

АКТ
ПРОВЕРКИ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИЕЙ
ФИНАНСОВО – ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСН «ПРИБРЕЖНЫЙ» ЗА 2024 ГОД

1. Проверка доходной части:

Площадь оплачиваемых нежилых помещений (кв.м)		Тариф (руб./месяц) согласно решению ОСЧ ТСН	Итого за год (руб.)
Апартаменты	14 556,29	48,62	8 492 721 ,84
Паркинг	278,80	15,00	50 184,00
Всего СИТР+ТКО за 12 месяцев			8 542 905,84
Аренда земли	14 835,09	9,00	1 602 189,72
ХВС+ВО			897 748,20
Пульт			51 600,00
Электроэнергия			3 783 945,98
Итого должно быть начислено за 12 месяцев			14 878 389,74
Начислено по данным бух. учета	ОСВ Дт 62.01		14 446 838,09
Отклонение за 12 месяцев			431 551,65

Отклонение связано с проведением перерасчета и возврата собственникам незаконно начисленных за ООО «Спектр-Сервис» взносов за электроэнергию за январь 2024 года.

Заключение РК: Замечаний по начислениям членских взносов на содержание комплекса, аренду земли и коммунальных услуг **не обнаружено.**

Проверка оплаты:

	Руб. за 12 месяцев
Сумма начисленной платы за СИТР	14 446 838,09
Дебиторская задолженность на 01-01-2025	1 257 761,58
Итого должно быть получено денежных средств за 12 месяцев	13 189 076, 41
Получено по данным БУ	13 189 076,41
Пожертвования	350 000,00
Итого получено денежных средств	13 539 076,41

Заключение РК:

Нарушений в отражении полученных денежных средств от собственников не обнаружено.

Замечания РК связаны с правомерностью начислений по реализации пультов собственникам апартаментов. **Данные доходы и расходы в смете не заложены**, правомерность их начислений объяснить невозможно.

Ремонт ворот в отчете Правления отнесен за счет средств обязательных взносов собственников.

Действующим законодательством не предусмотрено никаких ограничений и препятствий в пользовании собственным имуществом. Соответственно, если ТСН приняло решение о ремонте и модернизации ворот, то пульты собственникам необходимо выделить бесплатно, а данные расходы зачесть в счет ремонта ворот.

Дебиторская задолженность собственников апартаментов и машино-мест на 01.01.2025 составляет 1 257 761,68 рублей.

Кредиторская задолженность ТСН «Прибрежный» 123 842,26 рублей. Просроченной задолженности нет.

2. Проверка расходной части:

Проверка расходов в части начисления заработной платы.

Сметой, принятой на общем собрании членов ТСН«Прибрежный», предусмотрен следующий расчет заработной платы:

	Итого/ месяц (руб.)	Итого за год (руб.)
Вознаграждения членов Правления в т.ч. НДС	45 570,00	546 840,00
Вознаграждение Председателя Правления	35 000,00	420 000,00
Отчисления в ПФР и страховые взносы	10 570,00	126 840,00
ЗП персонала управления в т.ч. НДС	71 610,00	859 320,00
Завхоз	30 000,00	360 000,00
Бухгалтер	25 000,00	300 000,00
Отчисления в ПФР и страховые взносы	16 610,00	199 320,00
ЗП обслуживающего персонала в т.ч. НДС	240 198,17	2 882 378,04
Электрик-сантехник	16 242,00	194 904,00
Уборщик МОП-4 чел	72 000,00	864 000,00
Охранник - 4 чел	80 000,00	960 000,00
Дворник	16 242,00	194 904,00
Отчисления в ПФР и страховые взносы	55 714,17	668 570,04
Итого ФЗП		3 293 808,00
Итого взносов		994 730,04
Всего ФЗП и налогов	357 378,17	4 288 538,04

По факту проверки ревизионной комиссией оказалось, что заработная плата частично выплачивалась через ТСН и частично через договоры с индивидуальными предпринимателями. Законодательством данная процедура не запрещена, но проверить выплаты непосредственно по данным должностям, соответствие их выплат проработанному времени и табелям, расчет отпускных, РК не может. Данные по ФОТ будем брать по итогам 12 месяцев.

Начислено ЗП	Сумма (руб.)
ИП Сорокина	525 000,00
ИП Сорокина	231 000,00
Прочие выплаты 91/2	3 026,99
ИП Кнохина	264 800,00
ИП Кнохина	128 000,00
Кт70 за 12 месяцев	2 343 487,31
Кт69 за 12 месяцев	710 733,45
Итого начислено ЗП + налоги	4 206 047,75

Выплачено ЗП+ налоги	Сумма (руб.)
ИП Сорокина	525 000,00
Прочие выплаты 91/2	3 026,99
ИП Сорокина	231 000,00
ИП Кнохина	264 800,00
ИП Кнохина	128 000,00
Дт70 за 12 месяцев	2 343 487,31
Дт69 за 12 месяцев	614 674,64
Итого выплачено ЗП+ налоги	4 109 988,94

Заключение РК:

Экономия по расчету заработной платы составила 82 490,29 рублей. Затраты по помывке окон, вошли в расходы по заработной плате, т. к. данные функции предусматривает должностная инструкция уборщика помещений.

Фактические затраты при проверке ревизионной комиссией и отклонения приведены в таблице:

Данные по начислениям на ТО обслуживание комплекса;

	Итого по смете в месяц	Итого по смете за год	По данным проверки		
Обслуживание дома по договорам	64 000,00	768 000,00	500 459,73		267 540,27
в т. ч.			168 384,00	ООО "КРЫМСТРОЙХОЛДИНГ"	Тех. обслуживание лифтов
			21 659,88	ФГКУ	Тревожная сигнализация Комплекса
			227 680,75	ООО "АЛЬТФАТЕР КРЫМ"	Услуги по обращению с ТКО
			7 100,00	КТК ТЕЛЕКОМ	Мобильная связь дежурного по комплексу
			31 600,00	ЭКО ЦЕНТР ООО	Количественный химический анализ сточных вод + Декларация о составе и свойствах сточных вод на 2025г.
			30855,00	Интернет-Решения	Спецодежда (Костюм, рубашка, галстук, бейсболка) 5 комплектов
			7734,00	Интернет-Решения	информационные противопожарные наклейки

			5 446,10	Охрана Росгвардии	Тех. обслуживание комплекса тех. средств охраны
Текущий ремонт	61 600,00	739 200,00	1 177 062,63		- 437 862,63
в т. ч.			86 789,43	МИЛЕВСКАЯ НАТАЛЬЯ АЛЕКСАНДРОВНА ИП	Отливы + Створка оконная + Штапик под стекло белый + работы по замене и установке
			34 020,00	ООО «Алиса»	Плиты потолочные ДОН 600x600x7 мм
			199 850,00	КРЫМ АВТОМАТИКА ООО	Комплект распашной автоматики Nice Wingo5 Акустический детектор сирен экстренных служб SOS112 Антивандалный корпус для акустического детектора сирен GSM приемник SG304GI Приемник Пульты ДУ (60шт) Комплект фотоэлементов безопасности Установка и наладка дополнительного оборудования Установка автоматики
			53 193,00	Сердюк А.В.	Ремонт мест общего пользования и благоустройство Комплекса
			29 792,00	Сердюк А.В.	Установка пожарных ящиков 56 шт. х 532,00
			15 000,00	ИП Пустенко Виталий Юрьевич	Транспортировка груза по маршруту Ростов-на-Дону - Симферополь
			8 000,00	ИП Савекин Александр Александрович	Транспортировка груза по маршруту Симферополь- Партенит - 2 раза
			7 000,00	ООО "ТРАНЗИТ- К"	Перевозка груза г. Москва - г. Симферополь
			126 110,00	АРХИПОВ А. В. ИП	монтаж системы видеонаблюдения + оборудование
			204 630,00	Богатов А.М.	ремонт крыши (Монтаж крыши + материалы: Брус 50/50, Рейка 25/50, Доска 100/25, Гвозди

					90, Мембрана, Утеплитель)
			108 846,20	Бойко Е.А.	ремонт крыши (материалы: Профнастил ПК-20 ЛК τ=0,45, Доборный элемент 1/5 2,0 м лк, Доборный элемент 1/4 2,0 м ЛК + Саморезы кровельные DAXMER 4,8x35-3005)
			82 432,00	ДОН-КОМПЛЕКТ ООО	Шкаф пожарный ШП-К (310 НОБ) ЕВРО 56 шт.
			70 000,00	Гостев К.В.	ремонт фасада (Ремонт фасадного утепления 15м2 + Монтаж кровельных подшивок 10м)
			127 000,00	ПОЖАРНЫЙ МАГАЗИН 01 ООО	Рукав пожарный "Универсал" 50мм 1,0мПА с ГР-50 (20метров) 100шт
			24 400,00	ИП Сапожков Олег Александрович	Огнетушитель ОП-4 (з) АВСЕ + подставки под них 20 комплектов
Содержание придомовой территории	8 000,00	96 000,00	84 129,00		11 871,00
в т.ч.			46 646,00	ИП Григорьева Е.И.	Грунт 20м3, насаждения 29 саженцев (роза 22шт., олеандра 7 шт.)
			10 760,00	Интернет-Решения	Светильники уличные для придомовой территории
			26 723,00	Ревун Е.В.	Работы по обустройству на территории комплекса коробов (клумб) из материала Исполнителя
Административно-управленческие расходы	25 000,00	300 000,00	334 887,43		-34 887,43
			10 000,00	ЖЕМЧУЖИНА КРЫМА ООО	Кадастровые работы по установлению границ ЗУ п.Партенит, ул. Прибрежная, 7
			130 977,00	Интернет-Решения	канцтовары 22516 + светильники 102646 + коврики и перчатки диэлектрические 5815
			51 803,00	ООО "ИНФОКРАФТ СЕВЕРО-ЗАПАД"	1С: Формула ЖКХ + Бухгалтерия с 01.01.2024 по 31.01.2026)

			5 000,00	КОМПАНИЯ ТЕНЗОР ООО	ЭЦП на рукокене через УЦ
			4 000,27	Штраф за несвоевременную сдачу отчетности прошлых лет	УФК РФ
			51 433,16	Расходы банков	ПАО Сбербанк, ПАО РНКБ Банк
			2 640,00	ПФ СКБ Контур АО	Диадок, тарифный план «250 документов»
			3 000,00	ЧОУ ДПО ЦЕНТР КАЧЕСТВА ОБРАЗОВАНИЯ	Обучение по программам ОТ + Оценка и управление ПР
			9 100,00	ЦЕНТР - КАЧЕСТВА ООО	СОУТ + декларация
			20 399,00	Филиал Южный ООО ДНС Ритейл	МФУ EPSON L3210
			46 535,00	ЛЕМЕЦ А.В. ИП	Хозрасходы
Разовые платежи и затраты на организацию ТСН и проведение ОСС в т.ч.	140 600,00	140 600,00	86 552,00		54 048,00
Подготовка документации ТСН в т.ч.	20 600,00				
Сбор платной документации - реестра собственников и выписок ЕГРН	4 600,00				
Разработка проекта документов ТСН для проведения ОС	16 000,00				
Разработка сайта, логотипа, фирменного стиля, бланков	20 000,00		3 100,00	НОВИКОВ АЛЕКСАНДР БРОНИСЛАВОВИЧ ИП	Изготовление печати ТСН по макету + макет + доставка
Организационные затраты на подготовку и проведение ОСЧ	12 000,00		12 300,00	БОРМОТОВ АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ ИП	Формирование базы данных с обогащением + 6 месяцев доступа Республика. Крым, пгт Партенит, ул. Прибрежная, д. 7 (246 КН)

Приобретение мебели и оргтехники	88 000,00		14 390,00	Интернет-Решения	Мойка высокого давления Huter W195-QL (алюминиевая помпа, забор воды из ёмкости) /DIY (tt)
			2 014,00	Интернет-Решения	Ящик почтовый металлический, уличный, индивидуальный с замком цвет светло серый (для голосования)
			9 548,00	ООО РВБ	Монитор 27" A27i ХИАОМІ для видеонаблюдения
			42 899,00	Интернет-Решения	Станок перекатки пожарных рукавов на новое ребро ЮНИОР-01, Пила цепная аккумуляторная ПОБЕДА ПА-150 14.4В, 1.5Ач 28 звеньев, Вышка-тура Промышленник ВСП 0.7х1.6, 5.2м модификация 2.0
в т.ч.			2 301,00	Интернет-Решения	Пылесос вертикальный Xiaomi Deerma DX115C/DX118
Фонд капитального ремонта (в т.ч. лифты и системы безопасности)	72 000,00	864 000,00	0,00		864 000,00
Фонд непредвиденных расходов (резервов)	10 000,00	120 000,00	41 715,00		78 285,00
			11 500,00	КА РК "ЭКСПЕРТ"	Оказание юридической помощи
			5 000,00	ИП Лисина Елена Николаевна	Разработка проектного решения перепланировки существующих помещений комплекса апартаментов
			25 215,00	Пивень З.К.	Затраты на проведение строительной судебной экспертизы в рамках открытых судебных дел
		3 027 800,00	2 224 805,79		802 994,21

Заключение РК:

РК рассматривает смету только в разрезе начисленных обязательств.

Данные по перерасходу и экономии сведены в таблицу.

Статья	Экономия (руб.)	Перерасход (руб.)	Разница в площадях (руб.)
Заработная плата	82490,24		685 106,32
Обслуживание дома по договорам	267 540,27		135 673,20
Текущий ремонт		437 862,63	130 588,80
Содержание придомовой территории	11 871,00		16 858,80
Административно-управленческие расходы		34 887,43	52 984,80
Разовые платежи и затраты на организацию ТСН и проведение ОСС в т.ч.	54 048,00		33 182,40
Фонд капитального ремонта (в т.ч. лифты и системы безопасности)	864 000,00		152 532,00
Фонд непредвиденных расходов (резервов)	78 285,00		21 140,40
Экономия от разницы площадей	1 228 066,72		
ПО ТО	2 586 301,23	472750,06	1 228 066,72
Свернутое сальдо	2 113 551,17		

Рассмотрение энергобаланса

Начислено	PCO	Население	отклонения
ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ	3 907 900,92	3 333 497,28	-574 403,64
ХВС + ВОДООТВЕДЕНИЕ	1 037 749,31	897 748,20	-140 001,11
АРЕНДА ЗЕМЛИ	1 293 657,72	1 607 030,05	313 372,33

Заключение РК.

Ревизионная комиссия хотела бы получить исчерпывающий письменный ответ по причинам возникновения убытка по услугам ХВС+ВО и Электроэнергия и конкретные решения по устранению этих причин. Поскольку расходы на ОДН в смету, принятую на общем собрании, не закладывались, РК выносит данные на рассмотрение и решение по ним на общее собрание членов ТСН.

Выводы РК

1. Ревизионная комиссия выносит на общее собрание членов ТСН «Прибрежный» данные об экономии и перерасходах, в рамках принятой на Общем собрании членов сметы. Данные по экономии и перерасходах сведены в таблицу.

Статья	Экономия	Перерасход
ЗП	82490,24	
Обслуживание дома по договорам	267 540,27	

Текущий ремонт		437 862,63
Содержание придомовой территории	11 871,00	
Административно-управленческие расходы		34 887,43
Разовые платежи и затраты на организацию ТСН и проведение ОСС в т.ч.	54 048,00	
Фонд капитального ремонта (в т.ч. лифты и системы безопасности)	864 000,00	
Фонд непредвиденных расходов (резервов)	78 285,00	
Экономия от разницы площадей	1 228 066,72	
ЭЭ ОДН		574 403,64
ХВС И ВО		140 001,11
Аренда земли	313 372,33	
СКУ	2 899 673,56	1 187 154,81
Свернутое сальдо	1 712 518,75	

Данные бухгалтерского учета полностью соответствуют данным проверки РК.

ОСВ в приложении.

ТСН "ПРИБРЕЖНЫЙ"						
Оборотно-сальдовая ведомость по счету 86.02 за 2024 г.						
Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)						
Счет Назначение целевых средств	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
86.02			12 785 918,64	14 848 438,09		2 062 519,45
Аренда земли			1 293 657,72	1 607 030,05		313 372,33
Добровольные пожертвования				350 000,00		350 000,00
КУ_ХВС			1 037 749,31	897 748,20		-140 001,11
КУ_ЭлектроЭнергия			3 907 900,22	3 333 497,28		-574 402,94
Пульт ДУ			51 600,00	51 600,00		
Содержание (ТО)			6 495 011,39	8 608 562,56		2 113 551,17
Итого			12 785 918,64	14 848 438,09		2 062 519,45

2. Ревизионная комиссия ходатайствует перед общим собранием членов ТСН о возможности возврата (перерасчета) сумм по аренде земли в 2025 году, зачете сумм экономии по статьям перерасхода, а оставшуюся сумму в размере 1 399 146,42 руб., перенаправить на ремонт ремонта лифтов.

3. Ревизионная комиссия выражает признательность Председателю правления и бухгалтеру ТСН за оперативное предоставление документов, необходимых для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности, получение подробных разъяснений и доброжелательное отношение при проведении ревизии.

Ревизионная комиссия:

Дубровская И.Ю.

Добычина А.Ю.