

**ОТЧЕТ**  
**РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «Рассветное»**  
**О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**  
**ЗА ПЕРИОД С 01.01.2019 ГОДА ПО 31.12.2019 Г.**

г. Екатеринбург

31.03.2020 г.

**I**

Ревизионная комиссия **ТСН «Рассветное»** была избрана решением общего собрания собственников **ТСН «Рассветное»** (протокол № 1-2017 от 20.10.2017г) в составе 3-х человек:

- 1.Быкова Анастасия Витальевна, кв. 60
- 2.Терехова Жанна Николаевна, кв. 500
- 3.Ромина Ирина Вячеславовна, кв. 668.

В ревизии не приняли участия:

- 1.Быкова Анастасия Витальевна, кв. 60
- 3.Ромина Ирина Вячеславовна, кв. 668.

Ревизия проводилась при участии Поляковой Марии Сергеевны, кв. 645 в виду того, что избранные собранием члены комиссии не смогли принять участия в ревизии.

**II**

В соответствии с ст.150 п.3.1. Жилищного Кодекса Российской Федерации Ревизионная комиссия:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- Отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

**III**

Решением Ревизионной комиссии проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН проводилась за 12 месяцев 2019 г.

Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСН «Рассветное» наиболее полной и объективной картины дел в ТСН.

Целью проведения проверки стали:

- 1) Оценка финансовой деятельности ТСН.
- 2) Законность и обоснованность совершенных Председателем Правления от имени ТСН сделок и заключенных договоров.
- 3) выполнение решений собраний собственников.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением Товарищества следующих документов:

- 1) Учредительные и регистрационные документы ТСН, в том числе Устав ТСН
- 2) Протоколы заседаний Правления ТСН за 2019 г.;
- 3) Протоколы общих собраний ТСН Рассветное .
- 4) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные на 2019 г.;
- 5) Первичная бухгалтерская документация за 2019 г.: акты выполненных работ, кассовая книга и кассовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты.

#### IV

В ходе проверки законности деятельности Ревизионная комиссия ТСН установила:

#### **Общая информация:**

Полное наименование: ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "РАССВЕТНОЕ"

Сокращенное наименование: ТСН "РАССВЕТНОЕ"

ОГРН: 1176658107295

ИНН: 6670460950

КПП: 667001001

Организационно-правовая форма: 20700 - Товарищества собственников недвижимости

Адрес места нахождения: 620072, ОБЛ СВЕРДЛОВСКАЯ, Г ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ РАССВЕТНАЯ, д. ДОМ 6, к. КОРПУС 2, кв. КВАРТИРА 461

Фактический адрес: 620072, Свердловская обл, г. Екатеринбург, ул. Рассветная, д. 6, корп. 2

Адрес электронной почты

rassvetnoe.tsn@yandex.ru

Официальный сайт в сети Интернет

<http://www.rassvetnyj.ru>

Должностными лицами в проверяемом периоде являлись:

Председатель ТСН: Гладков Александр Сергеевич.

Члены правления ТСН: до 05.11.2019 Ляпустин Дмитрий Николаевич, Дакунин Виктор Владимирович.

С 05.11.2019 по решению СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТСН «РАССВЕТНОЕ» ПРОВЕДЕННОГО В ФОРМЕ ОЧНО-ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ. г. Екатеринбург 05 ноября 2019 года:

Дакунин Виктор Владимирович, кв. 108

Шамбер Ирина Валериевна, кв. 195

Проскуряков Богдан Александрович, кв. 292

Гладков Александр Сергеевич, кв. 461

Полякова Мария Сергеевна, кв. 645

В указанном периоде отсутствует информация о привлечении ТСН Рассветное к административной ответственности.

**Заключение Ревизионной комиссии:** ТСН Рассветное осуществляет деятельность законно, согласно принятым на общих собраниях решениям.

#### **Исполнение решений общих собраний собственников помещений и членов ТСН.**

На 2019 год распространяются решения принятые на общих собраниях 2018, 2019г.

В том числе согласно протоколу 1-2018 от 25.12.2018 :

1. ТСН наделено полномочиями на установку рекламных конструкций, на заключение договоров возмездного пользования имуществом. На основании решения заключено договор от 07.05.2019 на размещение оборудования связи с ПАО Вымпел-Коммуникации, стоимостью 2000 рублей в месяц в пользу тсн.
2. Согласно протоколу 1-2018 от 25.12.2018 ТСН принято решение об установке шлагбаума и заключении договора охраны. Решение **в процессе реализации**, суммы в размере 134 рублей с квартиры разового сбора и 238 рублей ежемесячного с каждого помещения не взимались.

Обоснование для неисполнения решения: длительный процесс согласования совместной реализации проекта с многоквартирными домами, расположенными по адресам Рассветная 8/1,8/2 и 8/3.

3. Решение об установке видеонаблюдения исполнено. Договор на установку заключен с ООО «Инсис» на сумму 635536.94 стоимость установки оборудования. Стоимость согласованная на общем собрании и собранная по решению собрания 950 руб. с 1 помещения, 637 450. Таким образом, стоимость договора ниже планируемой суммы на 1913,06 рублей.  
Договор на обслуживание системы видеонаблюдения заключен с ООО «Инсис», ООО «Информационные системы». Стоимость договора в месяц 27511 рублей, что соответствует принятому решению, в пересчете на 1 помещение (27511,20/671=41).
4. Решение по установке парковочных мест для маломобильных групп населения – исполнено.
5. Решение по утверждению правил проживания – исполнено. Правила размещены <https://rassvetnyj.ru/>.

По протоколу собрания № 1-2019 от 05 ноября 2019 года приняты решения не требующие исполнения в 2019г.

**Заключение Ревизионной комиссии:** ТСН исполняет решения общих собраний. Решения не исполненные в течении 2019 года находятся в стадии реализации.

#### **Управление ТСН и общим имуществом:**

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполнял:

- Гладков Александр, что соответствует решению общего собрания собственников, протокол № 1-2017 от 20.10.2017г.

Для реализации функций управления общим долевым имуществом собственников был избран исполнительный орган - правление товарищества в количестве пяти человек возглавляемое Председателем Правления. По заявлением членов правления от 24.08.2018, 01.08.2018 Маркелов Денис Сергеевич и Кобелькова Мария Евгеньевна вышли из состава правления. С 05.11.2019 вступило в силу решение собрания членов ТСН рассветное и избран новый состав.

Дакунин Виктор Владимирович, кв. 108  
Шамбер Ирина Валериевна, кв. 195  
Проскуряков Богдан Александрович, кв. 292  
Гладков Александр Сергеевич, кв. 461  
Полякова Мария Сергеевна, кв. 645

Согласно предоставленным договорам ТСН «Рассветное» выполняет деятельность по управлению МКД самостоятельно, с привлечением подрядных организаций для выполнения отдельных видов работ.

В том числе, по договорам оказываются следующие услуги:

Бухгалтерия и начисление квартплаты  
Банковские услуги  
Юридические услуги  
Техническое обслуживание инженерных сетей  
Обслуживание лифтов

Обслуживание противопожарной системы  
Вывоз и утилизация мусора и снега  
Административные услуги (обеспечение связи, регистрация граждан, сбор платежей, информационные услуги и проч.)  
Ремонтные работы .  
По мнению комиссии все заключенные договоры обоснованы деятельностью ТСН.

Стоит отметить:

Планируемая стоимость договоров по смете принятой на общем собрании от 20.10.2017г.и реальная стоимость различаются. Различия обусловлены как экономическими изменениями в целом по стране, так и изменением, уточнением потребностей, сменой контрагентов.

Договор на оказание клининговых услуг, договоры на работы по содержанию территории и МОП заключены с ИП Шамбер. В связи с вхождением Шамбер в состав правления ТСН рекомендовано провести запрос предложений на данные услуги, с целью исключения завышения стоимости. В качестве альтернативного варианта возможно организация клининга силами ТСН .

По остальным услугам так же рекомендовано актуализировать стоимость.

Документы, подтверждающие приобретение материалов, необходимых для выполнения работ по содержанию МКД, предоставлены. Целесообразность приобретения материалов оценена в рамках познаний членов ревизионной комиссии и не вызвала сомнений.

Транспортные расходы за период составили 33135,32 руб. на услуги такси (за вычетом сумм оплаченным в 2019 по актам 2018г) . Стоимость ГСМ, по авансовым отчетам, составила 31165,9 руб. Итого транспортные расходы в 2019г составили 64 301,40 руб. Данная статья расходов не предусмотрена в смете ТСН, предоставленные документы не обеспечивают полную ясность необходимости затрат, в связи с чем целесообразность трат не может быть оценена ревизионной комиссией.

Рекомендовано:

В бухгалтерскую отчетность на будущий период приложить маршрутные листы по услугам такси. В случае потребности в оплате ГСМ для использования личного автомобиля в интересах обеспечения деятельности ТСН: определить сумму в месяц, на основании анализа ранее понесенных затрат.

**Заключение Ревизионной комиссии:** ТСН Рассветное самостоятельно управляет общим долевым имуществом собственников жилья ТСН Рассветное в соответствии с законодательством РФ.

#### Финансовая деятельность ТСН:

##### 1. Доходная часть:

Всего поступило на счёт (включая возвраты по излишне уплаченным суммам и прочие):	27 907 645,96
Оплачено собственниками за год	27 327 733,94
Прочие поступления:	

Поступления в пользу ТСН	37 538,50
Возврат по судебным искам	438 510,63
Возмещение по пособиям	18 463,19
<b>Начислено собственникам</b>	<b>27474928,02</b>
<b>В том числе начислено по статье содержания жилья</b>	<b>10 395 106,92</b>
Остаток на счет с учетом остатков на 31.12.2019	<b>1 094 559,90</b>
<b>Экономия средств на содержания жилья</b>	<b>4 534,51</b>

Расчеты с ресурсными организациями	К оплате за 2019 г.	Оплачено за 2019 г	Оплачено в 2019, учитывая оплату по предыдущим периодам
ЛСР. СТРОИТЕЛЬСТВО-УРАЛ ООО	7 275 872,08р.	5 480 277,57р.	7 318 015,41р.
МУП "Водоканал"	3 155 865,57р.	2 611 736,16р.	3 118 748,84р.
Обращение с ТКО	1 145 552,43р.	1 069 441,59р.	1 069 441,59р.
ЕэНС	4 324 125,33р.	3 552 932,73р.	4 313 851,73р.
Видеонаблюдение	855 624,94р.	828 113,94р.	828 113,94р.
Просроченной задолженности по условиям договоров нет.			

Содержание жилья	Оплачено, руб
Начисление кварплаты, квитанции	491 650,43
Бухгалтерия	300 000,00
Юридические услуги	571 001,20
Услуги клининга	1 623 183,75
Инженерная служба	1 828 750,00
Обслуживание лифтов	1 869 082,10
Тех. освидетельствование лифтов	51 483,70
Страхование лифтов	4 500,00
Обслуживание противопожарной системы	405 032,00
ТО домофонной системы	47 280,00

Услуги паспортно-визовой службы	98 887,50
Вывоз снега	192 696,00
Вознаграждение председателя	642 695,35
НДФЛ	96 035,00
Прочие взносы (ПФР, ФОМС, ФСС)	205 993,57
Материальные затраты (инвентарь, оборудование, комплектующие, канцелярия, новогодняя елка, товары для содержания клумб и газонов, песок для песочниц и прочее)	751 791,63
Создание и работа сайта	44 027,89
Прочие расходы, в том числе непредвиденные (транспортные расходы, судебные расходы, заливка корта, возвраты излишне уплаченных сумм)	406 980,52
Развитие дома (работы по мелкому ремонту и содержанию, административные расходы, в том числе аренда информационных услуги, услуги связи, почтовые услуги, организация праздников, тревожная кнопка, услуги по подбору кадров, банковские услуги)	692 397,93
Налог при упрощенной системе налогообложения	112 563,00
Комиссии банка за ведение счёта	94 612,25
Комиссия сбербанк за принятые платежи (удержанные)	188 554,95
Комиссия других банков за принятые платежи (удержанные)	11 894,09
Комиссия фрисби за принятые платежи(удержанные)	153 991,87
<b>ИТОГО расход на содержание жилья</b>	<b>10 885 084,73</b>

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

Деятельность ТСН «Рассветное» в 2019 г. по управлению общим долевым имуществом собственников жилья ТСН Рассветное является экономически эффективной и прозрачной. В целом не обнаружено признаков нерационального или нецелевого использования средств.

**Планируемой экономии в 2019 году не достигнуто. При этом имеется запас средств экономии за прошлые периоды. Кроме того, часть потраченных средств подлежат возврату по судебным искам.**

**По итогу 2019 года ТСН не имеет просроченных задолженностей.**

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

1. В целях увеличения средств экономии, а также в связи с вхождением в состав правления ТСН аффилированного лица рекомендовано провести запрос предложений на услуги, с целью актуализации и исключения завышения стоимости.
2. В бухгалтерскую отчетность на будущий период приложить маршрутные листы по услугам такси. В случае потребности в оплате ГСМ для использования личного автомобиля в интересах обеспечения деятельности ТСН: определить сумму в месяц, с учетом реальных затрат.
3. Уточнить и вынести на общее голосование планируемую смету расходов на 2021 год. Данная рекомендация возникает в результате очевидных изменений в плановой стоимости и перечне услуг и работ, изменении экономической ситуации.

Председатель ревизионной комиссии:

Терехова Ж.Н.

Члены ревизионной комиссии:

Полякова М.С.

Председатель ТСН «Рассветное»

Гладков А.С.