

Отчет
ревизионной комиссии о результатах проверки финансовой
деятельности и размерах обязательных платежей и взносов
ТСН «Южный-32» за 2023 год

г. Искитим

«12» февраля 2024 года

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости ТСН «Южный-32» (далее — РКТ, ТСН), избранная на общем собрании собственников ТСН «Южный-32» (протокол №1 от 15.03.2023) в составе:

Председателя ревизионной комиссии Веры Николаевны Головач (протокол заседания ревизионной комиссии от 15.03.2023 №1), члена ревизионной комиссии Елены Владимировны Скуратовой, руководствуясь статьей 150 Жилищного кодекса РФ и Уставом ТСН, провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 1 января 2023 года по 31 декабря 2023 года (далее — отчетный период).

Проверка начата: 01.02.2024.

Проверка окончена: 12.02.2024.

1. Общие сведения о проверяемой организации

Полное наименование Товарищества - Товарищество собственников недвижимости «Южный -32», сокращенное - ТСН «Южный-32».

ТСН «Южный -32» является некоммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, иными законодательными актами Российской Федерации, иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские правоотношения, а в части жилищных правоотношений, также законодательными актами субъектов Российской Федерации.

Товарищество создано на неопределённый срок. Устав ТСН «Южный-32» утвержден 07.05.2015. Ранее действовал Устав ТСЖ «Южный-32» (утвержден 23.11.2012).

Общая площадь МКД 15 406,9 м².

Предметом основной деятельности Товарищества является:

управление эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме:

- организация работ по эксплуатации и капитальному ремонту общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, пожарной безопасности и защите прав потребителей;

- контроль финансирования этих работ,

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в доме,
- создание условий для реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом,
- иные действия, направленные на сохранность и поддержание в надлежащем состоянии многоквартирного дома.

В соответствии со статьей 12 Устава ТСН «Южный-32» органами управления товарищества собственников недвижимости являются общее собрание членов товарищества и правление товарищества.

Юридический и фактический адрес: Российская Федерация, Новосибирская область г.Искитим, мкр. Южный д.32, кв.84.

ТСН поставлено на налоговый учет в Межрайонной инспекции ФНС №3 по Новосибирской области с присвоением ИНН 5446009240 и кода причины постановки на учет 5446 (дата выдачи Свидетельства -03.06.2008).

Согласно Свидетельству серии 54 №003810409, выданному Управлением Федеральной налоговой службы №3 от 03.06.2008, ТСН внесено в Единый государственный реестр юридических лиц с присвоением основного государственного регистрационного номера (ОГРН) - 1085472001328.

ТСН находится на упрощенной системе налогообложения (УСН) с объектом налогообложения «Доходы» (налоговая ставка в размере 6 процентов).

В проверяемом периоде ответственным за финансово-хозяйственную деятельность являлась председатель Правления ТСН Супрунова Татьяна Михайловна, работает в должности с 14.10.2008 по настоящее время (назначена протоколом №2 от 25.02.2021).

Ответственным за постановку и ведение бухгалтерского учёта в проверяемом периоде являлась бухгалтер Мирасова Нина Валентиновна (назначена приказом № 3/2 от 03.04.2023).

2. Основание для проведения проверки

статья 150 Жилищного кодекса РФ;

статья 16 Устава ТСН «Южный-32».

3. Цель проверки

Представление общему собранию членов товарищества собственников недвижимости (п.3 статьи 150 ЖК РФ):

Заключения об исполнении Сметы доходов и расходов на 2023 год;

Анализа отчета о финансово-хозяйственной деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

Заключения по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой отчетности) товарищества.

4. Результаты проверки

4.1. Заключение об исполнении Сметы доходов и расходов на 2023 год

4.1.1. Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества

Протоколом общего собрания членов товарищества утвержден тариф на «Содержание и ремонт жилого помещения» в размере 31,50 руб. за 1 м².
Экономическое обоснование тарифа:

№пп	Статьи расходов	Сумма, рубли	Доля, %
1.	Услуги, работы по управлению МКД	3 150 587,50	52,5
1.1	Содержание штата ТСН (5,5 человек)		
	Фонд оплаты труда *	2 068 975,00	
	Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование, обязательное медицинское страхование	605 468,00	
1.2	Налог по упрощенной системе налогообложения (УСН 6% от 182 400)	10 944,00	
1.3	Техническое обслуживание и ремонт компьютера	66 000,00	
1.4	Услуги по начислению и сбору денежных средств (МУП ГИТЦ)	270 000,00	
1.5	Оказание услуг по передаче отчетности по информационным системам (Контур Экстерн)	7 300,00	
1.6	Оказание услуг ГИС ЖКХ ООО Формат -Консалт	11 400,00	
1.7	Услуги банка (ПАО «Россельхозбанк»)	56 000,00	
1.8	Услуги связи (ПАО Ростелеком)	20 000,00	
1.9	Платные образовательные услуги в сфере профессионального образования	10 000,00	
1.10	Канцелярские товары	24 500,00	
2.	Содержание и текущий ремонт общего имущества	2 277 489,12	38,0
2.1	<i>Содержание несущих и ненесущих конструкций</i>	<i>118 000</i>	
	Замена чердачных дверей (3,7,8)	48 000,00	
	Ремонт межпанельных швов	70 000,00	
2.2	<i>Инженерно-технические работы</i>	<i>1 066 213,92</i>	
	Обслуживание лифтов	990 913,92	
	Страхование лифтов	2 300,00	
	Освидетельствование лифтов (ООО «СИБЭК»)	20 000,00	
	Подготовка оборудования к сезонной эксплуатации (к отопительному сезону) (промывка и опрессовка системы отопления)	35 000,00	
	Обслуживание ОДПУ (ООО «Экспромпт»)	18 000,00	
2.3	<i>Работы и услуги по содержанию иного имущества в МКД</i>	<i>1 093 284,20</i>	
	Уборка и вывоз снега, листвы	60 000,00	
	Благоустройство придомовой территории (детская	240 000,00	

	площадка, озеленение, снос аварийных деревьев)		
	Услуги аварийно-диспетчерской службы	38 400,00	
	Санитарное содержание общего имущества		
	дератизация, дезинсекция подвала	14 112,00	
	комплекс работ по очистке и техническому обслуживанию системы вентиляции, промывка ствола мусоропровода, клапанов, контейнеров и мусорокамер (ООО «Вент-Стандарт»)	110 932,20	
	ООО Домофон-Сервис	171 600,00	
	Видеонаблюдение	234 240,00	
	Прочие расходы на материалы	100 000,00	
	Непредвиденные расходы	124 000,00	
3.	Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества	578 026,94	9,5
	КР на СОИ (ГВС, ХВС, электроэнергия, водоотведение)	578 026,94	
4.	Кредиторская задолженность за 2022 год		
5.	Итого предстоящие расходы	6 006 103,56	100
6.	Доходы от аренды помещений	182 400,00	
7.	Всего расходов (п.5-п.6)	5 823 703,56	
8.	Площадь общего имущества, м2	15 406,9	
9.	Тариф, руб. (п.7:п.8:12 мес.)	31,50	
10.	Остаток на 01.01.2023	17 180,28	
11.	Дебиторская задолженность на 01.01.2023	0	

*ФОТ = 1 866 000 руб. + резерв на отпуска 95 375,00 руб. + премия 107 600,00 руб. = 2 068 975,00 руб.;

** Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование, обязательное медицинское страхование = 2 068 975,00 руб. x 30% (статья 425 НК РФ) = 620 692,6 руб.

При этом в Смете доходов и расходов на 2023 год страховые взносы запланированы в сумме 605 468,00 руб. на 15 224,60 руб. меньше??

В соответствии со ст. 152 ЖК РФ, ТСН вправе заниматься предпринимательской деятельностью для достижения своих уставных целей. Одним из видов такой деятельности является сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме (пп.3 п.2 ст. 152 ЖК РФ). Доход от сдачи в аренду части общего имущества в многоквартирном доме является доходом от предпринимательской деятельности товарищества.

Полученные доходы не должны распределяться между его членами. В соответствии с п.6.3 Устава ТСН «Южный 32» и части 7 пункта 2 статьи 145 ЖК РФ направление использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества должно быть определено общим собранием.

Отдельного документа по определению направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества в виде дохода от

аренды у ТСН нет, но при этом Протоколом общего собрания собственников недвижимости от 15.03.2023 №1, установлено, что доходы от аренды нежилых помещений направляются на оплату общих расходов.

Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСН утвердить общим собранием собственников недвижимости направление использования доходов от сдачи в аренду части общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.2. Отчет об исполнении Сметы доходов и расходов ТСН «Южный-32» на 2023 год

рубли				
№пп	Доходы	сумма по Смете, руб.	отчет (по начислению), руб.	Отклонение, руб.
1.	Текущее содержание жилья	5 823 468,00	5 831 417,44	7 949,44
2.	Доходы от аренды нежилых помещений	182 400,00	161 470,14	
3.	Остаток денежных средств на счете на 01.01.2023	17 180,28	7 180,28	
4.	Остаток денежных средств в кассе на 01.01.2023		10 219,88	
	Расходы	6 006 103,56	5 992 887,58	-13 215,98
1.	Услуги, работы по управлению МКД	3 150 587,50	3 183 582,95	+32 995,45
1.1	Содержание штата ТСН (5,5 человек)			
	Фонд оплаты труда	2 068 975,00	2 092 065,38	+23 090,38
	Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование, обязательное медицинское страхование,	616 412,50	624 479,86	+8 067,36
1.2	Налог по упрощенной системе налогообложения (УСН-6% от 182400)	10 944,0	4 782,00	- 6 162,00
1.3	Техническое обслуживание и ремонт компьютера	66 000,00	70 200,00	+4 200,00
1.4	Услуги по начислению и сбору денежных средств (МУП ГИТЦ)	270 000,00	286 699,36	+16 699,36
1.5	Оказание услуг по передаче отчетности по информационным системам (Контур Экстерн)	7 300,00	5 629,98	-1 670,02
1.6	Оказание услуг ГИС ЖКХ ООО «Формат –Консалт»	11 400,00	11 349,93	-50,07
1.7	Услуги банка	56 000,00	47 989,24	-8 010,76
1.8	Услуги связи (ПАО Ростелеком)	20 000,00	12 416,65	- 7 583,35
1.9	Платные образовательные услуги в	10 000,00	5 000,00	-5 000,00

	сфере профессионального образования			
1.10	Канцелярские товары	24 500,00	22 970,59	-1 529,41
2.	Содержание и текущий ремонт общего имущества	2 277 489,12	2 328 822,74	+51 333,62
2.1	Содержание несущих и ненесущих конструкций	118 000	132 220,00	+14 220,00
	Замена чердачных дверей (3,7,8)	48 000,00	0	-48 000,00
	Ремонт межпанельных швов	70 000,00	132 220,00	+62 220,00
2.2	Инженерно-технические работы	1 066 213,92	1 087 822,08	+9 608,16
	Обслуживание лифтов	990 913,92	1 003 431,08	+12 517,16
	Страхование лифтов	2 300,00	2 300,00	0
	Освидетельствование лифтов (ООО «СИБЭК»)	20 000,00	32 000,00	+12 000,00
	Подготовка оборудования к сезонной эксплуатации (к отопительному сезону) (промывка и опрессовка системы отопления)	35 000,00	30 091,00	-4 909,00
	Обслуживание ОДПУ (ООО «Экспромпт»)	18 000,00	20 000,00	+2 000
2.3	Работы и услуги по содержанию общего имущества в МКД	1 093 275,20	1 108 780,66	+15 505,46
	Уборка и вывоз снега, листвы	60 000,00	38 500,00	-21 500,00
	Благоустройство придомовой территории (детская площадка, озеленение, снос аварийных деревьев)	240 000,00	247 137,63	+5 869,42
	Услуги аварийно-диспетчерской службы	38 400,00	38 400,00	0
	Санитарное содержание общего имущества			
	дератизация, дезинсекция подвала	14 112,00	12 000,00	-2 112,00
	комплекс работ по очистке и техническому обслуживанию системы вентиляции, промывка ствола мусоропровода, клапанов, контейнеров и мусорокамер (ООО «Вент-Стандарт»)	110 923,20	109 686,20	-9 237,00
	ООО Домофон-Сервис	171 600,00	171 600,00	0
	Видеонаблюдение	234 240,00	234 240,00	0
	Прочие расходы на материалы	100 000,00	139 118,84	+39 118,84
	Непредвиденные расходы	124 000,00	83 007,00	-40 993,00
3.	Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества	578 026,94	459 295,72	-118 731,22
	КР на СОИ (ГВС, ХВС, электроэнергия, водоотведение)	578 026,94	459 295,72	-118 731,22
4.	Итого	6 006 103,56	5 898 803,37	107 300,19
5.	Кредиторская задолженность на 31.12.2022 (баланс строка 1520)	558 000,00		

6.	Дебиторская задолженность на 31.12.2023	35 511,19		
----	---	-----------	--	--

На основании проведенного анализа по банковским счетам и информации из базы бухгалтерии 1С Бухгалтерия, анализа дебета счета 86 «Целевое финансирование», первичных учетных документов за проверяемый период можно отметить следующее:

суммарно расходы на текущее содержание и ремонт МКД составили 5 992 887,58 руб., что не превышает запланированные:

Расходы	6 006 103,56	5 992 887,58	-13 215,98
---------	--------------	--------------	------------

Ревизионной комиссией установлено превышение расходов по статье Сметы доходов и расходов ТСН «Южный32» на 2023 год по статьям «Услуги, работы по управлению МКД» и «Содержание и текущий ремонт общего имущества»:

1. Услуги, работы по управлению МКД	3 150 587,50	3 183 582,95	+32 995,45
в том числе расходы на оплату труда штатного персонала ТСН превысили расходы, установленные Сметой.			
Фонд оплаты труда	2 068 975,00	2 092 065,38	+23 090,38

2. Содержание и текущий ремонт общего имущества	2 277 489,12	2 328 822,74	+51 333,62
---	--------------	--------------	------------

По статье «Содержание и текущий ремонт общего имущества» превышение расходов составило 51 333,62 руб. (анализ по статье приведен в таблице). Все работы по текущему ремонту согласованы Правлением ТСН.

3. Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества	578 026,94	459 295,72	-118 731,22
---	------------	------------	-------------

Анализ потребления по статье «Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества» (п.3)

Коммунальные ресурсы на СОИ в ЖКХ (далее КР на СОИ) -это расходы, которые идут на содержание общедомового имущества и вносятся в состав платы за содержание жилого помещения.

КР на СОИ разделены на категории: оплата ХВС и ГВС, то есть воды, которая расходуется на уборку, технологические промывки систем, полив клумб, газонов и тд.; использование электроэнергии на освещение подъездов, лифтов, обеспечение работы камер наблюдения, домофона; водоотведение СОИ- утилизация используемой на общедомовые нужды воды.

Рассчитываются КР на СОИ по нормативам. Оплата начисляется в соответствии с общей площадью жилья.

Если в доме стоит общедомовой прибор учета, то с него снимаются показатели и от них отнимают общую сумму всех показателей ИПУ. А оставшиеся кубы умножаются на тариф и делятся на всех жителей МКД в соответствии с занимаемой площадью.

В ТСН при расчете тарифа на содержание жилья на текущий год объемы потребления КР на СОИ планируются по факту потребления в предыдущем году.

В Смете доходов и расходов ТСН на 2023 год расходы КР на СОИ утверждены в сумме 578 026,94 рублей. Фактически за отчетный год коммунальных ресурсов использовано на сумму 459 295,72 руб. Экономия составила 118 731,22 руб.

Фактически оплачено за 2023 год с учетом кредиторской задолженности на 01.01.2023 - 507 047,31 руб.

Кредиторская задолженность на 01.01.2024 составила 41 634,03 руб.

Расчет затрат КР на СОИ на 2023 год
(по фактическому потреблению за 2022 год)

Коммунальный ресурс	Кол-во	Тариф, руб.	Сумма КР на СОИ, руб.	КР на СОИ, руб. на 1м2
1	2	3	4	5=п.4:15406,9 м2
ГВС, м3	1 283,0	159,18	204 227,94	1,11
ХВС, м3	4 374,0	20,42	89 317,08	0,49
Эл. энергия, кВт	75 213,0	3,36	252 715,68	1,37
Водоотведение, м3	1463,0	21,72	31 766,36	0,17
			578 026,94	

Фактическое потребление КР на СОИ в натуральном выражении
за 2023 год (по данным отчета ТСН)

	план	факт	отклонение
ГВС, м3	1 283	583,25 м3	- 698,75
ХВС, м3	4 374,0	3 790,0	- 584,0
Эл. энергия, кВт	75 213	75 468	+255,0
Водоотведение, м3 по нормативу	1 463	1464	+1,0

МУП «Теплосеть» за потребленный коммунальный ресурс ГВС в 2023 году предъявил ТСН 92 841,89 рублей. Фактически потреблено 583,25 м3 (92841,89: 159,18) или на 699,75 м3 меньше вместо расчетного объема ТСН 1283м3. Причина отклонения указана в Пояснительной записке председателя

ТСН: в 2023 году с июня по ноябрь месяца вышел из строя прибор ОДПУ. После установления причины поломки в ноябре 2023 года был заменен блок питания.

Постановлением Правительства РФ от 03.02.2022 № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» внесены изменения в Правила №354, №491 и №124. Изменения касаются определения общим собранием собственников недвижимости, способа расчетов жителей МКД за потребленные КР на СОИ (по фактическому или среднемесячному потреблению с последующей корректировкой).

Постановление вступило в силу с 1 сентября 2022 года. Но до сих пор ТСН не утвердили надлежащим образом способ расчетов жителей МКД за потребленные КР на СОИ.

РК рекомендует Правлению ТСН определить способ расчетов жителей МКД за потребленные КР на СОИ в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.02.2022 №92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» и утвердить на общем собрании собственников жилья.

Ревизионная комиссия отмечает, что по итогам хозяйственной деятельности расходы ТСН «Южный 32» за 2023 год, в части текущих расходов соответствуют утвержденной Сметы доходов и расходов ТСН «Южный32» на 2023 год.

4.1.3. Анализ отчета о финансово-хозяйственной деятельности

Расчеты по оплате труда

Расходы на оплату труда составляют 44,5% от расходов ТСН «Южный 32».

Организацией к проверке предоставлены следующие документы по оплате труда: Правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, Положение об оплате труда, Штатное расписание, утвержденные общим собранием, График отпусков на 2023 год с приказом, табели учета рабочего времени, кадровые приказы.

Штатное расписание.

Штатное расписание является одним из локальных актов, создаваемых с целью упорядочения организационной структуры организации и закрепления размера вознаграждений.

Штатное расписание - это документ, в который в силу различных причин периодически требуется внесение изменений.

Изменения в штатное расписание в ТСН вносятся на основании принятого решения общего собрания, закреплённого приказом.

На проверку предоставлено Штатное расписание ТСН на период - год с 01.01.2023, утверждённое общим собранием собственников недвижимости (Протокол от 15.03.2023 №1) в количестве 5,5 единиц и месячным фондом оплаты труда с учетом районного коэффициента (далее – ФОТ) в размере 155 500 руб.

Штатное расписание

№ п/п	должность	Кол- во шт. ед.	Оклад, руб.	надбавка	Районный коэффициент	всего
1	Председатель Правления	1	36 800,00		9 200,00	46 000,00
2	Гл. бухгалтер	1	21 000,00	3 000,00	6 000,00	30 000,00
3	Дворник	1	18 400,00		4 600,00	23 000,00
4	Слесарь-сантехник	1	17 500,00	4 500,00	5 500,00	27 500,00
5	Слесарь-электрик по ремонт электрооборудования	0,5	15 000,00		3 750,00	9 375,00
6	Уборщик производственных и служебных помещений	1	15 700,00		3 925,00	19 625,00
	итого	5,5				155 500,00

ФОТ = 155 500 x 12 мес. (1 866 000 руб.) + резерв на отпуска 95 375,00 руб. + премия 107 600,00 руб. = 2 068 975,00 руб.;

Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование, обязательное медицинское страхование = 2 068 975,00 руб. x 30% (статья 425 НК РФ) = 620 692,6 руб.

Оплата труда

Начисление заработной платы сотрудникам ТСН «Южный 32» производится согласно Штатному расписанию, Положению о системе оплаты труда работников.

Заработная плата в организации состоит из:

- должностного оклада;
- выплат компенсирующего характера;
- выплат стимулирующего характера (разовых премий);
- районного коэффициента.

На должностные оклады, компенсационные и стимулирующие выплаты ТСН начисляется районный коэффициент в размере 25%, размер компенсационной выплаты установлен Положением об оплате труда ТСН.

В соответствии со ст. 91 ТК РФ работодатель обязан вести учет времени, фактически отработанного каждым работником. Сведения об учете рабочего времени на основании приказов руководителя организации отражаются в таблице учета использования рабочего времени

Учетной политикой ТСН определен выбор способа заполнения таблицы учета рабочего времени.

Сметой доходов и расходов, утвержденной общим собранием собственников недвижимости на 2023 год предусмотрены расходы:

на оплату труда в сумме 2 068 975,00 руб., в том числе:

фонд оплаты труда 5,5 человек по штату: $155\,500 \times 12 \text{ мес.} (1\,866\,000 \text{ руб.}) + \text{резерв на отпуска } 95\,375,00 \text{ руб.} + \text{премия } 107\,600,00 \text{ руб.};$

расходы на страховые взносы на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование, обязательное медицинское страхование 616 412,50 руб. (предоставлен расчет к Штатному расписанию на сумму 2 068 975,00 руб. $\times 30\%$ (статья 425 НК РФ) = 620 692,6 руб.).

Фактически за проверяемый период начислено заработной платы работникам ТСН 2 092 065,38 руб. на 23 090,38 руб. больше предусмотренных Сметой доходов и расходов на 2023 год. Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование, обязательное медицинское страхование - 624 479,86 руб., больше на 8 067,36 руб. ($2\,092\,065,38 \times 0,3 = 627\,619,61$).

В соответствии со ст. 133 ТК РФ работник имеет право на получение заработной платы не ниже минимального размера оплаты труда (МРОТ), утвержденный МРОТ действует на территории всей страны и не может быть менее прожиточного минимума трудоспособного населения. МРОТ прописан в Федеральном законе "О минимальном размере оплаты труда" от 19.06.2000 N 82-ФЗ и подлежит ежегодной индексации.

Федеральным законом от 19.12.2022 N 522-ФЗ "О внесении изменения в статью 1 Федерального закона "О минимальном размере оплаты труда" и о приостановлении действия ее отдельных положений" установлен минимальный размер оплаты труда с 1 января 2023 года в сумме 16 242 рублей в месяц.

Минимальный размер оплаты труда применяется для регулирования оплаты труда и определения размеров пособий по временной нетрудоспособности, по беременности и родам, а также для иных целей обязательного социального страхования.

В расчет МРОТ для работника включают зарплату, то есть вознаграждение за труд в зависимости от квалификации работника и сложности выполняемой работы, различные доплаты и надбавки (ч. 1 ст. 129 ТК РФ). Зарплата может состоять из оклада, компенсаций и премий. Именно поэтому оклад бывает меньше МРОТ, но в сумме с другими выплатами работник не может получить ниже минимальной.

В состав МРОТ (минимальной заработной платы в субъекте РФ) не включаются районные коэффициенты и процентные надбавки, начисляемые в связи с работой в местностях с особыми климатическими условиями, в том числе в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях (Постановление Конституционного Суда РФ от 07.12.2017 N 38-П).

В соответствии со статьей 133.1 Трудового кодекса РФ в субъекте РФ региональным соглашением может устанавливаться размер минимальной заработной платы, не распространяющийся на организации, финансируемые из федерального бюджета. Размер минимальной заработной платы в субъекте РФ не может быть ниже МРОТ, установленного федеральным законом.

В Новосибирской области величина МРОТ с 01.01.2023 установлена в размере 20 302,50 рублей (16 242,00 x 1,25).

Месечная заработная плата работника, который полностью отработал норму рабочего времени и исполнил свои трудовые обязанности, не может быть ниже МРОТ (ст. 133 ТК РФ).

За выплату заработной платы ниже МРОТ предусмотрена ответственность по ч. 6 ст. 5.27 КоАП РФ в виде предупреждения или штрафа в размере от 10 000 до 20 000 руб. - для должностных лиц; от 1 000 до 5 000 руб. - для индивидуальных предпринимателей; от 30 000 до 50 000 руб. - для юридических лиц.

В ТСН выплачивается заработанная плата работникам с соблюдением нормы статьи 133 ТК РФ.

Нарушения, установленные проверкой за 2022 год (Отчет от 14.02.2023) устранены, за исключением нарушения по срокам утверждения Графика отпусков.

График отпусков является документом, обязательным как для работодателя, так и для работника. Он утверждается не позднее, чем за две недели до наступления года, на который этот график составляется (ст. 123 ТК РФ), т.е. не позднее 17 декабря.

График отпусков на 2023 год ТСН утвержден 30.12.2022 позже установленного срока, установленного ст. 123 ТК РФ. Работники ознакомлены с приказом об утверждении графика отпусков.

В ходе проведения контрольного мероприятия проверены трудовые договоры работников ТСН и вносимые в них изменения. Трудовые договоры работников ТСН отвечают требованиям ст.57 и ст.72 ТК РФ и типовой форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 27.08.2016 №858.

4.5. Банковские операции

ТСН "Южный -32" осуществляет свою деятельность, используя три расчетных счета.

По состоянию на 31.12.2023 в ТСН открыты следующие расчетные счета: №4082181072337000000008 и №40703810723370000029 в филиале «Новосибирский» АО Альфа Банк»; и Счет № 4070581052513000008 (капитальный ремонт) в Новосибирском РФ АО "Россельхозбанк" г.Новосибирск.

Остаток денежных средств на 01.01.2024 составляет по счетам:

Счет №40703810723370000029 -26 741,00 руб.;

Счет №4070581052513000008 (капитальный ремонт) - 797 265,35 руб.

Банковские операции проверены в ходе проверки сплошным способом за период с 01.01.2023 по 31.12.2023.

Установлено, что все банковские операции за проверяемый период подтверждены приходными и расходными первичными документами, необходимыми оправдательными документами, выписками банка.

Размещение указанных средств на депозитах коммерческих банков в проверяемом периоде организацией не производилось.

В ходе проверки журналов операций по банковским счетам нарушений порядка отражения в бухгалтерском учете совершаемых банковских операций не установлено.

Взаиморасчеты с контрагентами

Для проверки представлены банковские выписки, договоры, счета, счета-фактуры, акты выполненных работ, регистры учета банковских операций (выборочно).

Анализ рассмотренных документов позволил определить состояние взаиморасчетов с контрагентами за период с 01.01.2023 по 31.12.2023.

По состоянию на 01.01.2023 кредиторская задолженность перед контрагентами (счет 60) составила 297 403,98 тыс. руб. В течение года ТСН взаимодействовало с 32 контрагентами. Обороты по кредиту за год составили 3 076 657,89 руб. Оплата за выполненные работы, услуги с учетом кредиторской задолженности на начало года, произведена в сумме 3 114 367,66 руб. Кредиторская задолженность по состоянию на 01.01.2024 составила 259 694,21 тыс. руб., в основном за услуги и работы за декабрь. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

По результатам проверки Ревизионная комиссия выявила следующее:

Расчеты с контрагентами осуществлялись согласно выставленным документам на оплату.

Оплата материалов, работ (услуг), прочих разовых поставок осуществляется на основании полученных счетов наличным и безналичным путем.

Факт получения товарно-материальных ценностей, выполненных работ (оказанных услуг) подтверждается товарными накладными, актами выполненных работ.

Анализ потребления тепловой энергии

Фактическое потребление тепловой энергии, согласно показаниям общедомового прибора учета в 2023 году уменьшилось по сравнению с 2022 годом на 72,16 Гкал., и составило 2 285,13 Гкал. (Факт 2022 год - 2 212,97 Гкал.).

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг №354 расчеты за отопление должны быть скорректированы к фактическим затратам по дому. Возврат переплаты на 1м2 квартиры составит – 3,85 руб. (норматив 0,01235 Гкал на 1 м2).

Благоустройство территории

В 2023 году на территории ТСН произведены работы по благоустройству придомовой территории на сумму 247 137, 63 руб.: снос аварийных деревьев, озеленение территории - разбивка клумб и высадка цветов и декоративных деревьев; побелка деревьев, покраска бордюрного камня и малых форм на детской площадке; завоз песка на детскую площадку; замена прожекторов; установка новогодних ёлок на козырьках подъездов.

Значительную долю (47%) расходов составили затраты на спил и вывоз 15 аварийных кленов.

5. Капитальный ремонт

В соответствии со ст. 189 ЖК РФ проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 статьи 189 ЖК РФ.

ТСН «Южный 32» формирует фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСН. Права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений МКД (ч.1 статья 36.1 ЖК РФ).

Общим собранием собственников жилья ТСН «Южный 32» от 15.03.2023 было принято решение о проведении капитального ремонта, также определены:

перечень работ по капитальному ремонту - капитальный ремонт по замене магистрального трубопровода отопления в подвальных помещениях №5 и №6; капитальный ремонт по замене магистральной трубы обратного теплоносителя в подвальных помещениях №2, №3, №4;

предельно допустимая стоимость работ - 2 100 000 рублей;

сроки проведения работ: май-август 2023 года;

источники финансирования капитального ремонта- минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

лицо, которое от имени собственников уполномочено заключать договор на проведение работ и приемку выполненных работ – председатель ТСН Супрунова Т.М.

Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, на 2014 – 2043 годы, утвержденной постановлением Правительства Новосибирской области от 27.11.2013 № 524-п установлен срок проведения капитального ремонта МКД ТСН «Южный 32» г.Искитима и установлен перечень работ по капитальному ремонту, в том числе капитальный ремонт системы отопления на сумму 9 685 620 рублей.

Постановлением Правительства НСО от 04.10.2022 № 454-п «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, на 2023-2025 годы» установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, с одного квадратного метра на единицу общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику помещения, в месяц: на 2023 год - в размере 12,53 рубля.

На основании данных из Выписки с лицевого счета № 4070581052513000008 в ПАО Сельхозбанк и ежеквартальных Отчетов о поступлении/ расходовании денежных средств, сформированных за счет взносов собственников помещений МКД на капремонт на специальном счете перед ГЖИ НСО:

остаток на специальном счете № 4070581052513000008 (капитальный ремонт) на 01.01.2023- 446 866,25 рублей;

поступило взносов на специальный счет -2 341 427,10 рублей;

оплачено за работы по капитальному ремонту 1 991 028,00 руб.;

остаток на специальном счете № 4070581052513000008 (капитальный ремонт) на 01.01.2024- 797 265,35 руб.

Начислено за 2023 год собственникам жилья руб. (по тарифу 12,53 руб. с м2) 2 377 134,50 руб.;

оплачено собственниками помещений 2 373 555,18 руб.;

задолженность собственников помещений МКД за кап. ремонт 3 579,32

В 2023 году ТСН были заключены договоры с ИП Карпенко С.М. №1/2023 от 17.05.2023 и №2/2023 от 03.07.2023 на проведение работ по капитальному ремонту систем отопления МКД Южный 32 на сумму 1 991 028,00 рублей. Сметный расчет произведен на основании дефектных ведомостей. Дефектные ведомости к проверке не предоставлены.

Статьей 48.1 ГрК РФ определено, что при выполнении работ по капремонту систем коммуникаций на объектах систем отопления

необходимо получить допуск СРО. Работы по капитальному ремонту могут проводиться юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, которые имеют членство СРО, за исключением случаев, если сумма по договору не превышает 10 млн. рублей.

Подрядчик на проведение работ по капитальному ремонту был выбран по репутационным отзывам.

По Договору №1/2023 от 17.05.2023 был проведен капитальный ремонт по замене магистрального трубопровода отопления в подвальных помещениях №5 и №6 на сумму 879 662 рублей. Срок проведения работ с 17.05.2023 по 30.07.2023. Пунктом договора 2.1.5 предусмотрена гарантия 5 лет с момента передачи результата работ.

Договором предусмотрен аванс в размере 30% от суммы договора 263 898,60 руб. Аванс ТСН был перечислен 19.05.2023. Окончательный расчет произведен 14.06.2023 в сумме 615 763,40 руб. в срок, установленный п.4.4. Договора (30 календарных дней после подписания Акта выполненных работ - Акт выполненных работ от 13.06.2023).

По Договору от 03.07.2023 №2/2023 был проведен капитальный ремонт по замене магистральной трубы обратного теплоносителя в подвальных помещениях №2, №3, №4 дома Южный 32 на сумму 1 111 366,00 руб. работы проведены в период с 03.07.2023 по 20.09.2023 (Акт выполненных работ от 20.09.2023. Пунктом договора 2.1.5 предусмотрена гарантия 5 лет с момента передачи результата работ.

Договором предусмотрен аванс в размере 30% от суммы договора 333 409,80 руб. Аванс ТСН был перечислен 03.07.2023. Окончательный расчет произведен 20.09.2023 в сумме 777 956,20 руб. в срок, установленный п.4.4. Договора (30 календарных дней после подписания Акта выполненных работ).

6. Заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой отчетности) товарищества за 2023 год

Организация ведения бухгалтерского учета, достоверность бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год

ТСН является некоммерческой организацией (п.п.4 п.3 ст.50 ГК РФ). Деятельность ТСН не лицензируется (ст.123.12 ГК РФ).

Средства ТСН состоят из обязательных платежей и иных взносов членов товарищества, доходов от хозяйственной деятельности, субсидий и прочих поступлений (ч. 2 ст. 151 ЖК РФ).

ТСН вправе самостоятельно выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД или привлекать подрядчиков.

ТСН ведет бухгалтерский учет и сдает бухгалтерскую отчетность (п.7. ст. 148 ЖК РФ).

Бухгалтерский учет в ТСН осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее - федеральный закон №402-ФЗ), положениями по бухгалтерскому

учету, нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет и отчетность, Учетной политикой организации.

В соответствии с частью 2 статьи 14 федерального закона №402-ФЗ, письма Минфина России от 29.12.2015 №07-01-06/77013 годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность некоммерческой организации состоит из бухгалтерского баланса, отчета о целевом использовании средств и приложений к ним. Годовая отчетность ТСН сдается не позднее трех месяцев после окончания отчетного периода. За 2023 год ТСН нужно сдать данный отчет до 31.03.2024.

На момент проверки ТСН был предоставлен годовой отчет в составе Бухгалтерского баланса на 31 декабря 2023 года, Отчета о целевом использовании средств за январь-декабрь 2023 года и Отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года.

ТСН для учета своих финансово-хозяйственных операций и имущества использует План счетов бухучета ТСН, утвержденный в составе Учетной политики ТСН «Южный 32».

На основе отраженных в учете хозяйственных операций товарищество формирует бухгалтерскую отчетность. Бухгалтерская отчетность сформирована по методу начисления.

РК подтверждает достоверность Бухгалтерского баланса на 31 декабря 2023 года и Отчета о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года.

Достоверность данных Отчета о целевом использовании средств за январь-декабрь 2023 года подтверждена оборотами по счету 86 «Целевое финансирование», счету 55 «Специальные счета в банках», счету 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Отчет о целевом использовании средств
за январь-декабрь 2023 года

тыс. руб.			
№пп	Наименование показателя	код	За январь-декабрь 2023
	Остаток средств на начало отчетного периода	6100	442
	Поступило средств	6210	
	Вступительные взносы	6215	
	Целевые взносы	6220	8 205
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	161
	прочие	6250	
	Всего поступило средств	6200	8 366
	Использовано средств		
	Расходы на целевые мероприятия	6310	
		6311	
		6312	
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	2 716
	в т.ч. расходы, связанные с оплатой труда	6321	2 092

расходы на страховые взносы на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование, обязательное медицинское страхование	6322	624
Прочие	6350	5 202
в том числе, расходы на капитальный ремонт	6351	1 991
Содержание в текущий ремонт общего имущества	6352	3 211
Всего использованы средства	6300	7 918
Остаток средств на конец отчетного периода	6400	890

7. Заключение Ревизионной комиссии

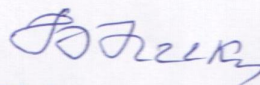
ТСН «Южный-32» самостоятельно управляет общим домовым имуществом собственников недвижимости ТСН «Южный-32» в соответствии с Законом Республики РФ. Также в соответствии со ст. 189 ЖК РФ с согласия собственников жилья осуществляет капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

ТСН выполнены рекомендации ревизионной комиссии по результатам проверки за 2022 год (Отчет от 14.02.2023) за исключением следующей рекомендации: Определить способ расчетов жителей МКД за потребленные КР на СОИ в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.02.2022 №92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме».

8. Рекомендации ревизионной комиссии

1. Утвердить общим собранием собственников недвижимости направление использования доходов от сдачи в аренду части общего имущества в многоквартирном доме.
2. Определить способ расчетов жителей МКД за потребленные КР на СОИ в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.02.2022 №92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» и утвердить на общем собрании собственников жилья.

Председатель Ревизионной комиссии



В.Н. Головач

Член Ревизионной комиссии



Е.В. Скуратова

Ознакомлена:

Председатель ТСН «Южный 32»



Т.М. Супрунова