

ОТЧЕТ Ревизионной комиссии ТСН «АКАДЕМГОРОДОК» о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за 2022 год

В отчетном периоде Ревизионная комиссия ТСН «АКАДЕМГОРОДОК» работала в составе 3 человек: Гавриленко Романа Анатольевича, Розевика Николая Васильевича и Киселева Сергея Александровича. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводилась с 20 февраля по 13 марта 2023 года.

Методика ревизии:

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции. Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур. Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

При проведении ревизии использовались следующие документы и материалы:

- Учредительные и регистрационные документы ТСН «Академгородок», в том числе Устав;
- Реестр членов ТСН «Академгородок» по состоянию: на 01.01.2022 года;
- Протоколы заседаний Правления и Реестры присутствующих членов Правления ТСН за 2022 год;
- План доходов и расходов (Смета) на 2022 год, отчеты об их исполнении, включая накопления и расходования средств на капитальный ремонт;
- Акты приемки выполненных работ по Текущему ремонту, а также Закупочные Акты за 2022 год;
- Первичная бухгалтерская документация за 2022 год: Договоры и Акты сверок с подрядными, ресурсопоставляющими и иными организациями; банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСН; Акты выполненных работ; счета-фактуры; товарные накладные; авансовые отчеты; документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- Прочие необходимые документы и устные пояснения;

При проведении ревизии запрашиваемые документы были предоставлены в имеющемся объеме, за исключением плана финансово-хозяйственной деятельности на 2022 год. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСН. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

Проведя анализ документов, Ревизионная комиссия пришла к следующим заключениям:

Анализ выполнения Сметы за 2022 год выявил ряд статей с перерасходом:

Статья	План	Факт	Перерасход	в %
Аренда офисного помещения	94 500	105 859	11 359	12 %
Хозяйственные, дезинфицирующие средства, инструменты, оборудование	40 000	88 055	48 055	120 %
Оргтехника	12 000	41 340	29 340	245 %
РЕЗЕРВ по Содержанию	19 455	55 900	36 455	187 %
Работы по благоустройству	45 000	72 658	27 658	61 %

Причины и согласования на выделения средств сверх планируемых по Смете Правлением (в Протоколах) не принимались. Согласно ст.24.6. Устава ТСН Правление должно было обсудить нехватку средств еще до перерасхода и принять решение за счет чего (каких статей Сметы) продолжить (или нет) финансирование статьи перерасходом.

«24.6. Для обеспечения эффективного управления и реализации уставных целей, Правление товарищества ежеквартально осуществляет анализ исполнения финансового плана (сметы доходов и расходов) товарищества.»

За период с 01.01.2022г по 31.12.2022г проведено 10 заседаний Правления. Решения, принятые на заседаниях Правления ТСН оформлены следующими протоколами: №1 от 18.01.2022г.; №2 от 01.03.2022г.; №3 от 15.03.2022г.; №4 от 05.04.2022г.; №5 от 12.04.2022г.; №6 от 14.04.2022г.; №7 от 24.04.2022г.; №8 от 28.06.2022г.; №9 от 13.09.2022г.; №10 от 29.11.2022г.. Ко всем протоколам заседаний Правления подшиты листы регистрации участников заседаний. Кворум для принятия решений на заседаниях Правления имеется для каждого протокола.

Ревизионная комиссия опираясь на опыт проверок прошлых периодов и в частности 2022 год полагает, что члены Правления (11 человек) не осуществляют контроль за принятыми в Протоколах решениями за которые они голосовали (в 100% случаев «единогласно»), ни кто кроме Секретаря и Председателя не ознакомливается с правильностью записи решения в Протокол очного заседания. Контроль исполнения за принятым решением не на кого не возлагается, о результатах на последующих заседаниях не докладывается.

Протоколы заседаний Правления для ознакомления в последующем не выкладываются на сайте ТСН.

Не распределены обязанности между членами Правления (людей много, но нет ответственных за конкретный участок работы). Нет плана работы Правления, четкой повестки планируемых заседаний.

В 2022 году Правление не размещало в подъездах или на сайте ТСН информацию о планируемых заседаниях.

Входящие в ТСН Заявления и Письма – не имеют резолюций.

Из входящего Заявления/Письма не понятно когда и кем оно было прочитано, кому оно перенаправлено для исполнения, и какие действия по документу были или будут сделаны.

Управляющий в 2022 году своевременно реагировал на входящие заявки и заявления, в полном объеме производил необходимый объем работ связанный с содержанием и текущим ремонтом.

В 2022 году в ТСН зарегистрировано 178 входящих заявки. Из них: 115 слесарь-сантехник; 32 управляющий; 9 электрик; 18 дворник; 4 уборщица;

Были произведены следующие работы:

- выполнена плановая подготовка элеваторных узлов к отопительному сезону;
- полностью завершена замена стояков отопления в 8-ом подъезде;
- ремонт межпанельных швов в объеме 160 пог.м.;
- выполнялся текущий ремонт мест общего пользования: покраска, замена поломанной напольной плитки, ремонт информационных стендов в подъездах, ремонт тамбура в подъезде №5;
- велись работы по благоустройству придомовой территории: монтаж бетонной дорожки от 11 подъезда с установкой уличного освещения, установка скамеек, урн, побелка фасада и арок, завозили землю для растений;
- производились не однократные работы по ремонту шлагбаума – в следствии ДТП или текущего ремонта;

Бухгалтерия (ООО "ТС:БО Форус") затягивает сроки возврата первичный бухгалтерских документов (авансовые отчеты, чеки, товарно-транспортные накладные, счета-фактуры, акты), что приводит к невозможности полноценной проверки Ревизионной комиссией. Вернувшаяся из бухгалтерии первичка далее в ТСН из года в год никем не подписывается.

Бухгалтерия не предоставляет ТСН сданную налоговую отчетность в напечатанном виде.

Выборочная проверка учета поступления и расходования денежных средств ТСН, в сравнение их с первичными документами показали своевременность и правильность их отражения в учете. Все денежные поступления и расходы проходят безналичным путем через расчетные счета ТСН. Остатки денежных средств на расчетных счетах ТСН (расчетный счет и спец счет по капитальному ремонту) открытых в СБЕРБАНКЕ соответствуют выпискам по банковским счетам.

Нецелевого расходование денежных средств не выявлено.

Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что в основном приобретаются материалы для хозяйственных нужд (инвентарь), материалы для благоустройства придомовой территории (чернозем), оплачиваются расходы на связь, возмещаются затраты на бензин, а также на малоценные строительные материалы для проведения текущего ремонта. Нарушений по оформлению авансовых отчетов не выявлено.

В ТСН не ведется учет дорогостоящих материальных ценностей (оборудования для благоустройства и уборки территории, офисная техника и мебель). Нет четкой картины остатков на какую-нибудь дату. Остатки с прошлых годов 2015-2022 не прослеживаются.

В 2022 году остался до конца не решенным вопрос по выполнению «Гарантийного письма» по благоустройству придомовой территории проведенной в 2019 году. Данный вопрос 6 раз рассматривался на заседаниях Правления 2021 года, 2 раза направлялась претензия подрядчику, но часть работ так и не завершена.

24.04.2022 в Протоколе № 7 Правление снова подымает вопрос о том, что ТСН не получил газонные ограждения из металла. Члены правления предложили встретиться с подрядчиком и решить вопрос о передаче газонных ограждений (возможно в виде металла) в ТСН. В случае положительного решения ТСН не будет продолжать борьбу за устранение мелких недоделок.

Принимается решение «Поручить юристу решить вопрос о передаче газонных ограждений или металлических конструкций для их изготовления с подрядчиком в ближайшее время»

По состоянию на конец 2022 года этот вопрос остался не решенным.

19.06.2020 ТСН произвел платеж в ИНЦ СО РАН в сумме 6 868,05р. Оплата по соглашению №АК-1 от 02.06.2020г. - рассрочка за установку «Общедомовых приборов учета электроэнергии». Хотя, согласно действующего законодательства, поставщики услуг обязаны производить установку приборов учета за счет собственных средств. 24.04.2022 Правление в Протоколе № 7 принимает решение «Поручить юристу подготовить документы на возврат нашей оплаты»

По состоянию на конец 2022 года эта сумма не возвращена в ТСН.

Юрист в нарушение п.3.4.2 Договора об оказании юридических услуг не предоставил в Правление каких-либо Актов о проделанной работе (ежемесячных или ежеквартальных или годовых), из которых был бы виден реальный объем полученной работы и достигнутый результат по ней (как в разрезе работы с должниками, так и по другим поручениям...).

Анализ структуры задолженности и проведенной работы с должниками показал, что в 2022 году в ТСН сформировалась следующую структуру задолженности:

Задолженность по статьям	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год
Содержание и текущий ремонт	1 485 940р	1 466 608р	1 544 978р	1 984 032р
Капитальный ремонт	1 079 710р	1 489 084р	1 562 841р	1 941 715р
Итого :	2 565 650р	2 955 692р	3 107 819р	3 925 747р

задолженность по Содержанию сформирована 30 квартирами, из которых долг более 10т.р. имеют 18 квартир; задолженность по КапРемонту сформирована 51 квартирой, из которых долг более 10т.р. имеют 47 квартир;

Правление не держит сложившуюся ситуацию на контроле, вопросы по работе с должниками не отражены ни в одном Протоколе заседания Правления в 2022 году.

На сайте ТСН:

- нет Протокола Общего собрания за 2022 год
- нет ни одного из 10-ти Протоколов заседаний Правления за 2022 год.
- нет информации о планируемых заседаниях Правления (с четкой повестки заседания), часах приема Председателя или контакта для записи на личный прием.
- нет графика выполнения работ по утвержденной в 2022 году смете.

Рекомендации Ревизионной комиссии:

Правлению при подготовке проекта Сметы к Общему собранию, планировать расходы руководствуясь п.17.1 Устава ТСН, а также разработать план - график работ к Смете;

Проанализировал Протоколы Правления за 2022 год и приняв участие в нескольких очных заседаниях Правления, ревизионная комиссия рекомендует обратить внимание на процедуру голосования по принятию того или иного решения. Исходя из 10-ти Протоколов за 2022 год по всем вопросам члены Правления голосовали «Единогласно – за», при этом на очных заседаниях на которых присутствовали ревизоры процесс голосования (путем поднятия рук) с подсчетом голосов не производился.

Ревизионная комиссия рекомендует значительно улучшить работу Правления в части сбора подписей для принятия решений, это важно, для всех жителей. Например, по вопросам размещения депозита и выбора приоритетных задач по текущему и капитальному ремонтам. Информировать жителей через информационные стенды и мессенджеры о проведении заседаний Правления. Важно повысить активное участие жителей в жизни ТСН.

В 2022 году в ТСН продолжился рост затрат закрываемых Закупочными Актами. Ревизионная комиссия рекомендует к Закупочным актам вести пояснительный записки с детальной информацией о выполняемых работах/услугах (полные контакты исполнителя – ФИО, телефон; экономическое обоснование сложившейся цены; расписки или иной документ подтверждающий оплату).

Ревизионная комиссия рекомендует усилить финансовый и административный контроль над деятельностью Управляющего и сотрудников ТСН. Строгий управленческий отчет по расчетам с подрядчиками. Разработать должностные обязанности и довести их под роспись до: дворников, уборщиц, электрика, разнорабочего.

Разнорабочего обязать вести Акты выполненных работ или журнал о проделанной работе, для понимания картины его загруженности и вида производимых разнорабочим работ.

Управляющего обязать ежемесячно вести ведомость выдачи зарплаты персоналу.

Ревизионная комиссия рекомендует вести Журнал отданных и выполненных распоряжений Управляющему. В настоящий момент Управляющий получает распоряжения от Председателя Правления в устной форме, что препятствует достоверному установлению даты и содержания полученного распоряжения.


Для повышения качества обслуживания жителей и безопасности сотрудников офиса установить видеонаблюдение в офисе.

В связи с тем, что в течении многих лет состав Ревизионной комиссии остается неизменным, рекомендуем в соответствии с п.14.4 и п.23.4 Устава ТСН в следующем отчетном периоде (2023 год) запланировать и провести независимую аудиторскую проверку при участии стороннего аудитора. Для чего рекомендуем данные затраты заложить в Смету 2023 года.

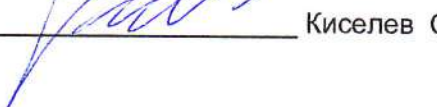
Проанализировав показатели деятельности ТСН, организацию Управленческого, Кадрового и Бухгалтерского учета, а также законность деятельности Правления и Председателя ТСН, Ревизионная комиссия пришла к выводу: признать финансовую деятельность ТСН «АКАДЕМГОРОДОК» в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен на 4 (четыре) страницах и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСН «Академгородок», а один остается в Ревизионной комиссии.

члены Ревизионной комиссии
ТСН «АКАДЕМГОРОДОК»


Гавриленко Р. А.


Розевика Н. В.


Киселев С. А.