

**АКТ**  
**ревизии финансово – хозяйственной**  
**деятельности ТСН «ЭДИНБУРГ» за 2021г.**

г. Ялта

«28» февраля 2022 г

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости «ЭДИНБУРГ» (далее по тексту ТСН), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСН за 2021г. (далее - отчетный период), с целью объективной независимой оценки деятельности Правления ТСН, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена ревизионной комиссией в составе:

Олейник Александр Васильевич  
Корчагина Наталья Владимировна  
Быстрова Людмила Николаевна

Ревизионная комиссия была избрана решением общего собрания членов ТСН 13 марта 2021 года.

Ревизия проведена за 2021г.

**1. Общие сведения**

- 1.1. Полное наименование: ТСН Товарищество собственников недвижимости «ЭДИНБУРГ»
- 1.2. Местонахождение (юридический адрес) – 298600, Крым респ, Ялта г, Свердлова ул, дом 13/2.
- 1.3. Высшим органом управления ТСН согласно Устава, является общее собрание членов Товарищества.
- 1.4. Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества в составе 5 человек, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.

В отчетном периоде в состав правления ТСН входили:

1. Шишмарева Елена Викторовна – Председатель правления ТСН «Эдинбург»
2. Кирилина Александра Владимировна
3. Сивцова Анастасия Александровна
4. Федосов Станислав Сергеевич
5. Лебедев Олег Югославович

**Объем ревизионной проверки**

Для проведения проверки финансового состояния ТСН на предмет полноты и обоснованности отражения расходов, были проведены следующие мероприятия:

- проверка сплошным методом документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСН;
- полная проверка банковских выписок, платежных поручений, проверка законности и достоверности проведенных по расчетному счету операций;
- проверка сплошным методом кассовых операций;
- полная проверка авансовых отчетов;
- проверка начисленной заработной платы персонала;

- проверка расходов на техническое обслуживание, содержание и ремонт общедомового имущества.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- учредительные и регистрационные документы ТСН;
- протоколы общих собраний членов ТСН за 2021г;
- переписка с госучреждениями и организациями;
  - договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2021 г.;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей и услуг за 2021 г.
- учетная политика ТСН;
- первичная бухгалтерская документация за 2021 г.
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- расчетные ведомости по заработной плате за 2021г., договоры подряда;
- акты выполненных работ (услуг);
- бухгалтерская и налоговая отчетность за 2021г.,
- отчетность во внебюджетные фонды за 2021г.

## **Результаты ревизии**

Согласно п.2 ст. 135 ЖК РФ в качестве единственного учредительного документа ТСН действующим законодательством предусматривается устав ТСН «ЭДИНБУРГ». ТСН осуществляет свою финансово – хозяйственную деятельность на основании Устава.

При проверке правильности оформления протоколов собраний правления - нарушения не выявлены.

### **Ревизионная комиссия рекомендует:**

Составить график заседаний Правления Товарищества, т.к. работа правления должна быть регулярной. Все решения, принимаемые правлением, оформлять в виде протоколов.

## **Ведение бухгалтерского и налогового учета**

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 ТСЖН используется лицензионное специализированное программное обеспечение. Закуплена программа 1С 8 ТСЖ.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов.

ТСН находится на общей системе налогообложения, в связи с чем ведет учет доходов и расходов в порядке, предусмотренное статьями 13-15 Налогового кодекса РФ

Учетная политика ТСН разработана с учетом специфики бухгалтерского учета.

К отчету прилагаются выписки по состоянию расчетов с бюджетом, справки о состоянии расчетов с бюджетом, в которой отражено отсутствие задолженности перед бюджетом.

Так же проведены камеральные проверки по уровням бюджета.

Движение денежных средств в ТСН осуществляется через банковский расчетный счет. Основным источником поступления денежных средств для Товарищества за отчетный период является квартплата жильцов.

**1. Поступило от жильцов на расчетный счет за 2021 год – 8 806 866.12 рублей.**

**Выплата процентов по Доп. Соглашению к договору № 40-178/58/46658-15 - 3 115,08 рублей**

**Всего приход по банку: 8 809 981,20рублей.**

## 2. Перечислено следующим организациям:

<b>ООО АлАнис</b> приобретенные в 1 квартале 2021 года (документы «Концепт Югом» не переданы)	<b>-24 084,00 рублей</b> за электротовары,
<b>ИП Слатенко Николай Валерьевич</b> приобретенные в 1 квартале 2021 года (документы «Концепт Югом» не переданы)	<b>-32 300,00 рублей</b> за электротовары
<b>ООО АУТСОРСИНГОВАЯ КОМПАНИЯ КОНЦЕПТ-ЮГ</b>	<b>- 150 250,00 рублей</b> бухгалтерское обслуживание за 4 месяца (документы после расторжения договора с «Концепт Югом» не переданы)
<b>БЕЛОВ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ</b> монтаж системы видеонаблюдения	<b>- 80 200,00 рублей</b> оплата по счету за
<b>ИП Бескровный Сергей Михайлович</b> рекламных конструкций (документы «Концепт Югом» не переданы)	<b>- 14 500,00 рублей</b> за демонтаж
<b>ИП Бескровный Сергей Сергеевич</b> приобретенный в 1 квартале 2021 года (документы «Концепт Югом» не переданы)	<b>- 57 780,00 рублей</b> за хоз.инвентарь
<b>Беляев М.А.</b> право использования «Сбис ЭО-Базовый, ОСНО»	<b>- 7 000,00 рублей</b> оплата по счету за
<b>Билялова Шамше Сейтумеровна</b> металлорукав	<b>- 10 000,00 рублей</b> оплата по счету за
<b>ООО ВЕКТОР БЕЗОПАСНОСТИ</b> обслуживание системы пожаротушения и дымоудаления по договору, согласно выставленных счетов и актов выполненных работ.	<b>- 130 666,69 рублей</b> за техническое
<b>ИП Галяминских Александр Владимирович</b> № 5925 от 26.0772021 г за полусферы бетонные	<b>- 20 120,00 рублей</b> оплата по счету
<b>ИП Жаковщиков Артур Павлович</b> канцтовары	<b>- 4 200,00 рублей</b> оплата по счету за
<b>Казенев Сергей Николаевич</b> комплектация ворот	<b>- 4 000,00 рублей</b> оплата по счету
<b>Коновалова Ирина Анатольевна</b> почтовые расходы	<b>- 800,00 рублей</b> оплата по счету
<b>ООО ЛИФТСЕРВИС</b> по ДОГОВОРУ, согласно выставленных счетов и актов выполненных работ	<b>- 134 160 рублей</b> за обслуживание лифта
<b>ООО ЛИФТСЕРВИС</b> по монтажу и пусконаладке оборудования по диспетчеризации лифтов, согласно выставленного счета.	<b>- 71 217,93 рублей</b> за выполнение работ

<b>ИП Никитин Александр Игоревич</b> обслуживание по Договору от 20 мая 2021 года, согласно Актов выполненных работ и выставленных счетов.	- <b>85 000,00 рублей</b> за юридическое
<b>Научно-Исследовательский Центр Судебной Экспертизы</b> за оказание услуг по проведению бухгалтерского исследования по Договору 26 от 6 апреля 2021 г, согласно выставленного счета и акта выполненных работ.	- <b>125 000 рублей</b>
<b>ООО Технология и Сервис</b> услуг по ГИС ЖКХ по договору 2491 от 28 апреля 2021 г согласно выставленных счетов и актов выполненных работ	- <b>11 700,00 рублей</b> за оказание
<b>ООО Центр Экспертизы</b> освидетельствование лифта, документы «Концепт Югом» не переданы	- <b>14 000,00 рублей</b>
<b>Шарипов Асхат Венерович</b> согласно Договора № 308 от 18.08.2021 г за ремонт канализации	- <b>31 000,00 рублей</b> оплата по счету,
<b>Шумяцкая Линда Анатольевна</b> №354 за электролампы	- <b>8 970,00 рублей</b> оплата по счету
<b>ИП Яковенко К.В.</b> счета, согласно акта выполненных работ за монтаж сетки от голубей на балконах пожарной лестницы	- <b>21 000,00 рублей</b> оплата по
<b>ООО Акваклининг Центр</b> счета за хозтовары (тележка, ведра, швабры для уборки и моющие средства)	- <b>15 491,28 рублей</b> оплата по
<b>ООО Альтфатер Крым</b> согласно Договора	- <b>125 345,28 рублей</b> за вывоз ТБО
<b>ИП Аникеев Илья Владимирович</b> за обследование котельной согласно договора.	- <b>8 000,00 рублей</b> оплата по счету
<b>ИП Вовченко Денис Валентинович</b> № 934 за вывоз мусора из технических помещений паркинга	- <b>9 800,00 рублей</b> оплата по счету
<b>Гнатенко Анна Сергеевна</b> за стройматериалы (клей, краска)	- <b>7 925,61 рублей</b> оплата по счету
<b>ООО ИДЕАЛ-СЕРВИС</b> расходы	- <b>300,00 рублей</b> почтовые
<b>ООО К-телеком</b> расходы	- <b>500,00 рублей</b> почтовые
<b>Кривый Евгений Семенович</b> Договору за обслуживание ТП и работы хозяйственного характера (энергетик)	- <b>43 660,00 рублей</b> оплата по
<b>ООО МКДЭКСПЕРТ</b> за оказание информационных услуг по договору № 766-ИУ-РОС (данные Росреестра )	- <b>3 000,00 рублей</b> оплата по счету
<b>ИП Пекут Станислав Владимирович</b> счета хозяйственные расходы (столы, стулья, шкаф для документов)	- <b>35 000,00 рублей</b> оплата по

<b>ООО Приоритет-Крым</b> юридических услуг согласно выставленного счета работ по договору 262/2021 от 5 апреля 2021 г	- <b>30 000,00</b> рублей за оказание
<b>ИП Рыжков Руслан Вячеславович</b> сантехнические работы, уборка помещений цокального этажа, наладку технического оборудования и установку ограничителей на двери.	- <b>29 030,00</b> рублей оплата по акту за
<b>ИП Соколов Сергей Александрович</b> за ремонт канализационного стока от 15.06.2021 г	- <b>15 000,00</b> рублей оплата по счету
<b>ООО СТ-ТРЕЙД</b>	- <b>500,00</b> рублей
<b>ИП Стешанова Надежда Валерьевна</b> за выполнение кадастровых работ	- <b>8 000,00</b> рублей оплата по счету
<b>ООО ТЕПЛО-ПЛЮС</b> Договору №11 и актам выполненных работ за техническое перевооружение узла учета природного газа для восстановления котельной.	- <b>450 000,00</b> рублей работы по
<b>Тоняева Марианна Владимировна</b> 1С: Предприятие для ведения бухгалтерского учета по счету	- <b>14 000,00</b> рублей за программу
<b>ИП Фенько Олег Анатольевич</b> изготовление печати и изготовление уставных документов для ТСН	- <b>3 000,00</b> рублей оплата по счету за
<b>ООО Флагманпласт</b> металлопластиковые конструкции (окна в котельную)	- <b>11000,00</b> рублей оплата по счету за
<b>ООО ЧЕРНОМОРСКАЯ ЮРИДИЧЕСКАЯ СЛУЖБА</b> восстановление бухгалтерского и кадрового учета согласно Договора № 69 от 01.06.2021 г за 2021 год	- <b>145 500,00</b> рублей за ведение и
<b>ООО ЭКСКЛЮЗИВ</b> «Концепт Югом» не переданы	- <b>3 450,00</b> рублей документы
<b>Управление Федерального Казначейства по РК</b> рассмотрение иска в Арбитражном суде Республики Крым (возврат в 2022 году)	- <b>15 000,00</b> рублей Госпошлина за
<b>ГУП РК Водоканал Южного берега Крыма</b> договора и выставленных счетов	- <b>370 883,30</b> рублей согласно
<b>Ялтинское РОЭ ГУП РК Крымэнерго</b> электроэнергию по Договору и согласно выставленным счетам	- <b>3 574 110,00</b> рублей за
<b>Услуги банка</b>	- <b>35 273,32</b> рублей
<b>Налоги</b>	- <b>765 379,03</b> рублей
<b>Оплата труда</b>	- <b>1 523 023,14</b> рублей
<b>Всего расход по б/н расчету: 8 301 714, 89 рублей.</b>	
<b>3. Снято с расчетного счета наличными: 0,00 рублей.</b>	
<b>Остаток на р/счете на 31.12.2021 года - 3 285 231,53рублей</b>	

Задолженность жильцов согласно ведомостям на 01.01.2021г составляла 3 409 062,90 рублей.

На 01.01.2022 г - 2 826 614,30 рублей, из них:

- а) За электроэнергию - 587 825,00 рублей
- б) За холодное водоснабжение и водоотведение - 65 606,25рублей
- в) За услуги по содержанию технических помещений - 336 858.89рублей
- е) За содержание дополнительных помещений - 2300 рублей
- ж) За услуги по содержанию дома и придомовой территории - 1 804 097,18 рублей

Однако существует задолженность, которую нет возможности востребовать - реестр собственников прошлым правлением не был передан и по этим собственникам нет никакой информации:

- Перестенко А.Н.	276 218,46 рублей
- Кунах В.П.	567 861,02 рублей
- Татарникова О.В.	75 463,60 рублей
- Николаева В.К.	291 001,87 рублей

**Итого: 1 210 544,95 рублей**

По результатам проверки комиссией подтверждается соответствие остатков на банковском счете на конец дня предыдущей выписки и остатка на начало дня последующей выписки. Данные выписок подтверждаются платежными поручениями и приложениями к ним. Платежи были произведены в соответствии с выставленными счетами, заключенными договорами и расчетам по налогам и сборам

Авансовые отчеты составлены в соответствии с требованиями оформления первичных документов, расходы подтверждены кассовыми и товарными чеками, актами выполненных работ.

Нарушений и замечаний в оформлении документов в работе с подотчетными лицами нет.

### **Расчеты с работниками**

Комиссией проверено начисление фонда оплаты труда, который начисляется в соответствии со штатным расписанием.

- а) Страховые взносы -519 280,23 рублей.
- б) Подоходный налог - 225 847,00 рублей.
- в) Фонд оплата труда - 1 523 023,14 рублей.

### **Анализ расходов и доходов по смете (по утвержденному тарифу)**

В соответствии с п.3 ст.148 ЖК РФ составление сметы доходов и расходов входит в обязанности правления ТСН. Смета ТСН на год утверждается общим собранием, что позволяет установить размер ежемесячной «квартплаты» для каждого собственника помещения.

**Отчет по смете**  
**поступлений и расходов по управлению и содержанию имущества**  
**ТСН "ЭДИНБУРГ" за 2021 год**

№пп	Наименование статей	Смета	Факт	Откл по смете +,-
<b>1.</b>	<b>Остаток средств на р/с на 31.12.2020</b>		<b>2776964,9</b>	
<b>2.</b>	<b>Поступления основные</b>			
2.1.	Управление и содержание дома, в том числе компенсационные поступления:	4 507 656	8 806 866,2	
2.2.	Договор с банком		3 115	
<b>3</b>	<b>Итого поступлений</b>	<b>4 507 656</b>	<b>8 809 981,2</b>	
<b>4</b>	<b>Расходы основные</b>			
4.1.	Ежемесячное банк обслуживание	18 000	35 273,32	17 273,32
4.2.	Обслуживание лифта	154 164	148 160	-6 004,00
4.3.	Обслуживание пожарной сигнализации	276 000	130 666,69	-145 333,31
4.4.	Вывоз ТБО	132 000	125 345,28	-6 654,72
4.5.	Электроэнергия в местах общ польз	222 000	222 000	0,00
4.6.	Водоотведение, водопотребление МОП	43 200	43 200	0,00
4.7.	Заработная плата с налогами	2 562 072	2 288 402,2	-273 669,8
4.8.	Аутсорсинговые услуги	282 000	380 750	98 750,00
4.9.	ГИС ЖКХ, 1С, Сбис	20 808	19 200	-1 608,00
4.10.	Почтовые расходы	10 152	1 600	-8 552,00
4.11.	Установка видеонаблюдения	76 104	75 200	-904,00
4.12.	Работы по содержанию инженерных сетей	190 800	128 301,93	-62 498,07
4.13.	Хозяйственные расходы	136 140	203 836,38	67 696,38
4.14.	Текущий ремонт дома	131 892	98 235,61	-33 656,39
4.15.	Выполнение работ по содержанию дома и придомовой территории	95 232	73 750	-21 482,00
4.16.	Прочие непредвиденные расходы, штрафы, сборы	157 092	183 000	25 908,00
4.17.	Гос пошлина	0	15 000	15 000,00
4.18.	Работы по восстановлению котельной	0	450 000	450 000,00
4.19.	За воду и электричество потребленные собственниками		3 679 793,5	
<b>5.</b>	<b>Итого расходов</b>	<b>4 507656</b>	<b>8 301714,9</b>	
<b>6.</b>	<b>Остаток средств на р/с на 31.12.2021.</b>		<b>3285231,2</b>	

Перерасход средств по смете по статьям:  
**Аутсорсинговые услуги - 98 750 рублей.**

Первый квартал 2021 г аутсорсинговые услуги ТСН оказывал компания «Концепт Юг» за этот период на ее расчетный счет была переведена сумма 150 250 рублей. Проверить на каком основании были перечислены деньги не представляется возможным, так как все документы по хозяйственной деятельности ТСН не были переданы правлению. Кроме этого, необходимо было восстановить бухгалтерский и кадровый учет, купить программное обеспечение 1 С 8 ТСЖ и право использования «Сбис ЭО-Базовый, ОСНО»

Перерасход по статье «**Хозяйственные расходы**» на **67 696,38 рублей** возник из-за расходов в 1 квартале 2021 года. Средства были израсходованы на приобретение хоз. товаров на 116 053 рубля – товаров и документов подтверждающих закупку нет. За оставшиеся 3 квартала хозтоваров было приобретено на 87 783 рубля (промышленный пылесос, тележка с ведрами для уборки, швабры, тряпки, эл. лампы и моющие средства)

Перерасход по статье «**Прочие непредвиденные расходы**» – штраф за парковку

автомобилей на верхней площадке без кассового аппарата в 2020 году

Затраты по Гос. пошлине за рассмотрение иска в Арбитражном суде Республики Крым будут возвращены из бюджета в 2022г.

Расходы на восстановление котельной на 450 000 руб. были произведены на основании решения Общего собрания собственников в марте 2021 г и Протокола правления ТСН «ЭДИНБУРГ» №11 от 15 октября 2021г.

### **Хозяйственная деятельность:**

За истекший период Правлению и Председателю ТСН «ЭДИНБУРГ» пришлось решать вопросы и проблемы различного хозяйственного характера:

1. Восстановление документации ТСН (учредительные и кадровые документы, договора хозяйственной деятельности, технические документы).
2. Восстановление бухгалтерского учета.
3. Восстановление реестра собственников.
4. Восстановление удаленной информации с компьютера ТСН.
5. Аудиторско-экспертная проверка бухгалтерского учёта.
6. Ревизия мест общего пользования.
7. Ревизия и ремонт электроснабжения.
8. Ревизия и ремонт водоснабжения и канализации.
9. Устранение захламлённости дома, путём вывоза грузовиками из паркинга и технических помещений накопленного мусора с момента постройки дома.
10. Упорядочивание доступа в паркинг только собственникам.
11. Упорядочивание использования собственниками технических помещения в качестве кладовок.
12. Установка тревожной кнопки.
13. Защита лестничных переходов от птиц путем установки защитной сетки.
14. Укомплектование дома уборочным инвентарём.
15. Восстановление нарушенной внутренней электрической проводки, розеток, выключателей.
16. Восстановление внешнего и внутреннего освещения дома.
17. Установка датчиков движения в местах общего пользования.
18. Восстановление нарушенной теплоизоляции труб водоснабжения.
19. Установка дополнительных видеокамер, для полного покрытия периметра территории дома.
20. Установка дорожных полусфер.
21. Обследование и ремонт газовой котельной.
22. Обследование, разработка плана ремонта и подключения системы теплоснабжения.
23. Исследование и подготовка (кадастровые работы, юридическо-правовые работы) оформления земельного участка в собственность ТСН.
24. Проведена работа с должниками, благодаря чему собираемость платежей стала выше. На сегодняшний день в ТСН есть один должник - собственник Ап 40. Подготовлены документы для передачи Мировой суд.
25. Все работы и услуги по обслуживанию и ремонту проводились по договорам выполнения работ (оказания услуг) с физическими и юридическими лицами:

### **Итоговые выводы Ревизионной комиссии.**

1. Запрошенные документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде,
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
4. Работа ТСН по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана успешной. 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.

5. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСН **считать работу Правления ТСН г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.**
6. Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСН в части исполнения данных рекомендаций в течение всего текущего финансово-хозяйственного года.

Настоящий отчет составлен на 9 листах подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСН (для ознакомления членов ТСН), а один остается в материалах ревизионной комиссии.

Ревизионная  
комиссия ТСН «ЭДИНБУРГ»

Олейник А.В.

Корчагина Н.В.

Быстрова Л.Н.

Председатель ТСН «ЭДИНБУРГ»

Шишмарева Е.В.