

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ  
ТСН «123А КОРПУС 3»  
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
ЗА ПЕРИОД 01.03.2024 г. ПО 31.12.2024 г.

г. Сочи

28.03.2025 г.

Товарищество собственников недвижимости «123А КОРПУС 3» (далее – Товарищество) некоммерческая организация, зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС № 7 по Краснодарскому краю 16.01.2024 (ИНН/КПП 2366046184/236601001 ОГРН 1242300000953), местонахождение по адресу Краснодарский край, г. Сочи, ул. Пластунская, д. 123А корпус 3. Адрес юридического лица 354003 Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, г. Сочи, ул. Пластунская, д. 123А к.3 кв 142.

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 – Плиева Елена Николаевна (собственник кв. 142);
- 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 Щука Олеся Владимировна (собственник кв. 46).

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 крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов – 4,09 руб./м<sup>2</sup>;

- Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме – 10,83 руб./м<sup>2</sup>;

- 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./м<sup>2</sup>;

- Операционные затраты по управлению МКД – 7,93 руб./м<sup>2</sup>;

- Охрана – 4,24 руб./м<sup>2</sup>.

Начисляемая площадь Товарищества с учетом корректировок в 2024 году составила 31 712,70 м<sup>2</sup>. Таким образом, ежемесячный размер начисляемых платежей на содержание, обслуживание и текущий ремонт общедомового имущества составил 1 334 787,54 руб., а за период с 01.03.2024 по 31.12.2024 размер начисляемых платежей с учетом корректировок общей площади составил 13 347 861,55 руб.

### Доходы и расходы Товарищества

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./м<sup>2</sup>, исходя из чего была начислена в отношении собственников сумма в размере 13 347 861,55 руб.

При этом размер собранных средств от собственников составил 11 622 663,03 руб.

Долг по ежемесячным обязательным платежам собственников помещений на содержание общего имущества с учетом начислений за декабрь **на 31.12.2024 г.** составил 1 725 198,52 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 1 034 228,10 руб.

При этом размер собранных средств от собственников на коммунальные услуги составил 915 499,02 руб.

Долг по ежемесячным коммунальным платежам собственников помещений с учетом начислений за декабрь **на 31.12.2024 г.** составил 118 729,08 руб.

Также Товарищество начисляло и собирало денежные средства с нежилых помещений до заключения ими прямых договоров с ресурсонабжающими организациями.

	Начислено	Оплачено	Разница
Задолженность на начало	0		
Содержание общего имущества	13 347 861,55	11 622 663,03	1 725 198,52
Коммунальный ресурс водоотведение СОИ	117 654,81	108 581,51	9 073,3
Коммунальный ресурс ХВС СОИ	148 807,41	137 215,32	11 592,09
Коммунальный ресурс ЭЭ СОИ	767 765,88	669 702,19	98 063,69

Коммунальные услуги для нежилых помещений	712 628,55	710 840,13	1 788,42
Пени	26 535,77	11 970,20	14 565,57
Итого	15 121 253,97	13 260 972,38	1 860 281,59
Задолженность на конец периода			-1 860 281,59

#### 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 13 753 127,66 и Расходы в размере 13 734 797,38 руб. - отражены на счете 51 и подтверждены банковскими выписками и платежными поручениями.

Расчетный счет № 40703810030060001335 ПАО Сбербанк.

Банковские счета	Сальдо на начало периода	Поступило	Оплачено	Сальдо на конец периода
51	0	13 753 127,66	13 734 797,38	
40703810530060000755, ПАО Сбербанк		13 753 127,66	13 734 797,38	
<b>Взносы собственников</b>		13 256 453,84		
Электрoэнергия (коммунальные платежи)		381 418,22		
<b>Возврат покупателям</b>			<b>3 344,88</b>	
<b>ГОСПОШЛИНА</b>			<b>38 380,00</b>	
<b>Оплата поставщикам, в т.ч.:</b>			<b>11 060 517,50</b>	
ООО "МагАС" (Договор об оказании услуг по ТО и АДО № 4 от 01.03.2024)			3 791 391,81	
ООО "УК Специалист" (Договор возмездного оказания услуг и аутсорсинга от 01.03.2024)			2 112 979,22	
ООО "Домосфера" (Договор комплексного оказания услуг № 56 от 01.03.2024)			5 156 146,47	
<b>Оплата поставщикам Прочим</b>			<b>453 138,00</b>	
Оказание юридических услуг			96 170,00	
ООО "Металл-Групп" Приобретение двери алюминиевой противопожарной двупольной EIWS-60 2070h*1470мм - 1 ед. * 206 468 руб.			206 468,00	
ООО "Комплектсервис" (бесшовное покрытие "Мастер-Юг стандарт)			50 000,00	
ООО "Аудит Консалт право" Составление и отправка налоговой и бухгалтерской отчетности			100 500,00	
<b>Платежи РСО (коммунальные платежи)</b>			<b>2 071 451,34</b>	
<b>Открытие расчетного счета)</b>				
<b>Поступление от покупателей, в т.ч.:</b>		<b>115 255,60</b>		

ИП Кончакова Н.В. Договор Аренды		2 000,00		
Козменко Дмитрий Владимирович Возмещение коммунальных услуг ПАО"Вымпел -Коммуникации"		22 755,60		
ИП Пхаладзе Т. С. Дог.аренды 3-123-3 от 01.03.2024		23 500,00		
Степнин А. А. ИП Дог.аренды №1-123-3 от 01.03.2024 (КЗ)		27 000,00		
<b>Налоги и сборы</b>			<b>9 675,00</b>	
<b>Расходы на услуги банков</b>			<b>98 290,66</b>	
<b>Итого</b>		<b>13 753 127,66</b>	<b>13 734 797,38</b>	<b>18 330,28</b>

#### Текущий ремонт

В 2024 году расходы на текущий ремонт составили 1 293 761 руб. На территории МКД были выполнены необходимые работы, такие как:

- монтаж системы полива газонов, системы видеонаблюдения, светильников, кабеля для подключения систему СКУД;
- ремонт ограждения и качелей на детской площадке, ограждения террасы;
- замена 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	11 318
1/О	март	21 384
2/О	апрель	40 368
2	апрель	36 689
3	май	18 387
3/О	май	16 550
4	июнь	115 964
4/О	июнь	16 551
5	июль	341 157
5/О	июль	69 725
6	август	189 476
6/О	август	28 546
7	сентябрь	48 150
7/О	сентябрь	14 286
8	октябрь	24 431
9	ноябрь	116 345
9/О	ноябрь	38 576
10	декабрь	88 003

10/О	декабрь	57 855
Итого за период		1 293 761

#### Резервный фонд.

Резервный фонд не создавался.

#### Оценка состояния и ведения хозяйственной деятельности Товарищества.

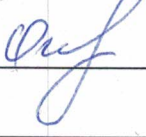
1. Начисления оплаты за текущее содержание соответствуют ЖК РФ и смете доходов и расходов на 2024 г.
2. Начисление коммунальных услуг производилось по тарифам органов государственной власти и в соответствии с показаниями приборов общедомового учета ХВС и электроэнергии и поквартирным приборам учета.
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. – 1 860 281,59 руб., в связи с чем Товариществом частично не выполнены обязательства перед поставщиками за ноябрь и декабрь 2024 года.
7. Товариществу следует более активно работать с должниками, используя законодательную базу РФ, и взыскать задолженность в кратчайшие сроки.

#### Рекомендации

По результатам проверки состояние и ведение хозяйственной деятельности Товарищества признать удовлетворительным. Финансовое состояние Товарищества является устойчивым, но при условии отсутствия работы по взысканию задолженности от собственников ситуация приведет к нестабильности и невозможности должного содержания МКД и выполнения обязательств перед поставщиками.

Ревизионная комиссия

Щука Олеся Владимировна



\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_