | 12 | 14 | 9 | 3 | 12 | 16 | 11 | 2 | | | | | | 6 | | 59 | |
| Сан.тех. ремонт | 24 | 19 | 30 | 29 | 33 | 22 | 27 | 22 | 18 | 40 | 34 | 10 | | 1 | | 7 | | 26 | | 342 | |
| Электрика | 59 | 32 | 43 | 78 | 54 | 65 | 57 | 71 | 55 | 58 | 37 | 17 | 1 | 10 | | 24 | 24 | 57 | | 742 | |
| Прочие работы | 9 | 14 | 8 | 7 | 15 | 10 | 16 | 11 | 19 | 14 | 6 | 8 | 13 | 39 | 24 | 21 | 14 | 104 | | 352 | |
| Лифт | 66 | 75 | 39 | 84 | 33 | 55 | ¹⁵⁴ 61 | 63 | 80 | 48 | 18 | | | | | | | 2 | | 778 | |
| МОП плитка, стены | 2 | 1 | 3 | | | 1 | | 1 | 1 | 2 | | | 1 | 1 | 1 | | | 3 | | 17 | |
| МОП двери, окна | 8 | 8 | 14 | 17 | 15 | 13 | 26 | 12 | 4 | 14 | 11 | 1 | 2 | 2 | 2 | 3 | | 14 | | 166 | |
| МОП кровля, фасад | | | | | | 1 | | 2 | | | 1 | | 2 | | 1 | 1 | | 3 | | 11 | |
| МОП холл | 1 | | 2 | 3 | 1 | | | | 2 | | | | | | 1 | 2 | 2 | | | 14 | |
| ИТОГО: | 208 | 190 | 207 | 295 | 216 | 279 | 342 | 233 | 224 | 285 | 183 | 72 | 19 | 53 | 30 | 64 | 43 | 230 | | 3114 | |

Налажена работа по передаче показаний ИПУ по воде через личные интернет-кабинеты собственников и расчет потребления воды по потреблению, нормативу и перерасчет согласно 354 ПП РФ. Ведется постоянная работа с органами соцзащиты по льготным категориям граждан. Выдаются справки по запросу собственников и проживающих. Готовятся ответы на письма, обращения и жалобы граждан. Ежемесячно ведется отчетность по самозанятым, первичным документам, договорам, кассовым чекам, авансовым отчетам, расчет налоговой базы. Постоянно ведется работа в системе «Банк-клиент», выставление счетов (актов) контрагентам, загрузка оплат, выгрузка в личные интернет-кабинеты собственников, в ГИС ЖКХ, ЕАИС ЖКХ; ведутся консультации и обработка заявлений от собственников. Управлением, включая бухгалтерию ТСН «Можайка», за 2024г. были даны ответы и выданы справки включая через мессенджеры в количестве 1206 шт.

В 2024 г. было зарегистрировано в ЖК «Можайка» 239 человек, выбыло – 149. Итого на 01.01.2025г. имеют регистрацию – 1463 человека, из них постоянную регистрацию – 1098 и временную – 365 человек.

5. Штатные сотрудники. Договоры с дежурными администраторами.

Проверка показала, что все договора заключены в соответствии с уставными видами деятельности ТСН «Можайка». Расходов, не связанных с уставной деятельностью, не выявлено. По всем договорам на коммунальные услуги и техобслуживание имеются все акты выполненных работ, оформленные надлежащим образом. Все договора на эксплуатационные услуги и ремонтные работы в отчетный период проверены. Нарушений не обнаружено. Все работы и услуги по обслуживанию и ремонту проводятся как силами сотрудников ТСН «Можайка», так и по договорам подряда с контрагентами.

За отчетный период, в соответствии со штатным расписанием по 6 должностям, согласно утвержденной смете на постоянной основе работали: Новиков А.А. - управляющий, Губанов С.В. – директор по эксплуатации, Гохфельд А.М. – комендант, Родичева Н.Б. – бухгалтер, Тюленева Е.В. – координатор - помощник бухгалтера, Куленко И.Г. – паспортист. Расходы на заработанную плату без налогов и взносов с ФОТ составили 4 973 508,59 (четыре миллиона девятьсот семьдесят три тысячи пятьсот восемь) рублей 59 коп. Замятин С.П. и Тимаев А.В. работали – по соглашению с ТСН «Можайка» на безвозмездной основе, как представители эксплуатирующей компании ООО «Техсервис». Трудовые договора с работниками заключены в соответствии с трудовым законодательством РФ на основании личных заявлений с оформлением соответствующих записей в трудовых книжках. Предоставлено штатное расписание сотрудников за 2024 год. При проверке правильности начисления зарплаты, удержаний из заработной платы и начислений на ФОТ (налоги, страхование, взносы в СФР и страхование НС) нарушений не установлено, было оплачено 2 087 804,95 (два миллиона восемьдесят семь тысяч восемьсот четыре) рубля 95 коп. Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов с заработной платы показала, что заработная плата за 2024 г. начислена в соответствии со штатным расписанием. Расчетные и платежные ведомости в наличии. Правильность и своевременность уплаты налоговых и социальных платежей с заработной платы подтверждается. Задолженность по налогам и заработной плате на 31.12.2024г. отсутствует.

Также проверены договора и акты выполненных работ с дежурными администраторами - самозанятыми, оказывающими услуги по эксплуатации жилого комплекса. В текущем году им было выплачено 7 426 800,00 (семь миллионов четыреста двадцать шесть тысяч восемьсот) рублей, включая налоги. Первичные документы оформлены правильно, замечаний нет. Задолженности перед дежурными администраторами не имеется.

6. Расчеты с основными поставщиками ресурсов ТСН «Можайка» и охраной

Оплата поставщикам ресурсов производилась по заключённым с ними договорам. Задолженности перед поставщиками не имеется, что подтверждается актами сверок.

1. ООО «ТСК Мосэнерго» - сумма в размере 27 600 198,36 (двадцать семь миллионов шестьсот тысяч сто девяносто восемь) рублей 36 коп за потребленный теплоноситель, включая пени - сумму 221 953,06 (двести двадцать одна тысяча девятьсот пятьдесят три) руб. 06 коп., за несвоевременную оплату в 2023 г. за зимний период на основании решения Арбитражного суда от 21.12.2023г. (дело № А41-39355/23) В свою очередь сумма собранных пеней от собственников за несвоевременную оплату ЖКУ за 2024 год составила 2 071 029,63 (два миллиона семьдесят одна тысяча двадцать девять) рублей 63 коп.
2. ООО «Одинцовская Теплосеть» - сумма в размере 6 417 437,26 (шесть миллионов четыреста семнадцать тысяч четыреста тридцать семь) рублей 26 коп за потребленную воду оплачена в полном объеме.
3. АО «Мосэнергосбыт» - сумма в размере 20 954 793,71 (двадцать миллионов девятьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот девяносто три) рубля 71 коп. за потребленную электроэнергию оплачена полностью.
4. Охрана – сумма в размере 6 984 000 (шесть миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей оплачена в полном объеме.

7. Полнота и своевременность уплаты единого налогового платежа. Отчеты.

В 2024 году своевременно производилась оплата авансовых платежей по налогам, с применением упрощенной системы налогообложения. Так в 2024 год сумма полученного дохода

составила – 11 334 035 рублей, сумма произведенных расходов составила 11 203 231 рублей, сумма исчисленного минимального налога за 2024 год (ставка 1%) составила 113 340 рублей.

Отчёты в налоговую инспекцию и внебюджетные фонды сдавались своевременно. Расхождений между бухгалтерской отчётностью и предоставленными первичными документами не обнаружено.

8. Итоговые выводы и рекомендации.

Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСН «Можайка» осуществляется в рамках решений ОСС и Правления ТСН «Можайка» и не противоречит законодательству Российской Федерации.

Начисления коммунальных платежей за предоставленные коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений ТСН «Можайка» осуществляются строго по утвержденным сметам, установленным тарифам и соответствуют законодательству РФ.

Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.

Проверены документы по сотрудникам ТСН: трудовые договоры, приказы, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы. Нарушений не выявлено.

Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности. 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 2024 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2024 г.

Бухгалтерский и налоговый учет в ТСН «Можайка» ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Факты нецелевого использования денежных средств в отчетном году не выявлены.

Работа ТСН «Можайка» по взысканию задолженности с неплательщиков признана удовлетворительной. Вместе с тем Ревизионная комиссия рекомендует, по мимо подачи исков в судебные инстанции, применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, такие как: частичное ограничение подачи электроэнергии и частичное водоотведение согласно ЖК РФ с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

Ревизионная комиссия просит обратить внимание руководства и членов Правления ТСН «Можайка» на: 1. Времяпровождения детей во дворе, в частности своевременного закрытия работы детско-игровой площадки для спокойного отдыха жителей ЖК. 2. Установку дополнительных дорожных знаков. 3. Проведение профилактических и иных мер по устранению захламленности в МОП-ах, особенно в лифтовых и квартирных холлах на этажах, а также на курение в неположенных местах.


Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу сотрудников ТСН «Можайка» в части исполнения данных рекомендаций в течение всего текущего финансово-хозяйственного 2025 года.

Ревизионная комиссия считает работу руководства и Правления ТСН «Можайка» в 2024 году удовлетворительной.

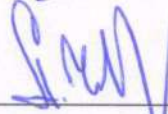
Настоящий акт составлен на 7 листах и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в управление ТСН, второй остается в материалах ревизионной комиссии.

Члены ревизионной комиссии:

Сейидова О. В.



Чернов А. М.



Семькина С.Ю.

