

**ОТЧЕТ Ревизионной комиссии ТСН «АКАДЕМГОРОДОК»
о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за 2019 год**

В отчетном периоде Ревизионная комиссия ТСН «АКАДЕМГОРОДОК» работала в составе 3 человек: Гавриленко Роман Анатольевич, Киселев Сергей Александрович, Розевика Николай Васильевич. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводилась с 10 по 24 марта 2020 года.

Методика ревизии:

Ревизия проведена в пределах, имеющих у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции. Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур. Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

При проведении ревизии использовались следующие документы и материалы:

- Учредительные и регистрационные документы ТСН «Академгородок», в том числе Устав;
- Реестр членов ТСН «Академгородок» по состоянию: на 01.01.2019 года и 01.01.2020 года;
- Протоколы заседаний Правления и Реестры присутствующих членов Правления ТСН за 2019 год;
- План доходов и расходов (Смета) на 2019 год, отчеты об их исполнении, включая накопления и расходования средств на капитальный ремонт;
- Отчет Правления Общему собранию членов ТСН за проверяемый период (в том числе отчет по ремонту подъездов);
- Акты приемки выполненных работ по Текущему и Капитальному ремонтам в 2019 году;
- Трудовые контракты с работниками ТСН, должностные инструкции, документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- Первичная бухгалтерская документация за 2019 год: Договоры и Акты сверок с подрядными, ресурсопоставляющими и иными организациями; банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСН; Акты выполненных работ; счета-фактуры; товарные накладные; авансовые отчеты; документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- Бухгалтерская и налоговая отчетность за 2019 год;
- Прочие необходимые документы и устные пояснения;

При проведении ревизии запрашиваемые документы были предоставлены в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСН. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

Проведя анализ документов, Ревизионная комиссия пришла к следующим заключениям:

- **Анализ выполнения решений принятых на общем собрании собственников помещений в 2019г.** (проводимом в форме очно-заочного голосования в соответствии со ст. 47 Жилищного кодекса РФ. Очная часть собрания состоялась 04.04.2019г. по адресу г. Иркутск, ул.Лермонтова, д.130, (ИСЭМ СО РАН, актов. зал). Собрание продолжилось в заочной форме и длилось до 22:00 часов 04.05.2019г. включительно.):

На общем собрании (согласно Протокола №5 от 13.05.2019г) были приняты следующие решения:

Вопрос	Наименование принятого решения	Решение
7	7.2. Утвердить план на текущий ремонт ОИ МКД на 2019 год:	
	Ремонт мест общего пользования - подъезды 9,10,11	Выполнено
	Поддерживающий ремонт МОП	Выполнено
	Подготовка к отопительному сезону	Выполнено
	Замена 2 стояка отопления 8 п,	Не выполнено
	Замена канализации 3 и 4 пп,	Выполнено
	Ремонт электрики 9, 10 и 11 пп,	Выполнено
	Ремонт межпанельных швов	Выполнено
	Ремонт входных групп	Выполнено
	Закупка инструмента	Выполнено
	Утепление пола квартиры № 244	Выполнено
	Ремонт арок, ремонт отмостки дома	Выполнено
	Закупка и установка 4-х видеокамер	Выполнено
Зона чистоты в подъездах (коврики, направляющие)	Выполнено	
8	8. Капитальный ремонт ОИ МКД	
	Утвердить в качестве подрядной организации по капитальному ремонту крыши Иркутскую кровельную компанию (ИНН 381205302821). Стоимость работ определена сметой.	Выполнено

	9. О переходе на прямые договоры с МУП «Водоканал»	
	Перейти на прямые договоры с МУП «Водоканал» (холодное водоснабжение и водоотведение) с января 2020г.	Не выполнено
10	10. О дополнительных доходах ТСН «Академгородок»	
	Направить дополнительные доходы ТСН Академгородок в размере 235835,14р. на содержание и текущий ремонт общедомового имущества МКД	Выполнено

Таким образом, Правление в 2019 году выполнило все решения принятые общим собранием, за исключением г. Вопросы 7 (две квартиры отказались от замены стояков отопления) и Вопросы № 9.

- Анализ работы Правления и Управляющего в 2019г.

За период с 01.01.2019г по 31.12.2019г проведено 11 заседаний Правления. Решения, принятые на заседаниях Правления ТСН оформлены следующими протоколами: №1 от 16.01.2019г.; №2 от 12.02.2019г.; №4 от 12.03.2019г.; №5 от 20.03.2019г.; №6 от 26.05.2019г.; №7 от 15.04.2019г.; №8 от 16.05.2019г.; №9 от 28.06.2019г.; №10 от 22.07.2019г.; №11 от 29.08.2019г.; №12 от 03.10.2019г. Ко всем протоколам заседаний Правления не подшиты листы регистрации участников заседаний (хранятся отдельно от архива Протоколов Правления). Кворум для принятия решений на заседаниях Правления имеется для каждого протокола.

При анализе Протоколов заседаний Правления были выявлены следующие замечания:

- в Протоколах в части принятых решений не применяется процедура голосования («ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ») при принятии решения, в нарушение п.19.15 Устава ТСН;
- в Протоколе №6 отсутствуют принятые решения по Вопросам 3,4,5 Повестки дня;
- в Протоколе №7 отсутствует нумерация вопросов Повестки дня, нет решения по вопросу «О договорах п. водоканалу», в решении вопроса «По провайдерам» до исполнителя данного решения (не присутствующего на заседании Правления) не доведена информация о том, что он назначен ответственным лицом в решении данного вопроса;

На момент составления данного Отчета выявленные замечания в Протоколах устранены.

- Управляющий получает распоряжения от Председателя Правления в устной форме, что препятствует достоверному установлению даты и содержания полученного распоряжения;

Заседания проводились согласно п.19.11 Устава ТСН, члены Правления не уклонялись от своих обязанностей, приходили на заседания Правления и принимали активное участие в обсуждениях и принятии решений.

В 2019 году в ТСН зарегистрировано 23 входящих заявлений. Из них: 2 – перерасчет; 3 – ремонтные работы (дверь в тамбур, межпанельные швы); 3 – аварийные ситуации; 3 – прочее (предложения по благоустройству присоединение дома №333 к ТСН, чистка мусоропровода).

В 2019 году в ТСН зарегистрировано 357 входящих заявки. Из них: 213 слесарь-сантехник; 64 управляющий; 45 электрик; 28 дворник; 7 уборщица;

Управляющий в 2019 году своевременно реагировал на входящие заявки и заявления, в полном объеме производил необходимый объем работ связанный с содержанием и текущим ремонтом. Был произведен: демонтаж антенны сотовой связи с крыши, произведен ремонт межпанельных швов в объеме 415 пог.м.; выполнен ремонт входных групп в подъездах; произведена замена сетей канализации в подъездах 3 и 4; выполнена плановая подготовка элеваторных узлов к отопительному сезону; и т.д.. Вместе с тем в 2019 году был завершен ремонт в подъездах 9,10,11 – жильцы вышеуказанных подъездов в целом положительно оценивают качество выполненного ремонта. Совместно с вышеуказанными работами Управляющий принимал активное участие в работах по капитальному ремонту крыши, и работах по благоустройству придомовой территории проводимых в рамках программы «Формирование комфортной городской среды».

- **Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСН для оплаты коммунальных услуг**, связанных с содержанием и текущим ремонтом, за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.

Начисление жилищно-коммунальных услуг (содержание и текущий ремонт МКД) производится своевременно по тарифам утвержденным Общим собранием членов ТСН «Академгородок». 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 Администрацией города Иркутска;

- **Проверка ведения бухгалтерской документации и отчетности ТСН на соответствие законодательству РФ.**

Бухгалтерский учет в 2019 году осуществлялся на договорной основе (ООО "ИС:БО Форус"). Товариществом применяется упрощенная форма налогообложения. Право применения упрощенной системы налогообложения с объектом налогообложения «Доходы» представлено Товариществу с 28.10.2015г.

Ревизионной комиссией проверена правильность начисления и выплаты заработной платы, своевременность исчисления налогов с заработной платы, страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, ФФ ОМС, ТФ ОМС и ФСС, нарушений выявлено не было. Отчетность в Межрайонную ИФНС РФ по Октябрьскому округу г.Иркутска представляется своевременно.

Выборочная проверка учета поступления и расходования денежных средств ТСН, в сравнение их с первичными документами показали своевременность и правильность их отражения в учете. Все денежные поступления и расходы проходят безналичным путем через расчетные счета ТСН. Остатки денежных средств на расчетных счетах ТСН (расчетный счет и спец счет по капитальному ремонту) открытых в СБЕРБАНКЕ соответствуют выпискам по банковским счетам.

из предоставленных договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.

Договорно-правовая работа в 2019г велась в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции Товарищества. В проверяемом периоде у ТСН действовали следующие договора:

Предмет договора	Контрагент
Электроэнергия	Иркутское отделение ООО "Иркутска Энергосбытовая компания"
Теплоэнергия	ПАО "Иркутскэнерго"
Холодное водоснабжение и отвод канализации	МУП "Водоканал" г. Иркутск
ТКО – договор не заключен	ООО "РТ-НЭО ИРКУТСК"
ТКО (крупногабаритный строительный мусор)	ООО "Иртранском"
Банковские услуги	Иркутское отделение №8586 ПАО СБЕРБАНК Г.ИРКУТСК
Аренда офиса	ООО "СГС"
Ведение бухгалтерского учета	ООО "1С:БО Форус"
Юридические услуги	ООО ПА "ЮРИСТОКРАТ"
Услуги по содержанию и текущему ремонту	ИП "Бурзунов Денис Валерьевич"
Аварийно-диспетчерское обслуживание	ООО "АДС"
Обслуживание лифтов	ООО "ЛИЦ"
Страхование лифтов	Иркутский филиал ОАО "АльфаСтрахование"
Проверка и демонтаж/монтаж счетчиков	ООО "Велес"
Подрядчик по ремонту крыши	ИП "Затопляев А.К."
Подрядчик по придомовой территории	ООО "ДорСтройПроект"
Поставщик материалов	ООО "Основа будущего"
Поставщик материалов	ООО "Территория"
Поставщик материалов	ООО "ТехноНИКОЛЬ"
Поставщик материалов	ООО "ЭкспртСервис"
Реклама в лифтах	ООО "ИНФОРМ ТМ"
Интернет провайдер – размещение оборудования	ООО "Орион телеком"
Содержание и коммунальные услуги	ИГОО "ГОЛС"

Расходование денежных средств производилось в пределах утвержденной на Общем собрании Сметы на 2019г. Документы по их расходованию оформлены верно. Закупка материалов на содержание и текущий ремонт осуществлялась с расчетного счета и за наличный расчет (по кассовым и товарным чекам). Подтверждающие документы имеются.

Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются канцтовары и материалы для хозяйственных нужд (инвентарь), спецодежда для персонала, материалы для благоустройства придомовой территории (чернозем), оплачиваются юридические расходы и расходы на связь. Возмещаются затраты на бензин (газонокосилка), а также на малоценные строительные материалы для проведения текущего ремонта. Нарушений по оформлению авансовых отчетов не выявлено;

Все выполненные работы и оказанные услуги принимаются по актам выполненных объемов работ с двухсторонним подтверждением.

Нецелевого расходование денежных средств не выявлено.

- Анализ структуры задолженности и проведенной работы с должниками показал, что в 2019 году в ТСН сформировалась следующую структуру задолженности:

Статья задолженности	на 31.12.2018 г	На 31.12.2019 г	Рост задолженности
Содержание	690 672 руб.	1 123 316 руб.	432 644 руб.
Капитальный ремонт	1 203 698 руб.	1 485 941 руб.	282 243 руб.
Итого :	1 894 370 руб.	2 609 257 руб.	714 887 руб.

Количество квартир имеющих задолженность более 10 000 руб. на начало года составляла 14 квартир, а в конце года увеличилась до 17 квартир.

В 2019 году были подписаны 4 Соглашения по оплате задолженности:

Статья задолженности	Сумма задолженности	Ежемесячный платеж	Срок погашения
Содержание	155 358 руб.	4 150 руб. / мес.	48 мес.
Содержание	121 587 руб.	7 000 руб. / мес.	18 мес.
Капитальный ремонт	28 971 руб.	4 828 руб. / мес.	6 мес.
Капитальный ремонт	17 804 руб.	3 560 руб. / мес.	5 мес.
Итого :	323 720 руб.	19 538 руб. / мес.	

На заседаниях Правления в 2019 году вопрос о должниках подымался два раза: 12.03.2019 уточнили сумму задолженности по содержанию и приняли решение *разработать механизм работы с должниками*; 16.05.2019 решили *ограничить отвод канализационных стоков должникам* (решение ни разу не применялось).

Каких либо иных юридических действий на должников не оказывалось.

В судебные органы в 2019 году со стороны ТСН не было обращений связанных со взысканием задолженности.

Рекомендации Ревизионной комиссии:

- Правлению проработать механизм информирования об очередных заседаниях Правления и реализовать его.

Несмотря на рекомендации Ревизионной комиссии в 2018 году, а также решение заседания Правления от 20.03.2019 года - в 2019 году Правление не размещало в подъездах или на сайте ТСН информацию о планируемых заседаниях. Также в 2019 году на сайте ТСН не публиковались Протоколы заседаний правления.

- Повторно Ревизионная комиссия рекомендует Правлению разработать типовой договор с провайдерами, в котором согласно Решения собрания от 04.04.2018 года определить перечень требований и условий размещения оборудования на крыше, чердаке, в подъезде, определить сумму ежемесячного арендного или иного платежа.
- Правлению включить в повестку ближайшего заседания вопрос по разработке плана работ с должниками.
- Правлению при подготовке проекта Сметы к Общему собранию, планировать расходы руководствуясь п.17.1 Устава ТСН, а также разработать план работ и план заседаний Правления на 2020 год.

Выводы Ревизионной комиссии:

Проанализировав показатели деятельности ТСН, организацию Управленческого, Кадрового и Бухгалтерского учета, а также законность деятельности Правления и Председателя ТСН, Ревизионная комиссия пришла к выводу: признать финансовую деятельность ТСН «АКАДЕМГОРОДОК» в проверяемом удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен на 4 (четыре) листах и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСН «Академгородок», а один остается в Ревизионной комиссии.

члены Ревизионной комиссии
ТСН «АКАДЕМГОРОДОК»


Гавриленко Р. А.


Киселев С. А.


Розевика Н. В.

« 24 » марта 2020 года