

## **Заключение**

### **Ревизионной комиссии по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСН (Ж) «Взлетная» за 2022 год**

г. Всеволожск

«17» апреля 2023 года

#### **1. Информация о проведенной проверке финансово-хозяйственной деятельности**

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН(Ж) «Взлетная» (далее - ТСН) за 2022 год произведена Ревизионной комиссией ТСН, избранной годовым Общим собранием членов ТСН, оформленного Итоговым протоколом от 10.07.2021 г. в следующем составе:

- 1) Никитина Ольга Станиславовна
- 2) Жиликов Сергей Евгеньевич

Ревизионная комиссия проводила проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСН с целью вынесения в соответствии с ЖКРФ и Уставом ТСН заключения о достоверности данных, содержащихся в отчетах и иных финансовых документах ТСН и о фактах нарушений, установленных правовыми актами Российской Федерации, порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности, а также правовых актов Российской Федерации при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности.

Для проверки должностными лицами ТСН представлены документы:

1. Учредительные документы;
2. Протоколы Общих собраний собственников и членов товарищества (далее ОСС и ОСЧТ) и Протоколы заседаний Правления ТСН в проверяемом году;
3. Годовой отчет Председателя ТСН за проверяемый год;
4. Бухгалтерская отчетность ТСН за проверяемый год;
5. Положения по учетной политике ТСН по бухгалтерскому и налоговому учету на проверяемый год;
6. Выписки из банковских счетов на последнее число проверяемого года;
7. Договоры и соглашения, заключенные и пролонгированные ТСН в проверяемом году;
8. Штатное расписание;

9. Проект сметы на 2022-2023 годы;

10. Авансовые отчеты с подтверждающими документами;

Ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в ТСН, своевременное представление ежегодного отчета и другой финансовой отчетности в соответствующие органы, а также сведений о деятельности ТСН, представляемых собственникам, членам товарищества, кредиторам и средствам массовой информации, несет Правление ТСН в соответствии с правовыми актами Российской Федерации и уставом ТСН.

Право подписи банковских документов имеют следующие должностные лица:

Право первой подписи - Председатель Правления ТСН «Взлетная» Соломенникова Любовь Васильевна;

Право второй подписи - Председатель Правления ТСН «Взлетная» Соломенникова Любовь Васильевна;

Согласно свидетельства (о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения) серии 47 бланк №003262672 от 18.05.2015г. в ЕГРЮЛ внесена запись, о Товариществе собственников недвижимости (жилья) «Взлетная», за основным государственным регистрационным номером 1154703001860. Товариществу собственников недвижимости (жилья) «Взлетная» 18.05.2015г. присвоен ИНН 4703127022. Местом нахождения, согласно Устава, является адрес: 188645, Россия, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, ул. Взлетная, дом 12, корпус 5, оф.51. Обязанности председателя правления ТСН (срок полномочий по июнь 2023г.) исполняет Соломенникова Любовь Васильевна.

Все уставные документы ТСН в наличии, в порядке, хранятся по месту нахождения исполнительного органа товарищества, по адресу: 188645, Россия, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, ул. Взлетная, дом 12, корпус 5, оф.51.

## **2. Проверка достоверности годовой бухгалтерской отчетности**

**ТСН за 2022 год**

Для проверки достоверности годовой бухгалтерской отчетности ТСН за 2022 год представлен полный комплект бухгалтерской отчетности:

1. Бухгалтерский баланс;
2. Отчет о финансовых результатах;

В ходе проверки достоверности годовой бухгалтерской отчетности ТСН существенных нарушений не выявлено.

## **3. Проверка порядка ведения бухгалтерского учета**

В проверяемом периоде бухгалтерский учет в ТСН осуществлялся на основании Федерального Закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. № 402-ФЗ, а также действующего законодательства в области финансово-хозяйственной деятельности.

Существенных фактов нарушений, установленных правовыми актами Российской Федерации порядка ведения бухгалтерского учета, а также правовых актов Российской Федерации при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, которые могли бы существенно повлиять на финансовые результаты ТСН, не выявлено

## **4. Исполнение сметы в 2022 году.**

Смета расходов ТСН на 2022-2023 гг. утверждена годовым Общим собранием членов ТСН, оформленного Итоговым протоколом от 10.07.2021г.

Анализ исполнения сметы за 2022 год представлен в отчете Председателя ТСН, не соответствий данных бухгалтерского учета и данных исполнения сметы в отчете Председателя ТСН не выявлено.

Перерасход по статье «Содержание и ТО общего имущества» составил 211,99 тыс. руб. в результате произведенных работ по частичному ремонту кровли и фасада в корпусе 4.

Перерасход по статье «Содержание и ТО газоснабжения» (содержание котельных и ИТП) в 2022 году составил 80,95 тыс.руб. Перерасход произошел за счет вынужденных мер по ремонту котельного оборудования и ИТП. При запланированных 396 тыс. руб. в год на запчасти, расходные материалы, обслуживание системы ГВС и отопления (промывка систем и иные работы) было закуплено оборудования и проведено работ на общую сумму 476,95 тыс. руб. Ревизия имеющегося оборудования показала, что необходим комплекс организационных и технических мер для обеспечения дальнейшей бесперебойной эксплуатации системы ГВС и отопления, с учетом окончания срока эксплуатации установленного котельного оборудования в МКД.

В связи с нестабильной обстановкой на рынке и уже имеющимся существенным удорожанием комплектующих для системы газоснабжения (ГВС и отопления) требуется пересмотр сметы в части затрат на обслуживание ИТП и котельного оборудования (запчасти, расходные материалы).

В связи с выявлением проблемы, связанной со строительным дефектом кровель (нарушение герметизации примыканий) мест примыкания к кровле котельной и машинного отделения требуется комплексное решение вопроса по ремонту кровли.

Рекомендация РК – рассмотреть способы и возможности проведения ремонта кровли в 2023 году.

В 2022 году перерасход по статье «Содержание придомовой территории и ежедневная уборка - механизированная уборка снега» составил 29 тыс. руб.

Анализ расходов на содержание придомовой территории в 2022 г. подтверждает, что рекомендация РК – при планировании сметы на 2022-2023 гг. заложить сумму, достаточную для покрытия расходов по содержанию придомовой территории с учетом необходимого количества уборок и вывозов снега - Правлением учтена.

## **5. Анализ дебиторской и кредиторской задолженности.**

Анализ дебиторской и кредиторской задолженности ТСН представлен в отчете Председателя ТСН, не соответствий данных бухгалтерского учета и данных в отчете Председателя ТСН не выявлено.

## **6. Административная ответственность.**

### **6.1. Проверка правильности начислений СОИ (ОДН)**

(расходы на коммунальные ресурсы в целях содержания общедомового имущества)

06.07.2021 г. по итогам проверки, организованной по коллективной жалобе собственников ГЖНиКЛО ТСН выдано 4 предписания на устранение нарушений и о приведении в соответствие с положениями п.44 Правил 354 расчет платы за коммунальные услуги по холодному водоснабжению, электроснабжению на общедомовые нужды (СОИ) по корпусам 2,3,4,5.

Предписания о приведении в соответствие с положениями п.44 Правил 354 расчет платы за коммунальные услуги по холодному водоснабжению, электроснабжению на общедомовые нужды по корпусам 2,3,4,5 обжалованы в пользу товарищества в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области. 10.02.2022г. Арбитражным судом г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области вынесено решение по делу № А56-72048/2021 о «признании выданных предписаний недействительными». Судом вынесено решение на основании несоответствия предписаний действующему законодательству и нарушению прав и законных интересов управляющей компании. Однако ГЖНиКЛО обжаловало вынесенное решение в Тринадцатом Арбитражном апелляционном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области. 24.05.2022 г. Тринадцатым Арбитражным апелляционным судом г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области решение суда первой инстанции, вынесенное в пользу товарищества, отменено, вынесено новое решение о «признании выданных предписаний действительными» и необходимости «приведения в соответствие с положениями п.44 Правил 354 расчет платы за коммунальные услуги по холодному водоснабжению, электроснабжению на общедомовые нужды по корпусам 2,3,4,5». На основании решения Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.05.2022 г. всем собственникам произведен массовый перерасчет в соответствии с предписаниями ГЖНиКЛО.

В соответствии с предписаниями ГЖН и КЛО :

- осуществлено снятие ранее начисленной платы за коммунальные услуги по холодному водоснабжению и электроснабжению на общедомовые нужды (ОДН), начисленной собственникам в период с 01.06.2016 г. по 31.07.2019 г.

- осуществлен перерасчет платы за коммунальные услуги по холодному водоснабжению и электроснабжению на общедомовые нужды (ОДН) за период с 01.06.2016 г. 31.07.2019 г. г. с применением нормативов потребления указанных коммунальных услуг и осуществлением доначисления (разницы) в соответствии внесенными Правительством РФ изменениями в законодательство.

- осуществлено снятие ранее начисленной платы за коммунальные ресурсы – холодную воду и электроэнергию, потребленные в целях содержания общего имущества (СОИ) за период с 01.08.2019 г. по 31.05.2021 г.

- осуществлен перерасчет платы за холодную воду и электроэнергию потребленные в целях содержания общего имущества (СОИ) за период с 01.08.2019 г. 31.05.2021 г. с применением нормативов потребления указанных коммунальных услуг и осуществлением доначисления (разницы) в соответствии внесенными Правительством РФ изменениями – ч.9.2. ст. 156 ЖК РФ и Постановлением №354 Правительства РФ от 06.05.2011 в последней редакции. С 01.06.2021 г. расчет размера платы за коммунальные ресурсы по холодному водоснабжению и электроснабжению, потребленные в целях содержания общего имущества (СОИ) осуществляется в соответствии с ч.9.2. ст. 156 ЖК РФ и Постановлением №354 Правительства РФ от 06.05.2011 в последней редакции, а также в соответствии с внесенными Правительством РФ изменениями в законодательство.

#### **7. Должники и претензионно-исковая деятельность ТСН в отношении должников.**

На 31.12.2022 г. общая сумма задолженности собственников (с учетом задолженности ООО «Норманн ЛО») перед ТСН составляет 2 756 457,82 руб.

В том числе собственники, имеющие задолженность на 31.12.2022 г. от 15 тыс. руб.:

| № п/п  | Адрес дома | № помещения. | Кол-во неоплаченных месяцев | Сумма долга  | Комментарий                                                             |
|--------|------------|--------------|-----------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1      | корп. 2    | 12           | 34                          | 70 520,97    | дело находится в суде                                                   |
| 2      | корп. 2    | 42           | 23                          | 42 406,08    | дело находится в суде                                                   |
| 3      | корп. 2    | 43           | 26                          | 85 175,24    | получен суд. приказ                                                     |
| 4      | корп. 2    | 53           | 16                          | 39 047,01    | дело находится в суде                                                   |
| 5      | корп. 2    | 60           | 10                          | 23 719,08    | готовится пакет документов в суд                                        |
| 6      | корп. 2    | 67           | 9                           | 17 272,32    | ведется досудебная претензионная работа                                 |
| 7      | корп. 2    | 71           | 6                           | 15 384,81    | ведется досудебная претензионная работа                                 |
| 8      | корп. 3    | 2            | 25                          | 66 452,50    | собственник ООО «Норманн ЛО»<br>подано заявление в реестр кредиторов    |
| 9      | корп. 3    | 21           | 36                          | 101 796,40   | подано в суд+подано в суд за новый период                               |
| 10     | корп. 3    | 25           | 22                          | 60 643,46    | дело находится в суде                                                   |
| 11     | корп. 4    | 26           | 20                          | 40 900,80    | готовится пакет документов в суд                                        |
| 12     | корп. 4    | 29           | 1                           | 17 935,82    | ведется досудебная претензионная работа                                 |
| 13     | корп. 4    | 43           | 37                          | 67 137,56    | подано в суд+подано в суд за новый период                               |
| 14     | корп. 4    | 50           | 45                          | 93 565,18    | взыскано частично (с одного собственника), подано в суд за новый период |
| 15     | корп. 4    | 1Н           | 64                          | 298 946,91   | собственник ООО «Норманн ЛО»<br>подано заявление в реестр кредиторов    |
| 16     | корп. 5    | 3            | 15                          | 38 705,81    | дело находится в суде                                                   |
| 17     | корп. 5    | 5            | 7                           | 15 164,95    | ведется досудебная претензионная работа                                 |
| 18     | корп. 5    | 12           | 51                          | 147 501,46   | в процессе погашения                                                    |
| 19     | корп. 5    | 38           | 5                           | 15 407,82    | ведется досудебная претензионная работа                                 |
| 20     | корп. 5    | 39           | 3                           | 15 807,81    | ведется досудебная претензионная работа                                 |
| 21     | корп. 5    | 1Н           | 64                          | 407 106,71   | собственник ООО «Норманн ЛО»<br>подано заявление в реестр кредиторов    |
| ИТОГО: |            |              |                             | 1 680 598,70 |                                                                         |

По ООО «Норманн ЛО» в 2021 г. подано заявление на включение в реестр кредиторов. На 31.12.2022 г. изменений нет, деньги на рс.сч. не поступили.

На конец 2022 г. поданы заявления на судебный приказ по 7-ми должникам.

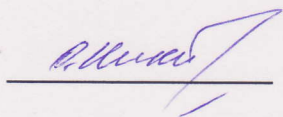
#### **8. Итоги проверки Ревизионной комиссии.**

По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСН за 2022 год Ревизионная комиссия подтверждает:

- бухгалтерская отчетность ТСН во всех существенных отношениях достоверна, данные содержащиеся в Годовом отчете Председателя ТСН достоверны и соответствуют данным бухгалтерской отчетности за 2022 год.

- выявлен перерасход по статьям «содержание и ТО газоснабжения» и рекомендуется пересмотреть смету в рамках данных статей.

**Председатель Ревизионной комиссии**



**Никитина Ольга Станиславовна**

**Член Ревизионной комиссии**



**Жиляков Сергей Евгеньевич**

**«17» апреля 2023 г.**