

ОТЧЕТ
Ревизионной комиссии ТСН «Шейнкмана, 111»
о деятельности Товарищества в 2016 году

г. Екатеринбург

«30» мая 2017г.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости (далее ТСН), руководствуясь Жилищным Кодексом РФ и Уставом ТСН, провела ревизию финансово – хозяйственной деятельности ТСН за период с 01.01.2016 года по 31.12.2016 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 01.01.2016 года по 29.09.2016 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.);

С 29.09.2016г:

Члены Правления:

Волынская О.В.

Серебров Б.Е.

Кутепов Р.К.

Топкасов С.А.

Логинов В.А.

(Основание: Решение общего собрания собственников– Протокол №2 от 29.09.2016 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.

В соответствии с Федеральным законом РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при

выполнении хозяйственных операций с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. несет Председатель Правления Волынская О.В., ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности, обеспечение соответствия осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроля за движением имущества и выполнением обязательств в организации с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. несет главный бухгалтер ТСН Неволина Н.А.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 10 апреля 2017 года по 29 мая 2017 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.

В сентябре 2016 года решением общего собрания собственников была произведена замена владельца счета по аккумулированию поступающих взносов на проведение работ по капремонту дома. Согласно решению общего собрания ТСН «Ш-111» открыло собственный счет в Сбербанке РФ.

В отчетном периоде проведено одно общее собрание собственников, повестка собрания и его итоги отражены в протоколе № 2 от 29.09.2016г. Инициатор проведения собрания – председатель ТСН Волынская О.В., форма – «очно-заочная».

В повестку дня собрания был включен 21 вопрос, охватывающий ключевые аспекты финансово-хозяйственной деятельности ТСН, такие как замена владельца счета по капремонту, определение кредитной организации, где будет открыт счет, утверждение перечня работ по кап.ремонту, выбор лица с правом подписания договоров с подрядчиками и др.

По всем 21 вопросу решения приняты большинством голосов. Легитимность принятых собранием решений подтверждена Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области, проводившего проверку по заявлению одного из собственников.

Одним из вопросов, выносившихся на голосование – изменение состава Правления ТСН. Из числа членов Правления выведены Казакова Г.И, Фрей Т.Ф., Артемьев А.К., введен Логинов В.А.

Решения общего собрания от 29.09.2016г. реализованы, за исключением пунктов по проведению ремонтных работ за счет средств капитального ремонта. Освоение средств будет произведено в 2017г. Причина переноса сроков – сложный документооборот по производству оплат в Сбербанке, а также сезонность по ряду работ.

В отчетном периоде проведено 8 (восемь) заседаний членов Правления ТСН. Все заседания проведены при наличии необходимого кворума, решения по выносившимся вопросам запротоколированы, обсуждение наиболее важных вопросов сопровождалось видео-фиксацией.

Претензионно-исковая работа, работа с должниками.

В проверяемом периоде проводилась следующая работа с должниками – обзвон (1 раз в 3 месяца), SMS – уведомления (1 раз в 2 месяца), размещение объявлений (2 раза в год), направление уведомлений (198 шт), отключения (8), судебные иски.

В отчетном периоде ТСН предъявило 9 (девять) исков к собственникам по взысканию коммунальных платежей. Иски удовлетворены с последующим возбуждением исполнительного производства на сумму 503 053,66 руб.

Ревизионной комиссии был предоставлен список должников с задолженностью более 3-х месяцев по состоянию на 01.01.2017г. Кол-во собственников площадей в данном списке – 103, сумма долга на дату - 5 412 460,54 руб. (!!!). В том числе по срокам:

- от 3-х до 5-ти месяцев – 1 395 422,06 руб.;
- от 5-ти до 8-ми месяцев – 914 463,41 руб.;
- от 8-ми до 12-ти месяцев – 2 189 776,35 руб.;
- свыше 12-ти месяцев – 912 798,72 руб.

Со стороны собственников было подано 6 (шесть) исков к ТСН. В процессе судебных разбирательств, все иски отклонены, как необоснованные.

Кроме того, 11 мая 2016 года Арбитражный суд Свердловской области вынес решение по иску ТСН к ООО «Уралстройфинанс» об устранении недостатков, допущенных при строительстве. На основании данного решения было возбуждено исполнительное производство, которое прекращено в связи с отсутствием должника.

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.
4. Работу по взысканию долгов с собственников помещений следует признать плохо организованной и неэффективной. Считаем необходимым проведение мероприятий по

ограничению электроэнергии и дополнительных услуг должникам, имеющим задолженность более 2-х месяцев.

5. Рекомендуем разъяснять собственникам потребности и финансовые возможности ТСН в целях предупреждения жалоб в различные инстанции, сообщать о последствиях проведения проверок.

ХОЗЯЙСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ МКД

В Отчетном периоде ТСН было проводилось 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, первоочередные работы, финансируемые за счет средств кап.ремонта, утверждены решением общего собрания.

Ревизионная комиссия проверила обоснованность затрат, включенных в сметы, выводы представлены в приложении № 1.

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 (по 265 квартирам).

Данная сумма аккумулировалась в течение года для проведения работ по организации видеонаблюдения, за год было получено 2 480 080,84 руб., оставшийся долг – 1 634 812,72 руб. (по 176 квартирам).

Ревизионная комиссия проверила обоснованность затрат, включенных в сметы, выводы представлены в приложении № 1.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ и рекомендации ревизионной комиссии:

1. Регулярно производить обследование общего имущества МКД, выявлять и фиксировать дефекты, определять источники финансирования затрат для их устранения.

2. По сметному расчету № 6 на герметизации фасадного деформационного шва на сумму 640 102, 80 руб. - перед проведением работ технической службе ТСН необходимо актуализировать дефектную ведомость. Проверить объем и актуальность проведения работ.

3. Объемы рекомендуется проверять при утверждении документов о приемке работ, перед моментом оплаты выполненных работ.

4. Провести переговоры с компанией «Пенетрон» и утвердить сметную стоимость как фиксированную. Не применять к сметной стоимости обновленные коэффициенты инфляции.

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.

ТСН «Шейнкмана 111» ведет свою деятельность за счет средств целевого финансирования, состоящих из целевых взносов членов ТСН, других целевых средств, а также за счет доходов от предпринимательской деятельности, направляемых на уставные цели.

Расходование средств осуществляется согласно смете, утвержденной общим собранием ТСН.

Отчетным периодом для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (отчетным годом) является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность некоммерческой организации должна давать достоверное представление о финансовом положении ТСН на отчетную дату, финансовом результате его деятельности и движении денежных средств за отчетный период, необходимое пользователям этой отчетности для принятия управленческих решений.

При проведении проверки члены Ревизионной комиссии стремились получить такие доказательства, которые позволяли бы с достаточной уверенностью сделать выводы относительно соответствия бухгалтерской отчетности ТСН «Шейнкмана 111» тем сведениям, которыми располагали проверяющие, а так же требованиям нормативных актов, регулирующих порядок ведения бухгалтерского учета и подготовки бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

Соблюдение трудового законодательства

1. Соблюдение установленного порядка оформления трудовых отношений проверено за период с 01.01.16г. по 31.12.16г. выборочным методом по предъявленным документам.
2. Трудовые книжки работников ведутся, хранятся надлежащим образом. Замечаний не выявлено. Ведется книга учета движения трудовых книжек и вкладышей в них.
3. Правила внутреннего трудового распорядка ТСН, утверждены Председателем Правления ТСН Волынской О.В. 09.08.2016г., все работники учреждения ознакомлены с правилами внутреннего трудового распорядка.
4. Штатное расписание ТСН, действующее на момент проверки, введено в действие с 01.07.2016г. Штатная численность, установленная штатным расписанием, составляет 15 единиц.
5. При проверке трудовых договоров нарушений не выявлено, заработная плата выплачивается не реже чем каждые полмесяца. Конкретные даты выплаты заработной платы устанавливаются Положением об оплате труда сотрудников организации, утвержденным Председателем Правления Волынской О.В. от 09.08.16г. не позднее 15 календарных дней со дня окончания периода, за который она начислена.

Ревизионной комиссией выявлено:

1. Проведенная проверка показала, что бухгалтерский учет ведется в соответствии с учетной политикой.

Представленная бухгалтерская отчетность в полной мере соответствует учетным регистрам. Бухгалтерская и налоговая отчетность были сданы в ИФНС в установленные законодательством сроки (по электронным каналам связи с подтверждением сертифицированной ЭЦП). Был уплачен налог ЕСН в соответствии с применяемой формой налогообложения в сумме 40398 руб.

Первичные документы в полном объеме учитываются и архивируются бухгалтером ТСН, все проверенные первичные документы учтены на соответствующих счетах.

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.

Ведется отдельный учет (начисление и оплата) по каждой квартире в электронном виде.

2. Выборочная проверка банковских выписок нарушений не выявила. Ведется учет затрат с контрагентами с проведением сверок, все расчеты осуществляются на основании заключенных договоров и с оформлением необходимых финансовых документов.

Проверка показала, что по хозяйственным операциям присутствуют длительные сроки поступления документов от контрагентов. Это создает риски штрафов в случае налоговых проверок.

3. Расходы отражаются в регистрах по статьям затрат, соответствующим статьям сметы расходов.

Исключение составляют расходы на услуги УК «Сервико» и расходы на ремонт помещения офиса ТСН. Данные расходы выделены на отдельные статьи счета 20 (Содержание жилья и паркинга).

По мнению ревизионной комиссии расходы на ремонт помещения офиса ТСН не должны включаться в состав расходов на содержание жилья и паркинга и учитываться на счете 20, поскольку не являются прямыми расходами, связанными с содержанием жилья и паркинга. Данные расходы следует учесть как «Общехозяйственные расходы» и отразить на 26 счете. Данное замечание носит методологический характер.

4. В ходе проверки выявлено, что фактическое исполнение сметы соответствует данным регистров бухгалтерского учета.

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. Рекомендуем усилить работу по сбору первичных документов с контрагентов.
4. В качестве рекомендаций можно отметить отражение данных по движению денежных средств - для удобства анализа и оценки следует привести в соответствие статьи движения денежных средств статьям затрат, которые соответствуют смете расходов.
5. Необходимо в смете расходов на 2017 год заложить налог УСН в статью содержание ТСН.
6. Рекомендуем в 2017 году обратить внимание на своевременное формирование книги учета доходов и расходов, что позволит, в том числе упростить прохождение проверочных процедур со стороны налоговых органов. Для ведения данной книги необходимо также определить способы определения доходов/расходов.
7. Также необходимо отметить, что с собственниками жилья, не являющимися членами ТСН, необходимо заключить агентские договоры на предоставление услуг ресурсоснабжающих организаций. А также заключить с каждым из них договор услуг на содержание жилья. Данные изменения необходимо отразить и в учетной политике.
8. Рекомендуем разработать должностные инструкции сотрудников ТСН.

ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1. Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
2. Плату за коммунальные услуги.

Платежи осуществляются на основании сметы, утвержденной общим собранием ТСЖ. Плата за коммунальные платежи – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

При расчете платы за жилые и нежилые помещения берутся за основу тарифы, утвержденные общим собранием членов ТСН. На 2016 год решением общего собрания членов ТСН (протокол №2 от 29.09.16г.) был утвержден размер платы для собственников жилых и нежилых помещений в размере 35,72 рублей за квадратный метр. Кроме того, в соответствии с решением общего собрания жильцов, введен тариф в размере 8,52 рубля с квадратного метра для создания фонда на капитальный ремонт.

До этого момента (8 месяцев) расчет платы за жилые и нежилые помещения производился по тарифам УК «Зеленая роща».

В 2016 году был получен доход от сдачи в аренду МОП 418 144 руб., который был потрачен на ремонтные работы в соответствии с решением общего собрания.

Выполнение сметы представлено в приложении №2.

В рамках сметы 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
17. ИП Газизова Н.М. - договор № 152016ЮЛ/4 от 12.09.2016г.;
- ИП Газизова Н.М. - договор № 152016ЮЛ/5 от 23.09.2016г.;
- ИП Газизова Н.М. - договор № 152016ЮЛ/6 от 20.10.2016г.;
- ИП Газизова Н.М. - договор № 152016ЮЛ/7 от 01.11.2016г.;
- Дополнительное соглашение №7 к договору № 152016ЮЛ от 01.12.16г.;
- Дополнительное соглашение №6 к договору № 152016ЮЛ от 22.11.16г. – договоры на оказание юридических услуг.

Анализ отклонения по статьям выполнения сметы.

Следует отметить, что в 1 квартале 2016г. расчеты с основными поставщиками услуг по содержанию дома производились ООО «Управляющая компания «Сервико», работа данной организации была неудовлетворительной, не было уверенности, что оплаченные по договору средства будут использованы целевым образом. Поэтому, в 1 и 2 квартале ТСН проводилась работа по заключению прямых договоров на оказание услуг по содержанию дома, оплата по прямым договорам

Кроме того, как уже отмечалось ранее, смета была утверждена в сентябре 2016г., при этом перерасчета стоимости услуг по содержанию жилья за предыдущие месяцы не производилось, следовательно, исполнение сметы с экономией по статьям затрат, не является объективным. Было проанализировано исполнение сметы в полугодовой разбивке, по 2 кварталу экономия незначительна.

В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

Справочно, следует отметить, что тарифы за электроэнергию и отопление в РФ в 2016г. были повышены по сравнению с 2015 г. на 10%, рост тарифов по водоснабжению составил в среднем 5%.

ТСН является лишь техническим посредником при расчетах жильцов с ресурсоснабжающими организациями за поданные коммунальные ресурсы. Таким образом, разница между суммами, уплаченными ресурсоснабжающим организациям, и, полученными от жильцов по установленным тарифам за потребленные коммунальные услуги, должна ежегодно пересчитываться в соответствии с абз.2 п.7 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

Данный перерасчет за 2016 год не производился.

Ревизионная проверка показала:

1. Выставлено собственникам за 2016 год за коммунальные услуги - 40 332 624 руб.
2. Оплачено собственниками – 35 800 553 рублей;
3. Задолженность собственников перед ТСН на 01.01.2017 г. составляла – 8 646 965 руб. с учетом задолженности по договору переуступки;
4. Задолженность поставщикам ресурсов и услуг на 01.01.2017г. составляла – 4 973 691,79рублей;

ЗАКЛЮЧЕНИЕ и рекомендации ревизионной комиссии:

1. Составить и утвердить смету доходов и расходов ТСН на 2017 год на общем ежегодном собрании членов ТСН с учетом фактических затрат 2016 г.
2. Проводить ежеквартальный анализ расходования средств и оперативное перераспределение средств на заседаниях Правления между статьями сметы (в соответствии с Уставом ТСН).
3. По итогам 2016 года произвести перерасчет на разницу между предъявленными ресурсоснабжающими организациями счетами и фактически оплаченными.
4. В связи с частыми аварийными ситуациями, произошедшими в следствии строительных недостатков (зафиксировано Решением Арбитражного суда Свердловской области №А60-52947/2015) и невозможностью привлечению к устранению недостатков ООО «Уралстройфинанс» в связи с его банкротством, рекомендуем создать резервный фонд по выплатам ущерба, путем вынесения вопроса на общее собрание.
5. В связи с нерабочей системой пожарной безопасности, выявленной при приемке дома, зафиксированной как строительный недостаток застройщика в ходе искового разбирательства к ООО «Уралстройфинанс», рекомендуем включить вопрос в повестку общего собрания о целевом сборе средств на восстановление системы пожарной безопасности, т.к. данная статья бюджета отсутствует в смете расходов.

ВЫВОД РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

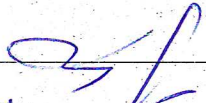
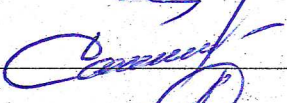
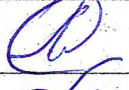
Проанализировав деятельность ТСН «Шейнкмана, 111» за период с 01.01.2016 г. По 30.04.2016 г., организацию работы Правления и административного персонала ТСН, ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую, хозяйственную и другую деятельность ТСН удовлетворительной с учетом выполнения указанных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

Председатель  Дрововозова О.Г.

Члены ревизионной комиссии:

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

Отчет о проверке счетов на строительные материалы
и смет на производство строительных работ на объекте
«Жилой дом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 111».

1. Проверен договор с компанией «Строй Проект Групп», на ремонт облицовочной плитки фасада. Основанием для заключения договора является протокол собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» №2 от 29.09.2016 года. Смета составлена в виде калькуляции. Сумма сметы 288 000 с НДС. Расценки в калькуляции проверены и соответствуют текущим рыночным расценкам. Завышения расценок не выявлено.

Соответствие объемов работ фактическому объему не проверялось.

Соответствие подтверждено ответственными лицами инженерной службы ТСН.

2. Проверены сметы на капитальный ремонт ООО «Пенетрон-Регион».

- Сметный расчет № 2 на устройство гидроизоляции деформационного шва вентиляционной шахты на въезде в паркинг на сумму 94 395, 28 руб.

Состав работ подобран в соответствии с рекомендациями и технологией компании Пенетрон.

Проведение работы обоснованно.

- Сметный расчет № 3 на восстановление непровибрированных участков плиты покрытия входной группы подъезда №1 на сумму 23 025, 34 руб.

Проведение работы обоснованно. Состав работ обоснован.

- Сметный расчет № 4 на устройство гидроизоляции деформационного шва нижнего примыкания места 217 в подземном паркинге на сумму 30 844, 02 руб.

Состав работ обоснован.

- Сметный расчет № 5 на устройство гидроизоляции деформационного шва -1 этаж 6-7 подъезд на сумму 270 361, 60 руб.

Состав работ обоснован.

- Сметный расчет № 6 на герметизации фасадного деформационного шва на сумму 640 102, 80 руб.

Перед проведением работ технической службе ТСН актуализировать дефектную ведомость. Проверить объем и актуальность проведения работ.

- Сметный расчет № 6(2) на устройство гидроизоляции пожарного выхода из подземного паркинга на сумму 270 361, 60 руб.

Состав работ обоснован. Необходимость проведения работ – острая.

- Сметный расчет № 7 на устройство гидроизоляции деформационного шва входной группы 4-го подъезда на -1 этаже на сумму 45 227, 04 руб.

Состав работ обоснован.

Соответствие сметных объемов работ и факта не проводилось.

Сметы составлены в программе «Гранд-Смета». Расценки в настоящей программе утверждены в федеральной базе и сомнения не вызывают. Конечная стоимость работ и материалов при таком методе осмечивания регулируется текущим индексом инфляции утверждаемом ежемесячно на федеральном уровне. Поэтому тендер на данные виды работ проводить не имеет смысла, принимая во внимание авторитетность компании Пенетрон в вопросах гидро и теплоизоляции и наличие гарантии от этой компании не менее 36 месяцев на проведенные работы.

Рекомендация: провести переговоры с компанией Пенетрон и утвердить сметную стоимость как фиксированную. Не применять к сметной стоимости обновленные коэффициенты инфляции. Кроме случаев глобальных экономических изменений в стране, влияющих на ценообразование.

3. Проверена смета на изготовление и монтаж парапетной крышки от компании ООО «Спецсервис»

ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТСН "ШЕЙНКМАНА,111"

за 2016 год.

		ПЛАН-ФАКТ ГОД, руб.		
	Статьи сметы	СМЕТА ГОД	ФАКТ ГОД	отклонение
	Перечень услуг, оказываемых собственникам жилых помещений в МКД № 111 по ул. Шейнкмана	18 360 073	17 039 570	1 320 503
	РАСШИФРОВКА по статье:			
	Содержание ТСН (МКД) согласно расшифровки 97,13%	7 299 053	6 333 996	965 057
	Круглосуточная служба диспетчирования фонд оплаты труда	540 000	271 496	268 504
	Круглосуточная служба диспетчирования налоги, страховые взносы, фонд отпускных	241 830	103 605	138 225
	Телефон круглосуточной службы	24 000	24 717	- 717
	Уборка мест общего пользования (МОП) жилых помещений. Сезонный помыв окон в МОП (на всех этажах в лифтовых холлах) с учётом расходных материалов 4 месяца УК, 2 месяца ТСН	1 108 440	1 097 624	10 816
	Услуги по уходу за вестибюльными грязезащитными коврами	171 528	139 745	31 783
	Услуги по вывозу и утилизации ТКО и КГМ 4 месяца УК, 2 месяца ТСН	497 700	497 385	315
	Услуги по вывозу и утилизации отработанных ламп дневного света, люминесцентных ламп и энергосберегающих	8 376	19 401	- 11 025
	Услуги по вывозу и утилизации ПЭТ (пластиковых бутылок)		-	-
	Обслуживание лифтов (16 шт. на 2 подрядные организации) (4 месяца УК, 2 месяца ТСН)	1 352 280	1 379 503	- 27 223
	Освидетельствование, страхование лифтов	53 342	79 123	- 25 781
	Услуги по дератизации и дезинсекции подвальных помещений	26 000	-	26 000
	Обслуживание СКУД (системы контроля управления доступом, шлагбаумы)	180 600	120 400	60 200
	Обслуживание шкафов автоматики управления КиП(ов) в ИТП и насосной	48 000	-	48 000
	Обслуживание системы теплоснабжения	211 200	97 213	113 987
	Обслуживание узла учёта тепловой энергии (УКУТ: поверка датчиков)	66 000	66 000	-
	Услуги по промывке теплообменников (ГВС и теплоснабжение)	33 000	68 040	- 35 040
	Гидропромывка и опрессовка системы отопления МКД	41 200	36 256	4 944
	Обслуживание системы электроснабжения	300 000	150 447	149 553
	Обслуживание системы водоснабжения ХВС, ГВС	494 400	188 369	306 031
	Обслуживание системы канализации	300 000	38 875	261 125
	Обслуживание и текущий ремонт МКД (чердаки, МОПы, окна, двери и пр.)	564 000	1 274 927	- 710 927
	Обслуживание и текущий ремонт придомовой территории	620 400	915 383	- 294 983
	Услуги по озеленению	45 000	62 730	- 17 730

Прием платежей (коммунальные платежи, капитальный ремонт)	600 000	293 133	306 867
Услуги регистрации граждан по месту жительства/пребывания (паспортный стол)	103 878	86 565	17 313
Уборка снега (механизированная), вывоз снега	294 996	201 420	93 576
Услуги ЧОО - частной охранной организации (3 поста круглосуточной охраны). Обслуживание тревожной кнопки	3 037 200	3 099 587	62 387
Обслуживание и ремонт домофонной системы	97 650	222 630	124 980
Вне сметы ТСН Техобслуживание автоматики систем дымоудаления, пожаротушения		75 000	
Аварийное обслуживание		60 000	
Техобслуживание общедомовых приборов учета (Поверка ОПУ, замена ОПУ, подготовка к отопительному сезону)		36 000	
Перечень услуг, оказываемых собственникам машиномест в подземном паркинге в МКД № 111 по ул. Шейнкмана	1 686 042	1 334 605	351 437
РАСШИФРОВКА по статье:			
Содержание ТСН (паркинг) согласно расшифровки 2,87%	216 000	127 401	88 599
Уборка подземного паркинга ручная и механизированная с учётом расходных материалов (4 месяца уборка 2 раза/неделю=48369,00; 8 месяцев уборка 6 раз/неделю=95746; расходные материалы=19128 руб/12 месяцев)	978 572	951 007	27 565
Услуги по вывозу и утилизации отработанных ламп дневного света, люминесцентных ламп и энергосберегающих	4 188	2 094	2 094
Обслуживание системы электроснабжения (ЭПРА, люминесцентные лампы)	74 400	21 314	53 086
Услуги по дератизации и дезинсекции помещений паркинга	28 000	12 256	15 744
Обслуживание и ремонт домофонной системы	97 650	65 100	32 550
Обслуживание СКУД (системы контроля управления доступом, 1 шлагбаум)	96 000	64 000	32 000
Обслуживание и текущий ремонт подземного паркинга (МОПы; двери; доводчики; ремонт стяжки пола; ремонт лестничных маршей - перила, напольная плитка; работы по предотвращению обсыпания штукатурного слоя на потолках во избежание обрушения на авто и на людей; пожарных выходов и пр.)	161 076	91 433	69 643
Расход воды на уборку	6 156	-	6 156
Прием платежей (коммунальные платежи, капитальный ремонт)	24 000	-	24 000