ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
ТСН «123А КОРПУС 1»
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ЗА ПЕРИОД 01.03.2024 г. ПО 31.12.2024 г.

г. Сочи 25 03 2025 Г.

Товарищество собственников недвижимости «123А КОРПУС 1» (далее – Товарищество) некоммерческая организация, зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС № 7 по Краснодарскому краю 16.01.2024 (ИНН/КПП 2366046191/236601001 ОГРН 1242300000975), местонахождение по адресу Краснодарский край, г. Сочи, ул. Пластунская, д. 123А корпус 1. Адрес юридического лица 354003 Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, г. Сочи, ул. Пластунская, д. 123А к.3 помещение 30.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводилась за период с 01.03.2024 по 31.12.2024 г. на основании анализа следующих документов:

-учредительные и регистрационные документы, в том числе Устав;
- протокол внеочередного общего собрания собственников МКД от 30.12.2023;
- договоры с подрядчиками и ресурсонабжающими организациями;
- первичная бухгалтерская и налоговая документация за 2024 год.

В проверяемом периоде обязанности по деятельности Товарищества исполняли:

- председатель Товарищества - Козменко Дмитрий Владимирович (собственник нп 19);
- ведение бухгалтерской и налоговой отчетности - ООО "Аудит Консалт право";
- техническое и аварийно-диспетчерское обслуживание - ООО «МагАС»;
- возмездное оказание услуг и аутсорсинга, в т.ч. ежемесячный расчет размера платы (квитанции), бухгалтерское и юридическое обслуживание по текущим вопросам ЖКХ МКД, ведение претензионной работы, и проч. – ООО «УК «Специалист»;
- комплексное оказание услуг, в т.ч. уборка помещений и мест общего пользования, озеленение и уборка на придомовой территории - ООО «Домосфера».

Согласно пункту 13 протокола внеочередного общего собрания собственников МКД от 30.12.2023 г. (далее – Протокол) ревизором (ревизионной комиссии) Товарищества избран Стенцов Кирилл Аркадьевич (собственник кв. 125).

Основная цель работы ревизионной комиссии – проверка финансово-хозяйственной деятельности, соблюдение законодательных и иных нормативных актов, законность и целесообразность совершаемых финансовых и хозяйственных операций в интересах товарищества по итогам деятельности за проверяемый период.

Ревизионная комиссия провела проверку по следующим разделам:

- наличие утвержденной сметы;
- наличие договоров хозяйственной деятельности;
- ведение кассовых операций;
- ведение банковских операций;
- расчеты с подотчетными лицами;
- расчеты с поставщиками услуг;
- учет материальных ценностей;
- расчеты со сторонними организациями;
- начисление тарифов за коммунальные услуги;
- анализ начислений и расходования средств по статьям затрат;
- проверка отчетности в налоговую инспекцию;
- протоколы заседаний правления.

Выполнение сметы

Смета доходов и расходов на 2024 год утверждена. Договоры для выполнения сметы на поставку коммунальных услуг и договоров подряда на выполнение хозяйственных и ремонтных работ заключены в установленном порядке.

Смета доходов и расходов состоит из следующих разделов:

- Содержание несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов – 4,09 руб./м²;
- Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме – 10,83 руб./м²;
- Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме, в том числе уборка МОП и содержание земельного участка, пожарная безопасность, аварийная служба, и проч. – 15 руб./м²;
- Операционные затраты по управлению МКД – 7,93 руб./м²;
- Охрана – 4,24 руб./м².

Начисляемая площадь Товарищества с учетом корректировок в 2024 году составила 31 528,76 м². Таким образом, ежемесячный размер начисляемых платежей на содержание, обслуживание и текущий ремонт общедомового имущества составил 1 327 045,5 руб., а за период с 01.03.2024 по 31.12.2024 размер начисляемых платежей с учетом корректировок общей площади составил 13 255 355,44 руб.

Доходы и расходы Товарищества

Согласно сводной ведомости Товариществу за 2024 год всего начислено 14 463 404,06 руб., собрано 12 537,528,79 руб. Задолженность составила 1 925 875,27 руб., в том числе текущее начисление за декабрь в размере 1 459 090,06 руб.

Согласно Протоколу и Смете доходов и расходов Товарищества, рассмотренной и утвержденной на собрании собственников (приложение № 8 Протокола), расходы на содержание, обслуживание и текущий ремонт общедомового имущества с одного квадратного метра составляют 42,09 руб./м², исходя из чего была начислена в отношении собственников сумма в размере 13 255 355,44 руб.

При этом размер собранных средств от собственников составил 11 506 969,58 руб.

Долг по ежемесячным обязательным платежам собственников помещений на содержание общего имущества с учетом начислений за декабрь **на 31.12.2024 г.** составил 1 748 385,86 руб., в том числе текущее начисление за декабрь 2024 года в размере 1 327 045,61 руб.

Размер платы за коммунальные услуги складывается исходя из объемов потребления коммунальных услуг, поставляемых ресурсонабжающими организациями по заключенным договорам, и тарифов, утвержденных органами государственной власти субъекта Российской Федерации. Ежемесячные платежи начисляются неравномерными суммами и в целом за 2024 год составили 1 185 823,75 руб.

При этом размер собранных средств от собственников на коммунальные услуги составил 1 021 953,62 руб.

Долг по ежемесячным коммунальным платежам собственников помещений с учетом начислений за декабрь **на 31.12.2024 г.** составил 163 870,13 руб., в том числе текущее начисление за декабрь 2024 года в размере 128 322,79 руб.

	Начислено	Оплачено	Разница
Задолженность на начало	0		
Содержание общего имущества	13 255 355,44	11 506 969,58	1 748 385,86
Коммунальные ресурсы, в т.ч.:	1 185 823,75	1 021 953,62	163 870,13
Коммунальный ресурс водоотведение СОИ	*178 723,35*	*151 827,87*	*26 895,48*
Коммунальный ресурс ХВС СОИ	*218 752,35*	*183 876,03*	*34 876,32*
Коммунальный ресурс ЭЭ СОИ	*788 348,05*	*686 249,72*	*102 098,33*
Пени	22 224,87	8 605,59	13 619,28
Итого	14 463 404,06	12 537 528,79	1 925 875,27
Задолженность на конец периода			-1 925 875,27

Касса

Движение денежных средств по кассе отсутствует.

Подотчет

Выдача наличных средств в подотчет с расчетного счета сотрудникам Товарищества на хозяйственные расходы не производилась.

Банк

Движение денежных средств на расчетном счете Товарищества - Доходы в размере 12 654 071,78 и Расходы в размере 12 634 963,54 руб. - отражены на счете 51 и подтверждены банковскими выписками и платежными поручениями.

Расчетный счет № 40703810130060000757 ПАО Сбербанк.

Банковские счета	Сальдо на начало периода	Поступило	Оплачено	Сальдо на конец периода
51	0	12 654 071,78	12 634 963,54	
40703810130060000757, ПАО Сбербанк		12 654 071,78	12 634 963,54	
Взносы собственников		**12 529 426,82**		
Электроэнергия (коммунальные платежи)			**86 692,60**	
Госпошлина			**40 302,00**	
Оплата поставщикам, в т.ч.:			**10 793 530,38**	
ООО "МагАС" (Договор об оказании услуг по ТО и АДО № 2 от 01.03.2024)			*3 439 684,70*	
ООО "УК Специалист" (Договор возмездного оказания услуг и аутсорсинга от 01.03.2024)			*2 100 573,04*	
ООО "Домосфера" (Договор комплексного оказания услуг № 54 от 01.03.2024)			*5 253 272,64*	
Оплата поставщикам, в т.ч.:			**590 950,00**	
Оказание юридических услуг			*91 450,00*	
ООО "Атлас" (закупка дверей и фурнитуры к ним)			*349 000,00*	
ООО "Комплектсервис" (бесшовное покрытие "Мастер-Юг стандарт)			*50 000,00*	
ООО "Аудит Консалт право" Составление и отправка налоговой и бухгалтерской отчетности			*100 500,00*	

Платежи за коммунальные услуги, в т.ч.:			**1 019 443,02**	
МУП г.Сочи Водоканал Договор № 8687 от 20.03.2024 (ХВС и Водоотведения в целях СОИ)			*406 017,47*	
ООО «ТНС энерго Кубань» Договор энергоснабжения № 23020106573 от 18.03.2024			*613 425,55*	
Открытие расчетного счета		**1 500,00**		
Поступление от покупателей, в т.ч.:		**123 144,96**		
Вакуленко О. В. ИП Договор аренды №1 от 01.03.2024		*28 637,36*		
ИП Кончакова Н.В. Договор Аренды		*2 000,00*		
Козменко Дмитрий Владимирович Возмещенение коммунальных услуг		*22 755,60*		
ПАО"Вымпел -Коммуникации"		*23 500,00*		
невыясненный плательщик		*6 252,00*		
Степнин А. А. ИП Дог.аренды №2 от 01.03.2024 (К1)		*40 000,00*		
Налоги и сборы			**9 225,00**	
Расходы на услуги банков			**94 820,54**	
Итого		**12 654 071,78**	**12 634 963,54**	**19 108,24**

Стоит отметить, что на расчетном счете отражено поступление денежных средств от собственников (12 529 426,82 руб.) на 8 101,97 руб. меньше, чем собрано (12 537 528,79 руб.) в связи с взаиморасчетами с ПАО Сбербанк (удержанная комиссия банком по эквайрингу).

Также Товарищество перечислило плату за электроэнергию Корпусу 3 в течение 2024 года в размере 86 692,60 руб., ((отражено по строке Электроэнергия (коммунальные платежи)). Данные расходы сложились за потребленную электроэнергию от наружного освещения и работы насосов канализационной станции Корпуса 1.

Текущий ремонт

В 2024 году расходы на текущий ремонт составили 969 783 руб. На территории МКД были выполнены необходимые работы, такие как:

- монтаж системы видеонаблюдения, светильников, кабеля для подключения систему СКУД;
- ремонт ограждения и качелей на детской площадке, ограждения террасы;
- замена керамической плитки, доводчиков, светильников, камер в системе видеонаблюдения, замков, кранов;
- гидроизоляция тех. помещения;
-окраска скамеек, урн, малых архитектурных форм, дверей, порогов, перил, металлических ограждений;
- нанесение дорожной разметки;
- диспетчеризация системы въезда;
- поверка приборов учета теплопотребления;
- озеленение территории;
- прочее

Акт №	Месяц	Сумма акта
1	март	16 125
1/О	март	21 260
2/О	апрель	40 134
2	апрель	25 741

3	май	11 207
3/О	май	16 454
4	июнь	16 001
4/О	июнь	16 455
5	июль	96 484
5/О	июль	69 320
6	август	216 977
6/О	август	28 381
7	сентябрь	40 057
7/О	сентябрь	14 203
8	октябрь	19 941
9	ноябрь	112 095
9/О	ноябрь	38 353
10	декабрь	113 076
10/О	декабрь	57 519
Итого за период		969 783

Резервный фонд.

Резервный фонд не создавался.

Оценка состояния и ведения хозяйственной деятельности Товарищества.

1. Начисления оплаты за текущее содержание соответствуют ЖК РФ и смете доходов и расходов на 2024 г.
2. Начисление коммунальных услуг производилось по тарифам органов государственной власти и в соответствии с показаниями приборов общедомового учета ХВС и электроэнергии и поквартирным приборам учета.
3. Денежные средства Товарищества используются по целевому назначению. Фактов нецелевого использования и отвлечения денежных средств не выявлено.
4. Все расходы, направленные на содержание, обслуживание, текущий ремонт подтверждены договорами с поставщиками и подрядчиками, актами выполненных работ, товарными накладными и прочими документами.
5. Оплата поставщикам за предоставленные услуги производилась по мере возникновения задолженности.
6. Задолженность собственников жилых и нежилых помещений всего на 01.01.2025г. – 1 925 875,27 руб., в том числе текущее начисление за декабрь 1 459 090,06 руб. Текущая задолженность составила 466 785,21 руб.

Рекомендации

По результатам проверки состояние и ведение хозяйственной деятельности Товарищества признать удовлетворительным. Основная задача Товарищества - обеспечение надлежащего содержания общего имущества в 2024 году была выполнена.

Также рекомендовано более настойчиво работать с должниками, используя законодательную базу РФ.

Ревизионная комиссия

Стенцов К. А. _____

_____ _____

_____ _____