

Собственникам МЖД

По адресу г.Нур-Султан,
ул.Янушкевича, дом, 1

Заключение (акт) ревизионной комиссии по результатам проверки состояния финансовых средств собственников дома (Управляющая компания ПК «Наш Дом НС») за 2020 год

Ревизионной комиссией, избранной собственниками дома, в составе: Белой А.И. и Луковского Д.Д., действующих на основании Закона РК «О Жилищных отношениях» от 16.04.1997 года № 94 , ст.49, была проведена проверка состояния финансовых средств собственников дома по адресу ул. Янушкевича, дом № 1 за 2020 год. Обслуживание общедомовым имуществом осуществляет управляющая компания ПК «Наш Дом НС».

Ревизия проводилась путем осуществления проверки законности и обоснованности операций, правильности их отражения в бухгалтерском учете и отчетности.

Ревизия проводилась в отношении следующих вопросов:

1. Соответствие осуществляемой деятельности ПК «Наш Дом НС» его Уставу.
2. Обеспечение сохранности денежных средств и материальных ценностей.
3. Соблюдение финансовой дисциплины и правильность ведения бухгалтерского учета.
4. Полнота и своевременность уплаты налогов, размеры обязательных платежей и взносов.
5. Обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью и работами на ремонт дома.
6. Расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами.
7. Обоснованность операций с денежными средствами, расчетных операций.

Проанализировав смету сборов и расходов денежных средств ПК «Наш Дом-НС» за 2020 год, установлено, что:

1. Сборы: (поступления для обслуживания имущества кондоминиума)

а) эксплуатационные сборы

- собственников квартир с учетом задолженности на 1 января 2020 г. составили - **7 223** тыс.тнг при установленном тарифе 23 тнг за 1 кв. м. (при плане **6887** тыс.тнг). Задолженность собственников жилых помещений (квартир) на 01.01.2021года составляет **223** тыс.тнг;

- от собственников офисов, расположенных на первых этажах дома – **998** тыс.тнг. 30 договоров (при плане **981** тыс.тнг.);

б) сборы:

- за аренду полуподвальных помещений , на основании заключенных постоянных 28 договоров - **11 239** тыс.тнг (при плане **10 131** тыс.тнг.);

- от сдачи мусоросборников- **338** тыс.тнг – 13 договоров плюс 1 с декабря 2020 г. (при плане **336** тыс.тнг),

-за аренду части техэтажа и стеновой панели в кабинках лифтов - 3 договора и 1 договор за аренду площади в цокольном помещении под оборудование аппаратов питьевой воды - **378** тыс.тенг (при плане **344** тыс.тнг);

- прочие поступления – **76** тыс.тнг (возврат Налоговым комитетом Байконурского района г.Нур-Султан переплаты по социальному налогу за 2020 год.

В общей сумме сборы от собственников жилых помещений (квартир) и части суммы от сборов от собственников офисов, выведенных из жилого фонда составили лишь **35,7%**, все остальные поступления - от сдачи в аренду полуподвальных помещений, мусоросборников, части технического этажа для ТОО «Алма-ТВ», ТОО «Коркем Телеком», аренды площади в цокольном помещении «Живая вода» и размещения рекламы в лифтах дома ТОО «Alsay CR», согласно заключенных договоров.

Кроме того, собрано в текущем году целевых средств на ремонты дома в сумме **1909** тыс.тнг.

Все поступления подтверждены приходными кассовыми ордерами, фискальными чеками, выписками банка (Jusan bank) и данными ЕРЦ г. Нур-Султан.

2. Расходы:

Расходы на текущую эксплуатацию осуществляются на основании **16** заключенных договоров с поставщиками на оказания услуг, в том числе сервисной компанией ИП Моисеев «Триумф-S», которые составили:

- **14925** тыс.тнг (**73,4%** к общей сумме расходов) - на содержание общего имущества дома, а именно:
 - оплата труда работников, занимающихся обслуживанием дома (дворник и техник-завхоз) с налогами, взносами и отчислениям (ОПВ-10%, ИПН-10%, ВОМС-1% -**2511** тыс.тнг, социальные отчисления 3,5 %, ОСМС 2% - **227** тыс.тнг,
 - освещение мест общего пользования - **1209** тыс.тнг,
 - услуги службы дезинфекции и дератизации -**27** тыс.тнг,
 - приобретение материалов и запчастей общего назначения и к тепловым пунктам - **1547** тыс.тнг,
 - вода и канализация -**336** тыс.тнг.(общие нужды и обслуживание колодцев) , обслуживание теплосчетчиков - **446** тыс.тнг.,
 - техническое обслуживание инженерных сетей дома и поддержание их в рабочем состоянии - **3960** тыс.тнг.
 - сезонная промывка (опрессовка) и подготовка системы теплоснабжения дома к отопительному сезону - **280** тыс.тнг,
 - клининговые услуги (уборка подъездов) - **2575** тыс.тнг,
 - непредвиденные расходы (настройка и обновление программы 1С)- **30** тыс.тнг.
 - аварийные работы, требующие безотлагательного решения (очистка козырьков и скатов крыши дома от снега и снежной наледи, отопев и очистка ливневой канализации после морозов и сильных осадков (433,8 кв.м.), ремонт входных дверей (демонтаж и монтаж доводчиков входных дверей подъездов), демонтаж и монтаж батарей между этажами 3 подъезда, устранение провала грунта возле 13 подъезда, установка металлических ограждений возле газгольдеров, аварийные работы на тепловых пунктах (установка кранов, задвижек), замена в местах протечки пластиковых труб холодного водоснабжения, противопожарные работы по очистке полуподвалов от негабаритного мусора), согласно актов выполненных работ - **1777** тыс.тнг,

С каждым годом увеличение расходов по указанной статье объясняется тем, что дом эксплуатируется уже более 16 лет. Срок эксплуатации зданий такого типа – 100 лет, но, учитывая качество застройки, агрессивную внешнюю среду (жесткость воды, перепады внешней температуры),

требуются вложения на ремонты и устранение постоянно возникающих аварийных ситуаций. К тому же проживающие в доме как собственники, так и арендаторы (квартиранты), которых в доме почти 60%, небрежно относятся к имуществу дома (в основном, к канализационным сетям, стенам подъездов - внося и вынося мебель, материалы для ремонта квартир, бытовую технику и др.).

- **4 813** тыс.тнг – оплата труда работников управления ПК с обязательными налогами, взносами и отчислениями в бюджет.

- согласно штатного расписания (зарплата председателя, бухгалтера, выплата компенсации за неиспользованный отпуск уволившемуся бухгалтеру, налоги, взносы и отчисления ИПН(подоходный налог) -10%, ОПВ (пенсионные взносы) -10%, ВОМС (взносы работников на медицинское страхование -1% - **4 118** тыс.тнг,
- социальные отчисления, не входящие в фонд заработной платы -3,5%, обязательные отчисления в медицинское страхование (ОСМС) - 2% - **695** тыс.тнг.

В общей сумме расходов они составили **23,4%** при общеустановленном нормативе в РК - 30%, т.е. превышения норматива расходов на управление нет.

- **749** тыс.тенге – административные расходы, в том числе:
 - на содержание офиса -**79** тыс.тнг,
 - охрану офиса - **240** тыс.тнг,
 - услуги банка -**123** тыс.тнг,
 - услуги ЕРЦ - **152** тыс.тнг,
 - приобретение канцтоваров - **13** тыс.тнг,
 - услуги связи -**142** тыс.тнг,
 - на оплату услуг юриста работа в судебных органа - **76** тыс.тнг.

Кроме того, в 2020 году за счет остатка целевых средств на ремонты и собранных целевых средств в отчетном году -**1909** тыс.тнг были произведены ремонты в доме и приобретены материалы для ремонта на сумму **2 112** т.т. :

1. приобретен и установлен терморегулятор горячего водоснабжения для 7 и 8 подъездов – **294 тыс.тнг** (ИП «Триумф»)),
2. ремонт кровли 1 подъезда - **107** тыс.тнг (ИП «Триумф») ,
3. ремонт 1 этажа 11 подъезда -**385** тыс.тнг (ИП «Кусаинов»),
4. ремонт кровли 13 подъезда – **248** тыс.тнг ИП «Триумф»)),
5. приобретена и заменена система учета тепловой энергии для 1,2,3,4,5,6 подъездов (первый тепловой ввод дома) – **499** тыс.тнг (ТОО Тепломер»)),
6. приобретена кафельная плитка на 12 подъезд – **565** тыс.тнг (собственники 12 подъезда),
7. произведена оплата стороннему грузчику по переносу керамической половой плитки для 12 подъезда - **14** тыс тнг (собственники 12 подъезда).

Все данные по собранным и израсходованным целевым сборам отражены в таблице (Сведения по сборам и использованию целевых средств в 2020 году).

Ремонтные работы в 2020 году были инициированы собственниками подъездов. Дефектные акты на ремонты имеются. Выбор поставщиков для выполнения ремонтных работ осуществлен с согласия собственников и протокольными решениями подъездов на проведение ремонтных работ. Фактически произведенные ремонтные работы подтверждены актами выполненных работ, подписаны собственниками подъездов и подрядчиками, производившими работы.

Все произведенные расходы ПК «Наш Дом НС» подтверждены расходными кассовыми, банковскими документами, счетами-фактурами на приобретение материалов для проведения ремонтов и текущей эксплуатации здания.

Остаток денежных средств на 01.01.2021 года составил всего – **3784** тыс. тнг, в т.ч.:

- **2086** тыс.тнг – остаток накопленных целевых средств для ремонтов дома в 2020 г;
- **1698** тыс. тнг переходящий остаток средств для расходов на текущую эксплуатацию дома в 2021 году.

Остатки денежных средств на 01.01.2020 г. и на 01.01.2021 года подтверждены выписками обслуживающего ПК «Наш Дом НС» банка «Jusan bank» и кассовыми документами.

Остаток материалов, для обслуживания дома на 01.01.2021 г. составляет **330** т.т. Материалы хранятся в отдельно оборудованном помещении, рассортированы по наименованию и назначению, выдаются по мере необходимости для эксплуатационных нужд, согласно книги, в которой осуществляются записи прихода и расхода материалов.

Приказ на создание инвентаризационной комиссии и на списание ТМЗ имеется. Основные средства не приобретаются.

Исходя из вышеизложенного следует, что Управляющая компания ПК «Наш Дом НС» осуществляет деятельность по управлению и обслуживанию таким образом, что дом содержится на соответствующем для функционирования уровне за счет сдачи в аренду полуподвальных помещений, небольшой площади технического этажа для ТОО «Алма-ТВ», ТОО «Коркем Телеком», аренды части площади в цокольном помещении «Живая вода», размещения рекламы в лифтах дома ТОО «Аlsay CR», согласно заключенных договоров и офисов 1 этажей, занимающихся коммерческой деятельностью.

Фактический тариф за 2020 год составил **69 тенге с 1 кв. м.** при установленном в **2009 году тарифе в 23 тенге.** Сборы от аренды компенсируют часть затрат на содержание общего имущества объекта кондоминиума, **а именно собственники квартир экономят на каждом квадратном метре 46 тенге своих расходов.**

Таким образом, в ходе проверки, проведенной ревизионной комиссией, нарушений в финансовой деятельности за 2020 год не выявлено.

Деятельность ПК «Наш Дом-НС» велась в соответствии с Уставом ПК и решениями собственников.

Сохранность имущества, документов и средств обеспечивалась - офис сдается ежедневно под охрану охранной фирме «Оскер», с которой имеется долгосрочный договор.

Финансовые средства использовались по целевому назначению для обеспечения жизнедеятельности дома, в соответствии с утвержденной сметой сборов и расходов на 2020 год.

Бухгалтерский учет осуществляла бухгалтер, в соответствии с Законом «О бухгалтерском учете и финансовой отчетности» в Республике Казахстан от 28.02.2008 года № 234-III с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.01.2020 года автоматизированным способом с применением системы «1-С Бухгалтерия».

Приложение:

1. Исполнение сметы денежных сборов и расходов за 2020 год;
2. Таблица по сбору и расходованию дополнительно собранных целевых средств собственниками на ремонты дома за 2020 год.
3. Таблица по статистике сборов и расходов ПК «Наш Дом НС» за 2009- 2020 годы.
4. Статистика сборов и расходов дополнительно собранных средств за 2017-2020 годы.

В соответствии с вышеизложенным, ревизионная комиссия:

- подтверждает достоверность данных, содержащихся в бухгалтерских документах ПК «Наш Дом-НС» и считает возможным рекомендовать к представлению общему собранию или собственникам, в случае невозможности проведения собрания из-за COVID-19.
- поручает составить смету сборов и расходов денежных средств на 2021 год;
- учесть планируемую Нацбанком инфляцию в Республике Казахстан на 2021 год.

Белая А.И.

Луковский Д.Д.

«16» марта 2021 года.

Подлинник подписан