

**Акт проверки ТСН «Бориса Панина, д.2» за период 2023 г.  
ревизионной комиссией ТСН «Б.Панина, д.2»**

Проверка проведена председателем ревизионной комиссии, собственником жилья кв. № 22 ТСН «Б.Панина, д.2» Моисеевой Е.Б., избранной на общем собрании собственников жилья протокол №02/2022 от «15» ноября 2022 г.

Ревизором собственником жилья кв. № 21 ТСН «Б.Панина, д.2» Игониной Т.Г., избранной на общем собрании собственников жилья протокол №02/2022 от «15» ноября 2022 г

Привлеченными специалистами-ревизорами:

собственником жилья кв. № 10 ТСН «Б.Панина, д.2» Коваленко Р.М.

собственником жилья кв. № 44 ТСН «Б.Панина, д.2» Борисовой И.Ю.

**Проверка начата 20.05.2024- закончена 20.06.2024г,**

Проверка обоснованности финансового плана на 2023 год. Финансовый план ТСН «Б.Панина, д.2» утвержден решением Общего собрания членов товарищества собственников жилья, путем письменного опроса в письменной форме с 20.09.2023 по что отражено в Протоколе № 01/2023 от 25.10.2023 общего собрания собственников помещений членов ТСН в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Б. Панина, д. 9, кор.1, в форме очно - заочного голосования под председательством Афанасовой Т.Л. Общее количество голосов, принявших участие в общем собрании в форме очно - заочного голосования – 7 087,15 голосов, что составляет 60,38 процента от общего числа всех собственников помещений в многоквартирном доме. 1 голос равен 1 квадратному метру. Общее собрание считается правомочным. За утверждение финансового плана на 2023-2024г. голосовали: "ЗА" – 52,68%, "ПРОТИВ" – 2,94%, "ВОЗДЕРЖАЛСЯ" – 4,26%. собственников жилья. Постановили: Утвердить Финансовый план на 2021-2023г. Председателем собрания Афанасовой Т.Л., ревизионной комиссией все подписные листы проверены, пересчитаны. Нарушений не установлено. Ревизионный план на 2023 г. согласован с ревизионной комиссией под председательством Моисеевой Е.Б. и утвержден на общем собрании членов собственников жилья. Результаты работы счетной комиссии проверены и одобрены членами правления ТСН «Б.Панина, д.2», что зафиксировано протоколом №6 от 25 октября 2023 года

Анализ исполнения финансового плана на 2023г. (приложение № 1)

Финансовый план утвержден на общем собрании собственников жилья в сумме:

Тыс.руб.

	План 2023	Факт 2023
<b>Доход</b>		
Всего	<b>19 055,13</b>	<b>16 478,27</b>
Остаток на счетах в банке на 01.01.2023	<b>2 890,13</b>	<b>2 890,13</b>
на расчетном счете	458,79	458,79
на счете капремонта	2 431,34	2 431,34
Внесение платы за жилое и нежилое помещение и коммунальные услуги собственниками жилья	<b>15 967,00</b>	<b>13 366,3</b>
Прочие доходы (ОАО МТС, АО ЭР-телеком, в том числе взнос на содержание общего имущества и взнос на капитальный ремонт ЗАО «Русхим»).	<b>198,00</b>	<b>221,84</b>
<b>Расход</b>		
Расход на содержание и обслуживание дома, текущий и капитальный ремонт, оплата поставщикам	<b>15 967,00</b>	<b>13 798,26</b>
Остаток на счетах в банке на 01.01.2024		<b>2 609,73</b>
на расчетном счете		595,51
на счете капремонта		2 014,24
К возмещению ЗАО «Русхим»		70,28

Просроченная задолженность жильцов за коммунальные услуги на 01.01.2024- **1 350 449,6** руб.,

Расходы освоены в объеме **-13 798,26**тыс. руб., отклонение от планируемых расходов за счет снижения плановых расходов на капитальный ремонт дома.

Разница между доходом и расходом осталась на расчетном счете ТСН «Б.Панина, д.2», а именно в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк и составила сумму остатка на счетах на 01.01.2024. Нахождение денежных средств обосновано и сохранено для оплаты текущей кредиторской задолженности по коммунальным платежам и обеспечения текущей кредиторской задолженности жильцов (собственников жилья) за декабрь 2023 г.

Финансовым планом на 2023 г. предусмотрено расходов на содержание жилья в сумме **5 067,00** тыс. руб., которые подлежат тарификации и утверждению на общем собрании собственников жилья.

Взнос на содержание общего имущества

	2022	2022 С 01.12.2022	2023 С 01.11.2023
Площадь дома, кв.м	11 741,30	11 741,30	11 741,30
Сумма расходов, руб.	4 361 940	4 361 940	5 067 000
Расчетный Взнос на содержание общего имущества жилого фонда руб. с кв.м	30,96	32,15	33,00

**В Нижнем Новгороде с 01.02.2023 - 36,9 руб.** (Постановление администрации г. Н. Новгорода от 11 января 2023 г. N 58)

Решением общего собрания собственников жилья утвержден взнос на содержание общего имущества с 01.11 2023 в размере **33** руб. с кв.м.

	С 01.07.20 21	С 01.01.2022	С 01.07.2022	С 01.12.2022	С 01.01.2023	С 01.11.2023
Взнос на содержание ОИ	29,63	29,63	29,63	32,15	32,15	33,0
ОДН ГВС	0,06	0,06	0,08	0,08	0,08	0,08
ОДН ХВС	0,03	0,03	0,03	0,05	0,05	0,05
ОДН Электроэнергия	1,91	1,91	2,12	2,34	2,34	2,34
ОДН Водоотведение	-	-	-	0,2	0,2	0,2
Вывоз КБО/обращение с ТКО	5,37	5,37	5,54	5,93	5,93	5,93
	37,00	36,92	37,40	40,75	40,75	41,60

Предусмотрено расходов на содержание и обслуживание ОИ дома в объеме 4 208,00 тыс. руб. и на текущий ремонт общего имущества дома 859,00 тыс. руб.

Все расходы в плане детализированы в разрезе статей расходов, подтверждающих целевое назначение заключенными договорами на обслуживание дома, а именно:

- заработная плата (ФОТ) установлена в объеме 1 810,00 тыс. руб. - начисления во внебюджетные фонды РФ с фонда оплаты труда предусмотрены планом в объеме 520,00. руб. (п. 3.5.1.1; п. 3.5.1.2 Приложения № 1)

**Штатное расписание утверждено Протоколом №2 Общего собрания от 21 мая 2012 года.**

Должность	Оклад	Кол-во	Руб. Годовой фонд оплаты труда 2023г.
Председатель	37 257	1	447 084
Бухгалтер	33 506	1	402 072
Дворник	17 241	1	206 892
Уборщица	24 000	0,5+05	288 000
Электрик*	11 000	0,7	132 000
Сантехник	17 241	1	206 892
<i>Итого:</i>	<i>140 245</i>		<i>1 682 940</i>
Ответственный за лифтовое хозяйство	2 500	1	30 000
Ответственный за газовое хозяйство	2 500	1	30 000
Ответственный за тепловое хозяйство	1 870	1	22 440
Ответственный за эл.хозяйство	2 000	1	24 000
Ответственный за регистрацию и учет по месту жительства (паспортист)	3 420	0,5+0,5	41 040
<i>Итого</i>	<i>12 290</i>		<i>147 480</i>
<i>Всего</i>	<i>152 535</i>		<i>1 830 420</i>

МРОТ 1 01 2023 г. - 16 242 Федеральный закон от Федерального закона от 19.12.2022 N 522-ФЗ,  
\*Полная ставка электрика - 16 467 руб.

Факт за 2023 год по данным бухучета: начислено и выплачено **1 805,354** руб. (по расчетно-платежной ведомости)

По данным бухучета	Оплата по окладу	Доплата за ответственность	Отпуск, выплаты в соответствии с законодательством.	Всего начислено
<b>Хоз. работники</b>	<b>727 985,90</b>	<b>0,00</b>	<b>43 070,27</b>	<b>771 056,17</b>
Дворник	206 892,20			206 892,20
Сантехник	141 246,23		25 661,72	166 907,95
Электрик	107 585,76			107 585,76
Уборщица	272 261,71		17 408,55	289 670,26
<b>АУП</b>	<b>805 653,79</b>	<b>97 377,17</b>	<b>131 267,30</b>	<b>1 034 298,26</b>
Председатель	421 015,89	97 377,17	97 613,82	616 006,88
Бухгалтер	384 637,90		33 653,48	418 291,38
<b>Итого</b>	<b>1 533 639,69</b>	<b>97 377,17</b>	<b>174 337,57</b>	<b>1 805 354,43</b>

Компенсация расходов АУП за эл. энергию и интернет (не входит в ФОТ) 5 160,00 руб.

Все выплаты работникам начислены в соответствии со штатным расписанием и Положением об оплате труда. Сверх утвержденного фонда оплаты труда выплаты не производились. Выплата заработной платы своевременно осуществляется на счета штатных сотрудников в банк. Отчисления производятся своевременно и в полном объеме. Отчетность ТСН в налоговую инспекцию по налогу на доходы с физических лиц, отчетность по страховым взносам сдаются своевременно.

В 2023 году услуги по обслуживанию и содержанию дома составили **4 104,84** тыс. руб. (п.3.5.1 Приложения № 1).

Работы и услуги выполняли организации:

1. НП "Нижегородская Ассоциация собственников недвижимости" (обучение и юридическая поддержка ТСН)
2. ОАО "Газпром газораспределение Нижний Новгород (ТО наружного и внутридомового ОИ газового оборудования, Аварийка)
3. ОАО "Домоуправляющая компания Советского района" (организация и содержание контейнерной площадки)
4. ООО "ИТ Фортуна" (обслуживание, настройка и обновления 1С бухгалтерии)
5. ООО «Лифт» (ЦДО, обслуживание и ремонт лифтового оборудования)
6. ООО "ЛМСН" (обязательное ежегодное освидетельствование лифтового оборудования).
7. ООО "ПожТехНН" (проверка вент каналов, обслуживание пож. сигнализации)

8. ООО "Домофонная компания Росинка" и ООО ЦИФРАЛ-Сервис (обслуживание домофонного оборудования и доводчиков)
9. ИП Беляков С.И. (обслуживание УКУ теплопотребления, поверка ПУ)
10. ФГУП "Профилактика" (дератизация и дезинфекция тех.помещений)
11. ИП Лакеев А.Н. (Ежегодная промывка и опрессовка труб и узлов ГВС и отопления)
12. ИП Истищенко Р.А. (Ведение на Государственном портале ГИС ЖКХ отчетных документов, квитанций и т.п.)
13. ООО «Нижэкология-НН» (Обращение с ТКО (твердыми коммунальными отходами))

Исполнители работ выбирались и утверждались решением правления ТСН на основании трех коммерческих предложений по наименьшему ценовому предложению (Протоколы заседаний Правления для проверки представлены). Договоры с поставщиками услуг и организациями, обслуживающими содержание дома представлены, заключены своевременно, акты выполненных работ/услуг представлены и отражены в регистрах бухучета.

Все затраты на обслуживание и содержание дома целесообразно обоснованы, и производились в рамках плановой сметы на 2023 год.

#### Текущий ремонт

Фактические Затраты на текущий ремонт не превысили плановые. Обоснованность расходов на текущий ремонт ТСН «Б.Панина, д.2» проверена выборочным способом. К проверке представлены: -

1. Договор подряда № б/н от 20.11.2023 ИП Тарасов Н.А. «Ремонт кровли шести балконов по адресу Н. Новгород, ул. Б. Панина, д.9, корп.1» в сумме 214 500 руб.

Доп. соглашение №1 от 23.12.2023 Дополнительные работы в сумме 11 220 руб.

Акт в сумме 225 720 подписан 28.12.2023.

2. Договор № 22-2023 от 20.04.2023 ООО Нижлифт «Услуги по капитальному ремонту пассажирского лифта уч. № 67411 по адресу: г. Н. Новгород, ул. Бориса Панина, д.9, корп.1 п.4.» в сумме 186 720 руб.

Акт в сумме 186 720 руб. руб. подписан 14.06.2023 года.

3. Договор подряда №07/02 от 07.02.2022 ООО «Эффекивныетехнологии». Заявка от 05.04.2023. «Ремонт системы водоотведения жилого дома по адресу: г. Н. Новгород, ул. Бориса Панина, д.9, корп. 1» в сумме 100 000 руб.

4. Акт в сумме 93 559,64 руб. подписан 24.04.2023

Договор № 1 от 27.02.2023 ИП Смирнова «Ремонт 4-х тех подполья (частичное бетонирование, замена окон, пробивка вент отверстия, установка баков для воды г. Нижний Новгород, ул. Б. Панина, д 9 к.1» - Стоимость работ 62 883,76 руб.

Акт № в сумме 62 883,76 руб. подписан 03.03.2023

6. Договор №23/04-23ГМ от 24.04.2023 ООО «Стройэкспертиза» «Мониторинг технического состояния самонесущих стен здания (нулевой цикл) расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Бориса Панина, д.9., корпус 1, который включает в себя установку маяков на трещины в стенах с фиксацией первоначального значения и формирование журнала наблюдений за маяками». Стоимость работ 50 000 руб.

Аванс в сумме 15 000 руб. подписан 24.04.2023.

Оплата произведена на расчетные счета поставщиков услуг.

Затраты на текущий ремонт составили 843,69 тыс. рублей (п.3.5.2 Приложения №1).

#### Аварийный фонд.

-Аварийные работы по замене участков аварийных трубопроводов, по прочистке засоров канализации 1,2,3,4 подъездов., замены участки лежаков в 1,3 подъездах (лопнутой чугунины)

-Работы по замене кранов, задвижек, прочистка вводных фильтров, промывка и опрессовка систем горячей воды и отопления, прочие наладочные работы, связанные с подмесом холодной воды.

-сварные работы (восстановление металлических конструкций после замены участков канализации, аварийно замененных в техподполье.

- Полная замены кровли и козырьков над лоджиями 1,2 и 4подъездов, которые не входят в общий периметр кровли дома.

Общие затраты аварийного фонда составили 293,64 тыс. руб. (п.3.5.1.18 Приложения № 1).

С исполнителями работ заключены договоры гражданско-правового характера.

#### Капитальный ремонт.

В соответствии с плановой сметой на 2023 год за счет средств целевого финансирования капитального ремонта заключены договоры и выполнены работы:

1. Договор № 02-12/23 от 15.12.2023 ИП Вареник И.В. «Работы по капитальному ремонту инженерных коммуникаций системы горячего водоснабжения по адресу: г. Н. Новгород, ул. Б. Панина д.9, корпус 1 (подъезд №1 и №2)» в сумме 128 000 руб. Аванс в сумме 38 400 руб. выплачен 15.12.2023.

(Доп. соглашение № 1 от 22 января 2024 к договору № 02-12/23 от 15.12.2023 на «Изменение стоимости в связи с увеличением объема работ» Общая стоимость по договору с учетом д/с – 244 000 руб.).

Работы оплачены в 2024 году.

Акт в сумме 244 000 руб. подписан 24.01.2024

2. Договор подряда №07/02 от 07.02.2022 ООО «Эффекивныетехнологии» «Замена стояков холодной и горячей воды 1 очереди в 10 этажном доме количестве 32 шт.» в сумме 2 240 000 руб.

Фактический объем выполнения 1 311 768,49 руб.

Акты в сумме 741 803,47 руб. и 569 965,02 руб. подписаны 24.02.2023г

Работы выполнены в соответствии с техническим заданием и в установленные договором сроки, что подтверждено подписанным актом сдачи-приемки выполненных работ. Проведена фото-фиксация всех этапов проведения работ. Осуществлено визуальное обследование и проведены контрольные замеры объемов проведенного ремонта. Фактический объем выполненных работ соответствует объему, заявленному в представленных актах выполненных работ. Проверка соответствия физических объемов выполненных работ локальным сметным расчетам проведена Коваленко Р.М. (собственник л/с № 10)

Оплата произведена на расчетный счет поставщика услуг, за счет целевых средств на капитальный ремонт.

#### Проверка коммунальных расходов.

Финансовым планом 2023 г. предусмотрен объем оплаты коммунальных услуг за жилой фонд и места общего пользования на сумму 7 900,00 тыс. руб., а именно: Освоены расходы на коммунальные платежи в сумме 7 499,42 тыс. руб. Коммунальные платежи в расчет тарифов не входят и не повлияли на тарификацию по содержанию дома.

Коммунальные услуги	План	Факт	Рост/снижение в %
АО «Теплоэнерго»	5 700,00	5 753,28	100,93%
ОАО «Нижегородский водоканал»	1 300,00	1 046,40	80,49%
Обращение с ТКО	900,00	699,74	77,75%
Всего	<b>7 900,00</b>	<b>7 499,42,</b>	<b>94,93%</b>

Отклонение фактических расходов от плановых расходов на услуги связано с изменением тарифов поставщиков.

В соответствии с требованиями законодательства, согласно Протоколу Общего собрания №2/22 от 15 ноября 2022г. (По седьмому вопросу постановили: Определить размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых СОИ, из расчета их среднемесячного потребления с последующим перерасчетом по истечении каждого календарного года в течение 1 квартала года, следующего за расчетным годом), согласно корректировочной счет-фактуре (исправление по итогам года) АО «Теплоэнерго», в соответствии с пунктом 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N354.) Решением Правления ТСН «Б.Панина, д.2», произведен перерасчет за коммунальные услуги собственникам в марте 2023.

Нормативы потребления без приборов учета, действующие на территории Нижегородской области и г. Нижний Новгород:

Норма потребления	Постановление правительства Нижегородской области № 376 от 19.06.13	Информационное письмо региональной службы по тарифам Нижегородской обл. № 516-3129/16 от 08.07.2016	
куб. м.	с 01.07.2014	2016	с 01.01 2017
Коеф. При отсутствии приборов учета	K=1	K=1,4	<b>K=1,5</b>
ГВС потребление	3,411	4,78	<b>5,12</b>
холодная вода	5,724	8,01	<b>8,59</b>
водоотведение	9,135	12,79	<b>13,70</b>

Все расчеты за коммунальные платежи произведены подрядчику в разрезе установленных договорных отношений и в соответствии с Постановлениями правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» и от 23 мая 2006 г. N 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» а также Постановлениями правительства Нижегородской области от 19 декабря 2014 г. N 908 «Об утверждении нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению на территории Нижегородской области» и от 19 июня 2013 г. N 376 «Об утверждении нормативов потребления населением коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и водоотведению» в действующей редакции.

Нарушений не установлено.

#### Проверка потребления электроэнергии ОИ

	Потребление электроэнергии ОИ в год	Площадь дома	Потребление электроэнергии ОИ в год на 1 кв. метр
ед. изм.	Квт	м. кв.	Квт
2021	38 450,00	11 858,80	3,24
2022	35 494,00	11 858,80	2,99
2023	38 135,00	11 858,80	3,22
Отклонение к 2022 году	2 641,00		
В % к 2022 году	107,44%		

#### Проверка расчетов с жильцами и собственниками по доходам ТСН, наличие просроченной кредиторской задолженности.

Начисление за коммунальные услуги собственникам жилья и жильцам осуществляется в соответствии с установленными нормативами и тарифами. Начислено 13 647 737,24 руб. Оплачено с учетом погашения просроченной задолженности 13 366 296,45, руб.

Задолженность жильцов по оплате коммунальных услуг на 01.01.2024 года составила: 2 628 619,63 руб.



По сводной ведомости задолженность жильцов на 01.01.2024	Руб. <b>2 628 619,63</b>
Начислено за декабрь	1 131 888,98
<b>Задолженность:</b>	<b>1 496 730,65</b>
Просроченная задолженность (общий долг на 01.01.2024)	<b>1 350 449,65</b>
л/с 18	332 812,80
л/с105	306 217,25
л/с111	711 419,60

Остальная задолженность текущего плана менее 3-х месяцев

Работа с должниками:

Председателем и правлением ТСН принимались меры по взысканию долгов, несмотря на это, по ряду собственников существует значительная сумма задолженности. Следует отметить, что задолженность по лицевым счетам 18, 105, 111, существует на протяжении нескольких лет:

Руб.

Лицевой счет	Период долга	Сумма долга нарастающим итогом на 01.01.2024	Комментарий
л/с №18	Февр. 2017 г. - декабрь. 2023 г.	332 812,80	Составлено соглашение о рассрочке погашения задолженности собственник гасит ее добровольно
л/с №105	Апр. 2017 г. - февраль 2023 г.	306 217,25	Составлено соглашение о рассрочке погашения задолженности собственник гасит ее добровольно
л/с №111	Июнь 2018 г. - декабрь 2023г.	711 419,60	Задолженность взыскивается в судебном порядке

Проверка банковских операций. Установлено, что входящие и исходящие остатки по банковским выпискам соответствуют, все перечисления банковским способом произведены на основании оправдательных документов во исполнение финансового плана ТСН на 2023 г. Расчеты на приобретение хозяйственных материалов произведены банковским способом на пластиковые карты сотрудников. Таким образом, касса в учреждении по приему и выдаче денежных средств отсутствует. Перечисления на депозитные счета и в необусловленные договорами фирмы не установлено. Денежные средства на расчетный счет поступали в 2023 г. от жильцов, от ООО «Русхим» в качестве

компенсации за коммунальные платежи, а также за содержание жилья, от ОАО «МТС» и ОАО «Эр-Телеком» в качестве компенсации за электроэнергию, потребляемую оборудованием интернет-пользователей.

Налоговая отчетность ТСН «Б Панина д2» размещена на сайте налоговой службы Нижегородской области, информация о финансово-хозяйственной деятельности ТСН, размещена на портале ГИС ЖКХ и сайте ТСН «Vpanina9k1.ru».

Просроченная задолженность поставщикам отсутствует, нарушений не выявлено. Финансовое положение устойчивое.

Председатель ревизионной  
комиссии



Е.Б. Моисеева