

**ОТЧЕТ
РЕВИЗОРА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСН «ТОРЕЗА 112»
ЗА 2022 ГОД**

г. Санкт-Петербург

01 апреля 2023 года

Мной, ревизором ТСН «Тореза 112» Гурджиян Ириной Витальевной, в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН «Тореза 112», проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Тореза 112» за 2022 год с целью объективной независимой проверки деятельности ТСН «Тореза 112» (далее также – Товарищество).

Программой ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Тореза 112» за 2022 год предусмотрена проверка следующих вопросов:

1. Поступления целевых средств, доходов от предпринимательской деятельности.
2. Расходования денежных средств: расходы за счет целевых средств - расходы на общие мероприятия ТСН «Тореза 112», расходы на содержание и эксплуатацию помещений, приобретения офисного оборудования, расходы на оплату труда, налоги и страховые взносы, расходы на информационно-вычислительные и консультационные услуги, услуги связи, подготовка кадров, почтовые расходы, расходы на сопровождение сайта.
3. Соблюдения ТСН «Тореза 112» законодательства Российской Федерации при осуществлении уставной деятельности.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы: первичная бухгалтерская документация за 2022 год; протоколы собрания правления ТСН «Тореза 112» за 2022 год.

Ревизия финансово-хозяйственной деятельности проводилась в период с 01 марта 2023 г. по 31 марта 2023 г.

В ходе проверки деятельности ТСН «Тореза 112» за 2022 год были проверены следующие документы:

- Учредительные, регистрационные и организационные документы, договоры на оказание услуг ТСН «Тореза 112» сторонними организациями, иные документы;
- Штатное расписание, трудовые договоры, приказы, ведомости по начислению заработной платы;
- Смета ТСН «Тореза 112» на 2022 год утвержденная Решением собрания правления ТСН «Тореза 112» (Протокол от 30.04.2022);
- Первичные банковские документы, акты, прочие документы, договоры;
- Ведомости начислений за 2022 год, полученные от ООО «ЕИРЦ».

I. РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ

1. *Сопоставление постатейного расчета произведенных начислений в целом за 2022 год на основе ведомостей начислений с данными предварительной сметы поступлений на 2022 год.*

Ревизором сопоставлены данные статей предварительной сметы о сумме поступлений за 2022 год с данными предоставленных ведомостей начислений за 2022 год. Информация о сумме выявленных расхождений представлена в таблице 1.

Таблица 1.

Наименование статьи	Данные предварительной сметы на 2022 год, руб.	Сумма по ведомостям начисления ЕИРЦ, руб.	Отклонения, руб.
Статьи и тарифы согласно Постановлениям Правительства			
Содержание общего имущества	3 299 026,74	3 332 069,30	-33 042,56
Текущий ремонт	2 624 240,36	2 624 241,84	-1,48
Содержание придомовой территории	913 227,40	913 228,20	-0,80
Техническое обслуживание лифтов	1 892 887,69	1 170 642,47	722 245,22
Обслуживание ПЗУ	125 499,58	125 499,60	-0,02
Антенна	289 680,00	289 022,67	657,33
Уборка гаража	31 128,72	31 128,72	0,00
Техническое обслуживание АППЗ	164 917,68	164 917,68	0,00
Обращение с ТКО	2 477 914,37	2 860 160,68	-382 246,31
Эксплуатация общедомовых приборов (электрической энергии, тепловой, горячей и холодной воды)	276 236,40	276 236,40	0,00
Статьи и тарифы, принятые Товариществом согласно Протоколу собрания			
Административно-хозяйственные расходы (в т.ч. оплата труда управляющего персонала)	2 061 461,40	2 061 461,40	0,00
Консьержная служба 5-й парадной	699 495,70	1 532 713,32	-2,72
Консьержная служба 6-й парадной	833 214,90		
Диспетчер	1 456 104,00	1 456 104,00	0,00
Взнос на восстановление и модернизацию АППЗ	1 649 169,12	1 649 169,12	0,00
Взнос на ремонт системы водоснабжения	1 929 972,60	1 929 972,60	0,00
Всего начислено	20 724 176,66	20 416 568,00	307 608,67
Статьи и тарифы, начисленные по приборам учета и индивидуальным счетчикам			
Отопление + горячая вода	-	11 481 475,13	-
Холодная вода + водоотведение ГВС и ХВС	-	2 430 947,25	-
Электроэнергия МОП, гаража	-	1 377 539,16	-
Итого		15 289 961,54	

Согласно данным таблицы 1, данные предварительной сметы поступлений и расходов на 2022 г. больше, чем данные ведомости начислений ЕИРЦ за 2022 г. на 307608,67 руб. Это связано с тем, что по статье «Техническое обслуживание лифтов» в предварительной смете расчет принимался по метражу всего МКД в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс), а также с пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в котором сказано, что в состав общего имущества включаются помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Согласно пункту 28 Правил собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество.

Оплата за содержание лифта всеми собственниками помещений основана также на нормах статей 36, 37, 154, 156 Кодекса, по которым размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (в состав которого входят лифты и лифтовые шахты) определяется исходя из занимаемой общей площади помещения. В фактических начислениях не принимался метраж гаражных мест, тариф 5,38 во второй половине 2022 года был изменен согласно расчету тарифа на 5,40 руб./м2.

В процессе реформы в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами была введена статья «Обращение с ТКО» с 01.01.2022, на момент составления предварительной сметы тариф составлял 6,40 руб./м2, с июля 2022 года тариф был повышен до 8,32 руб./м2, а с декабря 2022 г. тариф повышен до 9,03 руб./м2 распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга. Разница возникла в результате непредсказуемого повышения тарифов.

На основании вышеизложенного разница значений предварительной сметы и фактических начислений допустима.

2. Заключение об исполнении сметы расходов за 2022 год.

В соответствии с пунктом 3 статьи 148 Жилищного кодекса РФ, в обязанности правления товарищества собственников жилья входят составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.

Смета на 2022 год включает расходы, установленные законом и Уставом Товарищества (подп. 2 ст. 137 ЖК РФ).

Являясь некоммерческой организацией, Товарищество вправе расходовать средства строго по целевому назначению, то есть в соответствии с целями, определенными Жилищным кодексом РФ и уставом Товарищества.

Расхождения данных о начисленных расходах и фактических начислениях приведены в таблице 2.

Таблица 2

Наименование статьи	Сумма по ведомостям начисления ЕИРЦ, руб.	Фактически начисленные расходы в 2022 год	Отклонения сметы от фактически начисленных расходов в 2022 год
Статьи и тарифы согласно Постановлениям Правительства			
Содержание общего имущества	3 332 069,30	3 332 069,30	0
Текущий ремонт	2 624 241,84	2 619 445,59	4 796,25
Содержание придомовой территории	913 228,20	931 236,84	-18 008,64
Техническое обслуживание лифтов	1 170 642,47	1 170 642,47	0
Обслуживание ПЗУ	125 499,60	158 771,55	-33 271,95
Антенна	289 022,67	283 200,00	5 822,67
Уборка гаража	31 128,72	31 128,72	0,00
Техническое обслуживание АППЗ	164 917,68	212 981,84	-48 064,16
Эксплуатация общедомовых приборов (электрической энергии, тепловой, горячей и холодной воды)	276 236,40	276 236,40	0
Административно-хозяйственные расходы (в т.ч. оплата труда управляющего персонала)	2 061 461,40	2 102 550,52	-41 089,12
Консьержная служба 5 парадная	1 532 713,32	721 397,95	-15 637,61
Консьержная служба 6 парадная		826 952,98	
Обращение с ТКО	2 860 160,68	2 860 160,68	0
Диспетчер	1 456 104,00	1 469 225,52	-13 121,52
Отопление + ГВС	11 481 475,13	11 481 475,13	0
Холодная вода + водоотведение ХВС и ГВС	2 430 947,25	2 543 636,85	-112 689,60

Электроэнергия МОП, гаража	1 377 539,16	1 452 178,21	-74 639,05
Итого:	32 127 387,82	32 473 290,55	-345 902,73

Согласно данным таблицы 2, суммы по ведомостям начисления ЕИРЦ за 2022 г. меньше, чем фактически начисленные расходы за 2022 г. на 345902,73 руб. Дефицит по статье «Консьержная служба» связан с тем, что начисления произведены согласно принятым на 2018 год тарифам, а все выплаты в пользу работников произведены в актуальном времени согласно трудовому и налоговому законодательству РФ. За пять лет МРОТ повышался неоднократно, соответственно все выплаты, напрямую связанные с учетом МРОТ не могли быть занижены. По статье «Холодная вода + водоотведение ХВС и ГВС» дефицит, связан с тем, что не у всех собственников установлены счетчики воды. По статье «АХР» - в связи с незапланированными судебными издержками.

Несмотря на то, что в таблице 2 сумма по ведомостям начисления не в полном объеме соответствует сумме по статьям фактически начисленных расходов, в целом итоговые отклонения по всем статьям расходов имеют экономическое и юридическое обоснования и подтверждены соответствующими решениями органов управления, и обусловлены необходимостью реагирования на непредвиденные обстоятельства. Полученный дефицит средств компенсируется выручкой от предоставленной аренды оборудования для телекоммуникационных компаний. Анализ отклонений фактических расходов от сметы позволяет судить об эффективности работы ТСН «Тореза 112».

II. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В ходе ревизии установлено, что методология действительного отражения фактов хозяйственной жизни в регистрах бухгалтерского и налогового учета, включая бухгалтерскую (финансовую) отчетность, соответствует положениям учетной политики ТСН «Тореза 112» на 2022 год.

Ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности соответствует Федеральному закону от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

По результатам ревизии можно сделать вывод о том, что в 2022 году ТСН «Тореза 112» осуществляло деятельность в целом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Документы предоставлены в полном объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации Товарищества.

Все хозяйственные операции оформлены первичными документами, подписаны ответственными лицами и хранятся в надлежащем виде.

Обслуживающий персонал оформлен в соответствии с требованиями трудового и гражданского законодательства. На каждого сотрудника имеются все необходимые документы.

Проверены и сопоставлены показатели, отраженные в ведомости по учёту доходов, налога на доходы физических лиц и справок 2-НДФЛ. Нарушений не выявлено. Справки по форме 2-НДФЛ, расчеты по форме 6-НДФЛ и РСВ (квартальные) представлялись в контролирующие органы в сроки, установленные действующим законодательством. Перечисление налоговых платежей и взносов осуществлялись своевременно.

С учетом решения органов управления ТСН «Тореза 112» факты нецелевого использования средств в ходе ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Тореза 112» не установлены.

Ревизор ТСН «Тореза 112» _____

Гурджян И.В.