

**ОТЧЕТ
РЕВИЗОРА ТСН «МОСКОВСКИЙ 57» корп. 1
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ТОВАРИЩЕСТВА
ЗА ПЕРИОД С 07.10.2022 ПО 31.12.2024**

г. Пушкино

15.04.2025

Дата начала ревизии – 04.02.2025

Дата окончания ревизии – 15.04.2025

1. Основания и обстоятельства проведения ревизии

Ревизор Товарищества Собственников Недвижимости многоквартирного дома «Московский 57» корп. 1 (далее ТСН), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН провел ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 07 октября 2021 года по 31 декабря 2024 года (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН за отчетный период.

Примечание: Данный отчет не является финансовым отчетом и может использоваться для выявления финансовых и налоговых нарушений.

1.1.Ревизор

Ревизором ТСН «Московский 57» корп. 1 был избран решением Общего собрания собственников (Протокол № 1 от 06.10.2021 года) Внуков Александр Борисович, собственник кв. 193 в доме 57 корп. 1 по Московскому проспекту, г. Пушкино.

1.2.Условия проведения ревизии

При проведении ревизии документы были предоставлены в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ ко всей документации ТСН МКД «Московский 57» корп. 1.

1.3.Используемые материалы

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- учредительные и регистрационные документы ТСН «Московский 57» корп. 1;
- протоколы собраний членов Правления;

- документы кадрового учета, штатное расписание, приказы;
- договоры с подрядными, ресурсосберегающими и иными организациями;
- документы по приобретению ТМЦ;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ, товарные накладные, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету, расчетные и платежные ведомости, чеки;
- прочие необходимые документы.

1.4. Основные направления проверки

- анализ финансово-хозяйственной деятельности;
- проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСН.

2. Результаты ревизии

2.1. Доходы и расходы

Общая сумма доходов и расходов по годам

Год	2021-2022	2023	2024
Доход, млн руб.	9,87	10,00	10,77
в т. ч. поступления от жителей	9,85	10,00	10,71
в т. ч. прочие доходы от использования ОИ	0,02	-	0,06
Расход, млн. руб.	9,40	9,32	11,23
в т. ч. на оплату ЖКУ	3,21	3,26	3,35
в т. ч. расходы на содержание	6,19	6,06	7,88
Общий остаток на конец года	0,47	0,68	0,22

2.2. Отчет по статье содержание и ремонт (расходование сметы)

Согласно решения общего собрания собственников (Протокол № 1 от 06.10.2021 года) были утверждены смета и тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества – 39,45 руб./кв. м в месяц.

2021-2022 год

Статья затрат	Смета	Факт	Разница
Заработная плата административного персонала (с налоговыми отчислениями) Председатель, Секретарь, оператор 1с, юрист	1958400,00	1968327,00	-9927,00
Услуги гл. бухгалтера	240000,00	282000,00	-42000,00
Расходы на покупку программного обеспечения для организации обслуживания, создание сайта	12000,00	24300,00	-12300,00
Расходы на покупку оргтехники для организации работы бухгалтерии ТСН (комп., принтер) и мебель	48000,00	17603,00	30397,00
Административные расходы (связь, почтовые , канцтовары, банковские расходы)	60000,00	132180,00	-72180,00
Расходы на обучение сотрудников	30000,00	1300,00	28700,00
Услуги паспортного стола МФЦ	60000,00	81260,00	-21260,00
ВСЕГО Расходы на управление МКД	2408400,00	2506970,00	-98570,00
Содержание и эксплуатация общего имущества			
Техническое обслуживание котельной	660000,00	387000,00	273000,00
Техническое обслуживание лифтов	360000,00	331315,00	46685,00
Ежегодное техническое освидетельствование лифтов и страхование	60000,00	28630,00	31370,00
Аварийно-диспетчерское обслуживание	240000,00	120000,00	120000,00
Техническое обслуживание станции водоподготовки	60000,00	-	60000,00
Техническое обслуживание домофонов	72000,00	110500,00	-38500,00
Техническое обслуживание систем пожаротушения и дымоудаления	60000,00	129554,00	-69554,00
Техническое обслуживание общедомового имущества (зарплаты сантехников, электрика, с налогами)	809580,00	1333430,00	-523850,00
Санитарная уборка , уборка и содержание территории (зарплаты уборщиц и дворников с налогами)	1490256,00	533147,00	957109,00
Хозяйственные расходы (покупка инвентаря для уборки и моющих средств)	36000,00	257094,00	-221094,00
ВСЕГО на содержание и эксплуатацию ОДИ	3847836,00	3230670,00	617166,00
Фонд текущего ремонта и модернизации ОДИ			
Плановый и внеплановый ремонт инженерных систем (разовые работы, материалы и оборудование, котельная, ГВХ, лифты, пожарка)	414000,00	491602,00	-77602,00
Текущий ремонт подъездов и технических помещений и благоустройства	288000,00	1010273,00	-722273,00
ВСЕГО на текущий ремонт и модернизацию общего имущества МКД	702000,00	1501875,00	-799875,00
Непредвиденные текущие расходы			
Отчисления на непредвиденные текущие расходы (7% от сметы)	560400,00	18389,00	542011,00
ИТОГО РАСХОДЫ (без учета коммунальных услуг и оплат на общедомовые нужды)	7518636,00	7257904,00	260732,00
ДОХОДЫ			
Оплата коммунальных услуг (без поступлений по ст.8)	8004582,36	9853104,00	1848521,64

Основной перерасход составил по статьям:

- текущий ремонт подъездов и технических помещений и благоустройства, были произведены ремонты технических помещений и фасада дома.
- техническое обслуживание общедомового имущества, был произведен ремонт котельной.

2023 год

Статья затрат	Смета	Факт	Разница
Заработная плата административного персонала (с налоговыми отчислениями) Председатель, Секретарь, оператор 1с, юрист	1958400,00	1925478,00	32922,00
Услуги гл. бухгалтера	240000,00	240000,00	-
Юридические услуги	-	234325,00	-234325,00
Расходы на покупку программного обеспечения для организации обслуживания, создание сайта	12000,00	53210,00	-41210,00
Расходы на покупку оргтехники для организации работы бухгалтерии ТСН (комп., принтер) и мебель	48000,00	-	48000,00
Административные расходы (связь, почтовые , канцтовары, банковские расходы)	60000,00	95322,00	-35322,00
Расходы на обучение сотрудников	30000,00	1100,00	28900,00
Услуги паспортного стола МФЦ	60000,00	79214,00	-19214,00
ВСЕГО Расходы на управление МКД	2408400,00	2628649,00	-220249,00
Содержание и эксплуатация общего имущества			
Техническое обслуживание котельной	660000,00	475600,00	184400,00
Техническое обслуживание лифтов	360000,00	229602,00	130398,00
Ежегодное техническое освидетельствование лифтов и страхование	60000,00	27530,00	32470,00
Аварийно-диспетчерское обслуживание	240000,00	130000,00	110000,00
Техническое обслуживание станции водоподготовки	60000,00	-	60000,00
Техническое обслуживание домофонов	72000,00	112200,00	-40200,00
Техническое обслуживание систем пожаротушения и дымоудаления	60000,00	158400,00	-98400,00
Техническое обслуживание общедомового имущества (зарплаты сантехников, электрика, с налогами)	809580,00	767881,00	41699,00
Санитарная уборка , уборка и содержание территории (зарплаты уборщиц и дворников с налогами)	1490256,00	422631,00	1067625,00
Хозяйственные расходы (покупка инвентаря для уборки и моющих средств)	36000,00	22737,00	13263,00
ВСЕГО на содержание и эксплуатацию ОДИ	3847836,00	2346581,00	1501255,00
Фонд текущего ремонта и модернизации ОДИ			
Плановый и внеплановый ремонт инженерных систем (разовые работы, материалы и оборудование, котельная, ГВХ, лифты, пожарка)	414000,00	1233974,00	-819974,00
Текущий ремонт подъездов и технических помещений и благоустройства	288000,00	761841,00	-473841,00
ВСЕГО на текущий ремонт и модернизацию общего имущества МКД	702000,00	1995815,00	-1293815,00
Непредвиденные текущие расходы			
Отчисления на непредвиденные текущие расходы (7% от сметы)	560400,00	-	560400,00
ИТОГО РАСХОДЫ (без учета коммунальных услуг и оплат на общедомовые нужды)	7518636,00	6971045,00	547591,00
ДОХОДЫ			
Оплата коммунальных услуг (без поступлений по ст.8)	8004582,36	9992905,00	1988322,64

Основной перерасход составил по статьям:

- плановый и внеплановый ремонт инженерных систем (разовые работы, материалы и оборудование, котельная, ГВХ, лифты, пожарка), лифтовое оборудование потребовало дополнительного ремонта, что не было предусмотрено сметой;

- текущий ремонт подъездов и технических помещений и благоустройства, были произведены ремонты технических помещений и фасада дома.

2024 год

Статья затрат	Смета	Факт	Разница
Заработная плата административного персонала (с налоговыми отчислениями) Председатель, Секретарь, оператор 1с, юрист	1958400,00	1825183,00	133217,00
Услуги гл. бухгалтера	240000,00	240000,00	-
Юридические услуги	-	303740,00	-303740,00
Расходы на покупку программного обеспечения для организации обслуживания, создание сайта	12000,00	363116,00	-351116,00
Расходы на покупку оргтехники для организации работы бухгалтерии ТСН (комп., принтер) и мебель	48000,00	-	48000,00
Административные расходы (связь, почтовые , канцтовары, банковские расходы)	60000,00	126742,00	-66742,00
Расходы на обучение сотрудников	30000,00	-	30000,00
Услуги паспортного стола МФЦ	60000,00	81797,00	-21797,00
ВСЕГО Расходы на управление МКД	2408400,00	2940578,00	-532178,00
Содержание и эксплуатация общего имущества			
Техническое обслуживание котельной	660000,00	424300,00	235700,00
Техническое обслуживание лифтов	360000,00	378101,00	-18101,00
Ежегодное техническое освидетельствование лифтов и страхование	60000,00	29030,00	30970,00
Аварийно-диспетчерское обслуживание	240000,00	120000,00	120000,00
Техническое обслуживание станции водоподготовки	60000,00	-	60000,00
Техническое обслуживание домофонов	72000,00	112200,00	-40200,00
Техническое обслуживание систем пожаротушения и дымоудаления	60000,00	158400,00	-98400,00
Техническое обслуживание общедомового имущества (зарплаты сантехников, электрика, с налогами)	809580,00	521513,00	288067,00
Санитарная уборка , уборка и содержание территории (зарплаты уборщиц и дворников с налогами)	1490256,00	394490,00	1095766,00
Хозяйственные расходы (покупка инвентаря для уборки и моющих средств)	36000,00	27279,00	8721,00
ВСЕГО на содержание и эксплуатацию ОДИ	3847836,00	2165313,00	1682523,00
Фонд текущего ремонта и модернизации ОДИ			
Плановый и внеплановый ремонт инженерных систем (разовые работы, материалы и оборудование, котельная, ГВХ, лифты, пожарка)	414000,00	451424,00	-37424,00
Текущий ремонт подъездов и технических помещений и благоустройства	288000,00	2112379,00	-1824379,00
ВСЕГО на текущий ремонт и модернизацию общего имущества МКД	702000,00	2563803,00	-1861803,00
Непредвиденные текущие расходы			
Отчисления на непредвиденные текущие расходы (7% от сметы)	560400,00	-	560400,00
ИТОГО РАСХОДЫ (без учета коммунальных услуг и оплат на общедомовые нужды)	7518636,00	7669694,00	-151058,00
ДОХОДЫ			
Оплата коммунальных услуг (без поступлений по ст.8)	8004582,36	10708080,00	2703497,64

Основной перерасход составил по статьям:

- расходы на покупку программного обеспечения для организации обслуживания, создание сайта, была произведена оплата услуг ведения ГИС ЖКХ и АИС ГЖИ, что не было предусмотрено сметой;
- текущий ремонт подъездов и технических помещений и благоустройства, был произведен ремонт холла 1-го этажа 2-го подъезда, а также ремонт лифтовых холлов и пожарных лестниц в подъездах дома.

2.3. Прочее

На момент проведения отчета:

- задолженность по заработной плате отсутствует;
- задолженность более месяца перед подрядными организациями отсутствует, кроме ООО «МИТОЛ» техническое обслуживание лифтов задолженность составляет 37722,03 руб.;
- задолженность более месяца перед ресурсоснабжающими организациями отсутствует.

Рекомендации

1. Актуализировать штатное расписание, предусмотрев повышение окладов минимум на уровень официальной инфляции 2021-2024 годов, либо ориентируясь на процент повышения окладов бюджетной сферы.
2. Актуализировать смету, предусмотрев затраты на нештатные ситуации.
3. Изменить тариф в сторону повышения минимум на уровень официальной инфляции за 2021-2024 года, но не менее размера платы за содержания жилого помещения, принятого Администрацией городского округа Пушкинский Московской области постановлением от 06.06.2024 № 2337-ПА.
4. Рассмотреть вопрос оплаты ресурсоснабжающим организациям только той суммой, которая была оплачена жителями.
5. Активизировать работу по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги, включая информационно-разъяснительную, претензионно-исковую работу и ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг

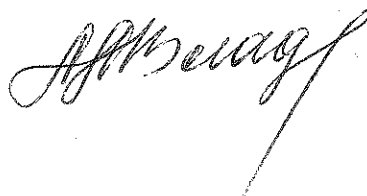
Ревизор ТСН «Московский 57» корп. 1



А.Б. Внуков

Ознакомлена:

Председатель Правления



Л.В. Арсеньева