

ОТЧЕТ
Ревизионной комиссии ТСН «Шейнкмана, 111»
о деятельности Товарищества в 2015 году и за 4 месяца 2016 года.

г. Екатеринбург

«27» июня 2016г.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости (далее ТСН), руководствуясь Жилищным Кодексом РФ и Уставом ТСН, провела ревизию финансово – хозяйственной деятельности ТСН за период с 25.08.2015 года по 30.04.2016 года (далее - Отчетный период), с целью объективной независимой проверки и оценки деятельности ТСН, выдачи заключения об использовании денежных средств, поступивших на счет ТСН в отчетном периоде.

Объекты ревизии:

1. Деятельность ТСН.
2. Хозяйственное управление домом.
3. Ведение бухгалтерского учета.
4. Анализ финансово – хозяйственной деятельности.

Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав Правления ТСН с 25.08.2015 года по 30.04.2016 года

Председатель Правления Товарищества Волынская О.В. (Основание – Протокол заседания Правления от 25.08.2015 г.);

Члены Правления:

Волынская О.В
Серебров Б.Е
Казакова Г.И.
Кутепов Р.К.
Артемьев А.К.
Фрей Т.Ф.
Топкасов С.А.

(Основание: Решение общего собрания собственников– Протокол №1 от 25.08.2015 г.);

Состав Ревизионной комиссии (Протокол №1 от 25.08.2015 г.)

Старцева Т.Г.
Дрововозова О.Г.
Горохова И.Б.
Денисов С.С.
Орехов А.И.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе возложена на главного бухгалтера Неволину Н.А.

Бухгалтерский учет в Товариществе ведется с использованием компьютерной программы «1С: Бухгалтерия» и специализированной программы расчета квартирной платы «Бонус»

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 6 июня 2016 года по 27 июня 2016 года по юридическому адресу ТСН: Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 111

Используемые материалы:

Проверка осуществлялась на основании анализа представленных Правлением Товарищества следующих документов за отчетный период:

- учредительные документы;
- свидетельство о регистрации ТСН;

- свидетельство о постановке на учёт в налоговом органе;
- информационное письмо об учёте ЕГРПО;
- регистры бухгалтерского учёта и первичные документы;
- оборотные ведомости по счетам бухгалтерского учета;
- выписки по движению средств на расчётном счете;
- первичные бухгалтерские документы;
- отчетность, представляемая в ИФНС, Пенсионный Фонд, Фонд социального страхования;
- бухгалтерская отчетность;
- договоры, заключенные с поставщиками и подрядчиками;
- протоколы общих собраний;
- протоколы заседаний Правления ТСН;
- расчетные таблицы;
- др. необходимые документы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ревизионной комиссии:

1. Документы представлены Правлением и бухгалтером в полном объеме.
2. Документы оформлены надлежащим образом и хранятся в отдельных папках.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронной базе.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН

Учредительные и регистрационные документы ТСН.

Товарищество собственников недвижимости «Шейнкмана, 111», созданное собственниками помещений в МКД по ул. Шейнкмана 111. Сокращенное наименование: ТСН «Шейнкмана, 111».

Место нахождения и почтовый адрес товарищества: 620144, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д.111, кв. 57.

Зарегистрировано как самостоятельное юридическое лицо 04 сентября 2015 г., Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 04 сентября 2015 года, ОГРН 1156658062219.

ТСН «Шейнкмана, 111» зарегистрировано на территории Свердловской области согласно требованиям жилищного законодательства РФ, а так же в налоговом органе, пенсионном фонде, фонде социального страхования в установленном законом порядке.

Ведется полное бухгалтерское обслуживание Товарищества.

Открыты расчетный счет: №40703810416540002271 и дополнительный счет для приема платежей от собственников №40821810716540000541 в Свердловском отделении №7003 ПАО Сбербанк. Средства на капитальный ремонт перечисляются в региональный фонд содействия капитальному ремонту общего имущества в МКД Свердловской области.

В декабре 2015 года Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области была проведена проверка соблюдения обязательных требований к порядку принятия общим собранием собственников решения о создании ТСН «Шейнкмана,111». Вывод по проверке – за создание проголосовали собственники, обладающие 50.47% от общего числа голосов, решение принято необходимым количеством голосов. (Акт проверки № 29-04-23-423)

Заседания Правления в отчетном периоде

<u>Дата</u>	<u>Основной вопрос</u>
25.08.2015. Кворум имеется	Выборы председателя Правления ТСН. Выбрана Волынская О.В.

16.12.2015. Кворум имеется	О заключении договора на управление и обслуживание Шейнкмана 111 с Управляющей компанией «Сервико». Решено заключить договор с правом расторжения в одностороннем порядке по решению Правления.
15.01.2016. Кворум имеется	Заключение договора уступки требования с ООО УК «Чистая Зеленая Роща» на сумму задолженности жильцов дома на момент передачи управления домом ТСН «Шейнкмана, 111» и расходование этой суммы согласно решения общего собрания собственников № 26-08 от 26.08.2014 г. Решение о заключении договора принято.
02.03.2016 Кворум имеется	Большой круг вопросов по ФХД, обсуждение вопросов для вынесения на общее собрание собственников, о дополнительном сметировании работ по установке датчиков и т.п., а также о порядке начисления платы за отопление за февраль. Определен перечень вопросов на общее собрание, по порядку начисления платы за отопление принято решения «начислять исходя из среднемесячного потребления тепловой энергии».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ревизионной комиссии:

1. Деятельность ТСН является законной и юридически обоснованной.
2. Протоколы заседаний Правления оформлены надлежащим образом. Замечаний нет.
3. Место хранения протоколов Правлений обеспечивает полную сохранность этих документов. Заседания Правления проводятся регулярно.

ХОЗЯЙСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ МКД

В Отчетном периоде ТСН было проведено обследование общего имущества МКД. При приемке-передаче имущества от ООО «УК «Чистая зеленая роща» составлены дефектные ведомости с мероприятиями по их исправлению, а также произведен локальный сметный расчет.

С целью привлечения застройщика к устранению выявленных дефектов был подан иск, в качестве ответчика судом было определено юридическое лицо ООО «Уралстройфинанс». Ранее УК «Чистая зеленая роща» уже обращалась к ООО «Уралстройфинанс» с требованием от 22.01.2013 г. об устранении недостатков, допущенных при строительстве жилого дома.

Арбитражным Судом Свердловской области было вынесено решение об устранении ООО «Уралстройфинанс» недостатков. По мнению ревизионной комиссии исполнение данного решения маловероятно, т.к. юр.лицо находится в стадии ликвидации (по данным СПАРК 21.05.2014г. в ЕГРЮЛ внесены сведения о принятии решения о ликвидации юридического лица и формировании ликвидационной комиссии).

В счет погашения задолженности ООО «УК «Чистая зеленая роща» по утвержденному общим собранием собственников целевому использованию средств (протокол № 26-08 от 26.08.2014г., п.11) ТСН был заключен договор по уступке права требования задолженности за жилищно-коммунальные услуги собственников помещений в МКД от 25.01.2016г. В рамках договора уступлена сумма по коммунальным услугам – 4 114 893,56 рублей.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ и рекомендации ревизионной комиссии:

1. В соответствии с дефектными ведомостями необходимо определить источники финансирования затрат на устранение дефектов :

- Фонд капитального ремонта
- Текущее содержание и ремонт
- Целевые сборы

2. Необходимо утвердить общим собранием собственников целевое использование переуступленных средств.

ВЕДЕНИЕ БУХГАЛТЕРСКОГО И КАДРОВОГО УЧЕТА

ТСН ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам помещений ТСН использует лицензионные специализированные программы.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Ревизионной комиссией выявлено:

1. Первичные документы в полном объеме учитываются и архивируются бухгалтером ТСН, все проверенные первичные документы учтены на соответствующих счетах.
2. Прохождение и распределение денежных средств по счетам проверены, в том числе в электронном виде. Нарушений по работе с указанными счетами и наличными денежными средствами не выявлено.
3. Выборочная проверка банковских выписок нарушений не выявила.
4. Ведется учет затрат с контрагентами с проведением сверок, все расчеты осуществляются на основании заключенных договоров и с оформлением необходимых финансовых документов.
5. Проверка авансовых отчетов показала, что производились расчеты наличными денежными средствами за услуги оформления справок из БТИ, копирование документов, приобретение канцелярских и хозяйственных товаров, приобретение стройматериалов, ремонт оргтехники.
6. Ведется регистрационный учет и учет фактически проживающих жильцов по информации, собираемой от самих жильцов.
7. Ведется отдельный учет (начисление и оплата) по каждой квартире в электронном виде.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ и рекомендации ревизионной комиссии:

1. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
2. Заработная плата начислена в соответствии со штатным расписанием. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.
3. Желательно приобретение специализированной программы, позволяющей вести в одной базе и бухгалтерский учет, и начисление квартплаты собственникам.
4. Необходимо дооформить трудовые договора со штатными сотрудниками, завести книгу учета трудовых книжек.
5. Рекомендуются оформить учетную политику ТСН.

ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН

ТСН были заключены и действовали в проверяемом периоде следующие договоры на оказание услуг:

1. ОАО «Екатеринбургэнергосбыт» договор № 29532 от 01.01.2016
2. ООО «Управляющая компания «Сервико» договор № 5 от 01.01.2016 (расторгнут в июне)
3. ПАО «Т Плюс» договор № 12265-С/1Т от 01.01.2016
4. ООО «Теплобаланс» договор ТО № 06/2016 от 26.02.2016
5. Екатеринбургское муниципальное унитарное предприятие водопроводно-канализационного хозяйства договор № 3165 от 17.02.2016
6. ООО «Екатеринбург-2000» договор № 28-002552 от 15.02.2016
7. ООО «ЕРЦ-Финансовая логистика» договор № ШКМ-02.16 от 10.02.2016
8. НКО «Премиум» договор № 288ПУ от 15.02.2016 – платежные терминалы
9. Муниципальное казенное учреждение «Центр муниципальных услуг в жилищно-коммунальной сфере» договор № 114-л от 09.03.2016 – услуги паспортного стола

10. ООО «Эн-Джи-Эл Консалтинг. Система развития бизнеса» договор № 22016/ЮЛ от 28.03.2016
11. ИП Панцевич И.О. договор № 17 от 05.04.2016 – копировально-множит услуги
12. ИП Мезенина А.С. договор № ИП-154 от 14.04.2016 – поставка песка
13. ИП Хасанов А.М. договор № 102/05-16П от 29.04.2016 - клининг
14. ИП Токарев Б.А. договор № 111 от 01.05.2016 –сервисное обслуживание СКУД
15. ООО «КРЭП» договор № _474/05/16 от 01.05.2016 - вывоз мусора
16. ООО «ОТИС Лифт» договор № В70PU-011088 от 01.05.2016

Ревизионная проверка показала:

1. Выставлено собственникам (в т. ч. коммунальные услуги) - 15 463 600,76 рублей;
2. Оплачено собственниками – 11 524 158, 75 рублей;
3. Задолженность собственников перед ТСН на 01.01.2016 г. составляет – 0 рублей, без учета уступленной задолженности (договор по уступке 4 114 893,56 рублей был заключен позднее);
4. Задолженность собственников на 30.04.2016 г. составляет – 8 068 749 рублей; в том числе задолженность по переуступке.
5. Оплачено за содержание дома за 4 месяца 2016 г – 5 048 969,91 рублей;
6. Оплачено поставщикам ресурсов и услуг 5 988 464,03 рублей;
7. Задолженность поставщикам ресурсов и услуг составляет – 3 606 091 рублей;
8. Остаток денежных средств на 30.04.2016г. составляет 538 306 рублей, в том числе поступления от коммерческой деятельности 51 581 рублей (заключены договоры по аренде рекламных площадей в лифтах, площади для установки терминала и т.п.).

В течение анализируемого периода проводилась работа по взысканию задолженности с неплательщиков. Было направлено 183 уведомления должникам, произведено 8 отключений от электроэнергии, подано 10 исков (2 погасили задолженность, 2 иска в рассмотрении, по 6-ти вынесено решение о взыскании в пользу ТСН).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ и рекомендации ревизионной комиссии:

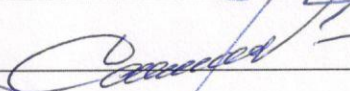
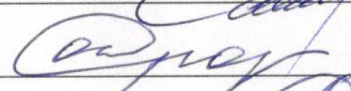
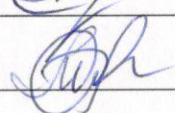
1. Остается актуальным вопрос о взыскании задолженности с неплательщиков в соответствии с действующим законодательством. Считаем необходимым проведение мероприятий по ограничению электроэнергии и дополнительных услуг должникам, имеющим задолженность более 2-х месяцев.
2. Необходимо исполнять Постановление Правления о начислении и выставлении штрафных санкций (пени) лицам несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за помещение, коммунальные услуги и взносы на капитальный ремонт.
3. Рекомендуем разъяснять собственникам потребности и финансовые возможности ТСН в целях предупреждения жалоб в различные инстанции, сообщать о последствиях проведения проверок.
4. Провести общее собрание собственников помещений и принять решение о передаче общего имущества в пользование иным лицам (в т. ч., о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений МКД (п. 1 ст. 46 ЖК РФ).
5. Составить и утвердить смету доходов и расходов ТСН на 2016 год на общем ежегодном собрании членов ТСН.
6. При составлении сметы расходов на 2016 год необходимо проводить анализ цен для подбора наиболее оптимального варианта оказания услуг по соотношению цена-качество.
7. Утвердить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на общем ежегодном собрании членов ТСН.
8. Утвердить план содержания и ремонта общего имущества в МКД №111, ул. Шейнкмана, г. Екатеринбург на 2016 год на общем ежегодном собрании членов ТСН.

ВЫВОД РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

Проанализировав деятельность ТСН «Шейнкмана, 111» за период с 01.01.2016 г. по 30.04.2016 г., организацию работы Правления и административного персонала ТСН, ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую, хозяйственную и другую деятельность ТСН удовлетворительной с учетом выполнения указанных рекомендаций ревизионной комиссии.

Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах, два из которых предназначен для передачи в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН и материалах Правления ТСН), а оставшийся один – остается в материалах ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия:

	Горохова И.Б.
	Денисов С.С.
	Дрововозова О.Г.
	Орехов А.И.
	Старцева Т.Г.