

АКТ
ревизии финансово – хозяйственной деятельности
ТСН «Эдинбург» за 2024 г.

г. Ялта

«28» марта 2025 г.

Председателем ревизионной комиссии Товарищества собственников недвижимости «Эдинбург» (далее по тексту ТСН) Олейник Александром Васильевичем, руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН, проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСН за 2024 г. (далее - отчетный период), с целью объективной независимой оценки деятельности Правления ТСН, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН и размерах обязательных платежей.

Ревизионная комиссия была избрана решением общего собрания членов ТСН 31 марта 2023 года в составе:

Олейника Александра Васильевича
Лещенковой Людмилы Николаевны
Мостового Алексея Алексеевича

Ревизия проведена за 2024 г.

1 Общие сведения

- 1.1. Полное наименование: ТСН Товарищество собственников недвижимости «Эдинбург».
- 1.2. Местонахождение (юридический адрес) – 298600, Республика Крым, г. Ялта, ул. Свердлова, дом 13/2, офис 9.
- 1.3. Высшим органом управления Товарищества согласно Уставу ТСН 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 собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

Решением заочного общего собрания членов ТСН был избран состав правления ТСН «Эдинбург» на период 2023-2025 гг., в который вошли:

1. Кондратович Екатерина Николаевна
2. Попова Яна Алексеевна
3. Чёрный Алексей Юрьевич
4. Зубковский Евгений Геннадьевич
5. Кирилина Александра Владимировна

Решением Общего собрания членов ТСН (протокол № 28 от 26.08.2024) в состав правления была избрана Зарипова Е.А. (вместо Кирилиной А.В.)

В соответствии с п. 13.5 Устава ТСН на должность Председателя правления была избрана Кондратович Екатерина Николаевна (протокол заседания правления ТСН от 26.06.2023 № 20).

С 1 октября 2023 г. по 31.01.2025 г. управляющим был Сакаев Р.Ф., а с 03.02.2025 управляющим назначен Музыка А.В.

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;
- 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;
- протокол общего собрания членов ТСН за 2023 г.;
- переписка с госучреждениями и организациями;
- договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2024 г.;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей и услуг за 2024 г.;
- первичная бухгалтерская документация за 2024 г.;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- договоры подряда;
- акты выполненных работ (услуг);
- бухгалтерская и налоговая отчетность за 2024 г.;
- отчетность во внебюджетные фонды за 2024 г.

2 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 заседаний правления нарушений не выявлено.

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 ТСН 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, предусмотренном 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 которых 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 являются поступления собственников за коммунальные платежи и капитальный ремонт.

Проверкой движения денежных средств по текущему счету №40703810242680000240 РНКБ банк (ПАО) за 2024 год установлено:

Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2024 г. – 1 466 853,85 рублей

1. Поступило от жильцов на расчетный счет – 12 560 792,06 рублей.

в том числе:

- а) замена счетчиков – 124 911,79 рублей
- б) содержание дополнительных помещений - 19 548,52 рублей
- в) холодное водоснабжение и водоотведение – 419 919,18 рублей
- г) взносы на содержание и текущий ремонт общего имущества – 4 754 076,76 рублей
- д) содержание офисных помещений – 1 077 344,79 рублей
- е) услуги по содержанию парковочных мест – 454 395,62 рублей
- ж) электроэнергия – 4 526 285,15 рублей
- з) целевые взносы на капитальный ремонт – 930 298,22 рублей
- и) содержание котельной – 169 182,03 рублей
- к) ремонт придомовой территории - 84 830,00 рублей

2. Прочее поступление – 100,00 рублей

Итого поступило: 12 560 892,06 руб.

3. Перечислено следующим предприятиям:

- Пазухин Тимур Анатольевич – 11 000,00 рублей – ремонт компьютера
- Погрибняк Сергей Иванович – 123 200,00 - техническое обслуживание пожарной сигнализации
- МИ ФНС России по управлению долгом – 68 920,00 рублей - госпошлина
- Сакаев Роман Фанилович – 70 000,00 рублей - за обслуживание хозяйственного характера и услуги энергетика
- Сураева Елена Ивановна – 52 976,33 рублей – уборка помещений
- Мартынова Анастасия Анатольевна – 18 471,39 рублей – уборка помещений
- Неронов Анатолий Анатольевич – 141 622,91 рублей – подсобный рабочий
- СТ-трейд -8 000,00 рублей - оплата Сбис (аккаунт для сдачи отчетности)
- ООО "АГНЕКО СЕРВИС" – 5 800,00 рублей -1С: КП Базовый на 12 месяцев (ИТС)
- ООО МАЯК БЕЗОПАСНОСТИ – 22 400,00 рублей – за техническое обслуживание пожарной сигнализации
- ООО МИЛЯ – 108 000,00 рублей - проверка сигнализатора загазованности, техническое обслуживание котельной
- ООО ЛИФТСЕРВИС – 168 240,97 рублей – ремонт и техническое обслуживание лифтов по договору
- ООО ТЕПЛО-ПЛЮС – 29 800,00 рублей – обслуживание узла учета природного газа
- ООО Технология и Сервис - 18 000,00 рублей – за размещение информации в ГИС ЖКХ
- ООО Альтфатер Крым – 135 840,87 рублей - за вывоз бытового мусора
- ИП Анисеев Илья Владимирович – 149 000,00 рублей за выполнение работы по подготовке проектной документации по котельной
- Бондарь – 18 167,14 – хозяйственные товары
- ЧАНСЭ -50 000 – судебная экспертиза
- Плахтюк – 122 091,65- уборка территории
- Железная мебель – 26 130,00 рублей - приобретение шкафа
- Цветной мир – 2 200,00 рублей - приобретение канцтоваров
- Центр экспертизы – 19 000,00 рублей – оценка лифтов

Когут Карина Николаевна – 144 584,20 рублей - переходник, водомеры, шаровые краны, удлинители
Голицын Джавахарлал Гершевич – 150 000,00 рублей- оплата услуг юриста
ООО ЧЕРНОМОРСКАЯ ЮРИДИЧЕСКАЯ СЛУЖБА – 265 000,00 рублей – бухгалтерский, управленческий и кадровый учет
Гарипов Ф.А. – 84 830,00 рублей – оплата рулонного покрытия
УВО ВНГ РОССИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ КРЫМ ФГКУ – 11 782,20 - охрана
Государственное унитарное предприятие РК Водоканал Южного берега Крыма – 486 535,96 рублей
Ялтинское РОЭ ГУП РК Крымэнерго – 5 101 117,43 рублей – за электроэнергию
Подотчет -126 900,80 рублей – приобретение стройматериалов для текущего ремонта дома
Услуги банка – 14 382,43 рублей – обслуживание банковского счета
Налоги (взносы) – 803 485,68 рублей - налоги (страховые взносы, подоходный налог)
Оплата труда – 1 768 182,30 рублей – заработная плата сотрудников
ГУП РК КРЫМГАЗСЕТИ – 112 199,53 рублей – природный газ
Проботюк Сергей Николаевич – 45 007,00 рублей- договор подряда (контроль за работой газовых счетчиков)
Бойко Евгений Александрович – 45 348,20 рублей, оплата стройматериалов
Масалов Артем Викторович – 18 642,00 рублей, оплата стройматериалов
Волков Валерий Александрович – 86 000,00 рублей, за ремонт кровли
Клементьева – 3 000,00 рублей – сайт дома
ООО «Гайде» – 3 000,00 рублей – обязательное страхование ответственности владельца опасного объекта
Всего расход по б/н расчету: 10 638 858,99 рублей.

4. Снято с расчетного счета наличными - 0,00 рублей.

5. Остаток в банке на 31.12.2024 г. – 3 388 886,92 рублей, из них:
взносы на капитальный ремонт- 2 035 395,36 рублей.

Задолженность жильцов согласно бухгалтерскому балансу и ведомостям на 01.01.2025:
1 177 878,90 рублей:

- а) замена счетчика – 15 053,21 рублей
- в) холодное водоснабжение и водоотведение – 29 636,39 рублей
- г) взносы на содержание и текущий ремонт общего имущества – 471 100,59 рублей
- д) содержание офисных помещений 23 706,60 рублей
- е) услуги по содержанию парковочных мест – 270 028,94 рублей
- ж) электроэнергия – 243 728,67 рублей
- з) целевые взносы на капитальный ремонт – 77 152,41 рублей
- к) содержание котельной – 47 472,69 рублей

По результатам проверки 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

Проверено начисление фонда оплаты труда, который начисляется в соответствии со штатным расписанием, а также с учетом оплаты услуг самозанятым лицам (энергетик, дворник, подсобный рабочий):

- а) оплата труда штатных работников – 1 768 182,30 рублей
- б) подоходный налог – 309 314,00 рублей
- в) страховые взносы рублей – 567 400,23 рублей
- г) оплата услуг самозанятым лицам -376 940,73 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.

Фактические расходы, осуществленные товариществом, осуществлены в пределах сметы, рассчитанной на основе утвержденного тарифа.

За 2024 год экономия средств по смете составила **1 465 952 руб.** (приложение №1).

Нецелевого расходования денежных средств по утверждённой общим собранием смете не установлено.

Хозяйственная деятельность

За истекший период Правлению ТСН «Эдинбург» пришлось решать многие вопросы и проблемы различного хозяйственного характера: финансово-экономические, социальные, законно-правовые и организационные:

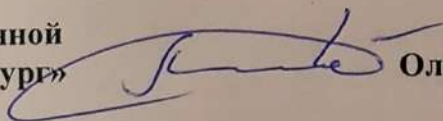
1. Постоянная работа и обращения в государственные органы по насущным вопросам организации нормальной жизнедеятельности ТСН.
2. Постоянная работа Правления с должниками, благодаря чему собираемость платежей стала значительно выше.
3. Обновление должностных инструкций работников ТСН.
4. Перевод трех помещений центрального холла с частной собственности на баланс ТСН.
5. Выполнены работы по замене приборов учета воды для собственников в количестве 30 шт.
6. Завершены работы по восстановлению котельной и системы отопления, в конце ноября была запущена котельная.
7. В паркинге заменен участок поврежденной канализационной трубы.
8. Заменена светильников на фасаде здания.
9. Заменены потолочные плиты «Армстронг» на этажах.
10. Восстановлено освещение паркинга, а также заменены вышедшие из строя датчики движения.
11. Проведены работы по восстановлению стены у трансформаторной подстанции.
12. Устранены сколы на мраморной ступени путем заливки эпоксидным клеем.
13. Выполнена очистка ливнеотоков.
14. Выполнена ревизия и перезарядка огнетушителей на этажах, пожарных шлангов, раструбов, установлены знаки.
15. Ремонт пожарных выходов (были зашпатлеваны стены).
16. Ремонт части кровли (устранение последствий урагана).
17. Ремонт цоколя здания (шпаклевка и покраска).

Итоговые выводы.

1. Запрошенные документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
4. Позиция граждан – собственников жилья в нашем доме далеко не всегда отличается конструктивностью и готовностью учитывать не только свои интересы, но и помнить о своих обязанностях.
5. 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.
6. Бухгалтерии начислять пени за просрочку коммунальных платежей и взносов на капитальный ремонт согласно ЖК РФ.
7. Согласно действующему Российскому законодательству работодатель каждый год обязан проводить индексацию заработной платы на процент, который будет не ниже значений инфляции, и стремиться достичь показателя среднеотраслевой заработной платы по Республике Крым.
8. Предлагаю Общему собранию собственников ТСН **считать работу Правления ТСН, в части финансово-хозяйственной деятельности, удовлетворительной.**

Настоящий отчет составлен на 6 (шести) листах, подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСН (для ознакомления членов ТСН), а один остается в материалах ревизора.

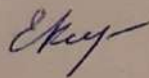
Председатель ревизионной
комиссии ТСН «Эдинбург»



Олейник Александр Васильевич

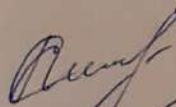
С актом ознакомлены, возражений не имеем:

Председатель ТСН «Эдинбург»

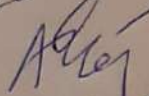


Кондратович Екатерина Николаевна

Члены Правления ТСН :



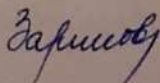
Попова Яна Алексеевна



Черный Алексей Юрьевич



Зубковский Евгений Григорьевич



Зарипова Елена Анатольевна

№ п/п	Категория 1		Категория 2		Категория 3		Категория 4		Категория 5		Категория 6		Категория 7		Категория 8		Категория 9		Категория 10	
	Численность	Средняя заработная плата	Численность	Средняя заработная плата	Численность	Средняя заработная плата	Численность	Средняя заработная плата	Численность	Средняя заработная плата	Численность	Средняя заработная плата	Численность	Средняя заработная плата	Численность	Средняя заработная плата	Численность	Средняя заработная плата	Численность	Средняя заработная плата
1	10	21870,46	10	21870,46	10	21870,46	10	21870,46	10	21870,46	10	21870,46	10	21870,46	10	21870,46	10	21870,46	10	21870,46
2	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Подпись _____
 Должность _____