

ОТЧЕТ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «Рассветное»
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2020 ГОДА ПО 31.12.2020 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.

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

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН проводилась за 12 месяцев 2020 г.

Проверка заключалась в анализе финансового отчета, предоставленного ТСН «Рассветное», с выборочным сопоставлением предоставленных данных с финансовыми документами или запрошенными сведениями. Также в процессе проверки сопоставлялись затраты ТСН с реальной деятельностью.

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.

IV

В ходе проверки законности деятельности Ревизор 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.

С 05.11.2019 по решению СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТСН «РАССВЕТНОЕ»

ПРОВЕДЕННОГО В ФОРМЕ ОЧНО-ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ. г. Екатеринбург
правление ТСН состоит из:

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 Ревизора: ТСН Рассветное осуществляет деятельность законно, согласно принятым на общих собраниях решениям.

Исполнение решений общих собраний собственников помещений и членов ТСН.

На 2020 год распространяются решения, принятые на общих собраниях 2018, 2019г.
В том числе согласно протоколу 1-2018 от 25.12.2018:

1. Согласно протоколу 1-2018 от 25.12.2018 ТСН принято решение об установке шлагбаума и заключении договора охраны. Решение в течении 2020г находилось 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 ул. Рассветная д. 8 корп. 1, д. 8 корп. 2 и д. 8 корп. 33.

2. Решением **ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ** от 05 ноября 2019 года утверждено формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете. Выбран владельцем специального счета ТСН «Рассветное». Решено открыть специальный счет для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома в ПАО «Сбербанк России».

Начиная с августа 2020 года взимаются платежи в фонд капитального ремонта, в утвержденном размере: 9 руб 72 коп. Все указанные решения исполнены.

Заключение Ревизора: ТСН исполняет решения общих собраний.

Управление ТСН и общим имуществом:

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполнял **Гладков Александр Сергеевич**, что соответствует решению общего собрания собственников, протокол № 1-2017 от 20.10.2017г.

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

РСО	Предмет договора
ЛСР. Строительство	Отопление/ГВС
Водоканал	ХВС/водоотведение
ЕЭнС	Электроэнергия
САБ	ТКО
Подрядчики	Предмет договора
ОТИС	ТО лифтов
УК Диалог	Юристы
ИП Шамбер	Клининг, мелкий ремонт
ИП Некрасова , Кировский ДЭУ МБУ	Уборка и вывоз снега
ИП Ганиева , ИП Иванова	Инженерные сети
МТС	Мобильная связь
ЦМУ	Паспортный стол

Инсис (ООО Информационные системы)	Видеонаблюдение
Солид-Сервис	Системы пожарной безопасности
Яндекс	Такси
ИП Шолохова	Начисление квартплаты
Лайф Телеком	Телефония
ООО ИКЦ Ураллифт	Оценка лифтов
Согаз	Страхование лифтов
Гарант	Охрана (тревожная кнопка)
ЕРЦ (печать квитанций)	Доставка и печать квитанций
Договора с физ. лицами:	Обслуживание сайта, Обслуживание мест общего пользования, бухгалтерия, садовник, аренда помещения (офис)

Кроме вышеназванных работ в течении 2020 года ТСН сотрудничала и другими юр. и физ. лицами в целях выполнения разовых работ.

По мнению комиссии, все заключенные договоры обоснованы деятельностью ТСН. 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.

По итогам ревизии за 2019 г. в адрес ТСН было рекомендовано провести мониторинг рыночных цен на услуги, которые оказывают подрядчики. В результате запроса предложений были заключены договоры на более выгодных условиях на обслуживание инженерных систем, обслуживание противопожарной системы. ТСН предоставило ревизии коммерческие предложения, подтверждающие актуальность заключенных договоров на клининговое обслуживание и ТО лифтов.

Было рекомендовано сделать прозрачными транспортные расходы путем определения суммы и предоставления путевых листов на услуги такси. Путевой лист предоставлен. Фиксация суммы необходимой на транспортные расходы, по сообщению ТСН, запланирована в смете на 2022г.

Решения правления ТСН

В течении 2020 года были проведены следующие заседания правления и приняты следующие решения:

От 05.02.2020 – Перераспределение сумм в смете расходов

От 12.02.2020 – Об установлении размера платежей за пользование общим имуществом операторами связи.

От 11.02.2020 – Об установлении размера платежей за пользование общим имуществом операторами связи.

Относительно решения о перераспределении средств в смете Ревизор установил следующее:

На основании п. 5.4. Устава ТСН «Рассветное» *Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества. В случае, если по одной из статей*

сметы произошла экономия денежных средств, либо произошло увеличение доходной части по сравнению с утвержденной сметой – Правление Товарищества вправе распределить образовавшийся профицит на иные статьи сметы, либо на погашение непредвиденных расходов по управлению домом.

На основании указанного выше решения правления была изменена смета расходов в следующих пунктах:

№ п.	Наименование статьи	Сумма по смете согласованной Собранием, руб . в год.	Сумма по смете утвержденная Правлением, руб, в год	Соблюдение планируемой суммы по итогу года
2	Услуги садовника	77 500	60 000	Нет, превышение
3 и 4,4	Расходы на материальные затраты	264 000	132 000	Нет, превышение
4.6	Обслуживание сайта http://www.rassvetnyj.ru	60 000	68 964	Нет, превышение
4.7 + НДС/Л	Вознаграждение председателя	690 000	966 000	Соблюдено
5	Непредвиденные расходы	395 866,2	318 987,24	Нет, превышение

При этом изменения сметы не учитывали стоимость договоров с подрядными организациями действующая на момент принятия решения.

Не были учтены и отражены в смете затраты по вновь возникшие (непредвиденные) затраты, такие как обслуживание корта, обслуживание МОП, транспортные расходы и прочие, о существовании которых на момент принятия решения Правление ТСН знало.

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

По мнению ревизора изменение сметы по решению правления носило формальный характер. При перераспределении не были учтены реальные договорные обязательства, не был принят во внимание прошлогодний опыт по большому расходованию средств запланированных на материальные затраты и непредвиденные расходы. По итогу года предполагаемые к уменьшению статьи затрат фактически уменьшены не были и экономии не принесли. На основании сказанного ревизором сделан вывод о неправомерности данного решения, т.к. правление вправе перераспределять только реально возникший профицит средств.

Финансовая деятельность.

Согласно отчету, предоставленному ТСН:

Общая сумма поступлений на счет составила в 2020: **27 309 740,49** рублей

Фактические расходы составили: **27 069 028,77** руб.

В том числе расходы на содержание жилья: 11 416 706,65 руб.

По тарифу на содержание жилья предусмотрено: 34389 кв.м.* 25,49руб.*12 мес. =
10 518 907, 32 руб.

Прочие поступления за 2020 год составили: **460 368,88 руб.**

Таким образом перерасход по статье содержания жилья составил **437 430,45 руб.**

Заключение Ревизора:

Финансовая деятельность ТСН в 2020 году не является эффективной.

Рекомендации ревизора:

1) В виду того, что ревизия деятельности ТСН в минувшие годы проводилась на уровне познаний членов ревизионной комиссии, во избежание возможных ошибок или неточностей в финансовой деятельности ТСН рекомендовано проведение аудиторской проверки. Целью проверки является установление достоверности бухгалтерской, налоговой и иной отчетности ТСН, а также соответствия совершенных им финансовых и хозяйственных операций нормативным актам, действующим в Российской Федерации.

2) При формировании сметы расходов ТСН на 2022 год рекомендовано пересмотреть форму сметы. Статьи затрат сметы должны быть сопоставимы с финансовым отчетом, отражать все реально существующие статьи затрат и обеспечивать полную прозрачность и соответствие затрат на содержание жилья.

Приложение:

- 1) Отчет о финансовой деятельности ТСН «Рассветное» за 2020г.

Ревизор:

Терехова Ж.Н.

Председателя правления

ТСН «Рассветное»:

Гладков А.С.