



**Товарищество собственников
недвижимости
"Взлётная"**

188645, Россия, Ленинградская область, Всеволожский район,
город Всеволожск, ул. Взлетная, дом 12 корпус 5.
ИНН 4703127022 КПП 470301001 ОГРН 1154703001860

**ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии Товарищества собственников
недвижимости (жилья) «ВЗЛЕТНАЯ»**

Ревизор: Притула А.В.

Дата начала ревизии: 01 апреля 2020 г.

Дата окончания ревизии: 20 апреля 2020 г.

г. Всеволожск, 2020 год

Содержание

1. Вводная часть.....	2
1.1. Основания и обстоятельства проведения ревизии.....	2
1.2. Используемые материалы.....	2
1.3. Методика ревизии.....	3
1.4. Условия проведения ревизии.....	3
1.5. Цели и задачи проверки.....	3
1.6. Объекты ревизии.....	4
1.7. Органы управления Товариществом в отчетном периоде.....	4
2. Результаты ревизии.....	5
2.1. Соответствие Устава ТСН (ж) ЖК РФ.....	
2.2. Задолженность ТСН	
2.3. Ведение бухгалтерского учета.....	6
2.4. Ведение кадрового учета.....	6
2.5. Анализ финансово-хозяйственной деятельности.....	7
2.6. Исполнение финансового плана.....	8
3. Итоговые выводы Ревизионной Комиссии.....	10

1. Вводная часть

1.1. Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости жилья «ВЗЛЕТНАЯ» (ТСН «ВЗЛЕТНАЯ», далее ТСН), руководствуясь Жилищным Кодексом РФ и Уставом ТСН, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (далее отчетный период), с целью объективной, независимой проверки деятельности, выдачи заключения об исполнении годового плана содержания и текущего ремонта и сметы доходов и расходов ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» за 2019 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: Членом Ревизионной комиссии Притулой А.В.
(далее ревизором, проверяющим, ревизионной комиссией).

Ревизия проводилась с 1 апреля 2020 г. по 20 апреля 2020 г. включительно.
Настоящий отчет составлен за отчетный период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

1.2. Используемые материалы

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация, акты выполненных работ, счета и счета-фактуры, договоры с контрагентами и договоры подряда, действующие на отчетный период, кассовые документы: товарные накладные и чеки, авансовые отчеты, платежные поручения, зарплатные ведомости, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСН «ВЗЛЕТНАЯ»;
- судебные материалы;
- трудовые договоры-контракты с работниками ТСН;
- должностные инструкции;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- прочие необходимые документы;

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы предоставлены в полном объеме;
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде;
3. Документы на бумажном носителе соответствуют документам в электронном виде;

1.3. Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах имеющихся у ревизора познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Формирование выводов осуществлялось по внутреннему убеждению проверяющего, на основании его независимого, всестороннего, полного, объективного исследования всей соответствующей доказательной информационной базы, которая предоставлялась в ходе ревизии.

1.4. Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы предоставлялись как в электронном виде, так и на бумажном носителе. Все документы предоставлялись в полном объеме, по мере запросов ревизора, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСН.

1.5. Цели и задачи проверки:

В ходе проверки ревизором были рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход и расход денежных средств ТСН за период с 01.01.2019 г. по 31.12. 2019 г.
2. С какими организациями ТСН работало за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 г. на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму контрагенты предоставили собственникам ТСН услуги по содержанию и текущему ремонту жилых и нежилых помещений за указанный отчетный период.
3. В каком объеме и на какую сумму ТСН перевело средства (оплатило) оказанные услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества.
4. Проверка выполнения ТСН обязательств по оплате коммунальных ресурсов перед ресурсоснабжающими организациями (далее РСО) и начислений собственникам и членам товарищества.
5. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСН на соответствие законодательству РФ.
6. Проверка целевого расходования денежных средств членов и собственников ТСН.

1.6. Объекты ревизии:

1. Деятельность правления ТСН.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
6. Анализ годового отчета.

1.7. Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 01.01.2019 по 31.12.2019 г.:

Председатель правления: Соломенникова Л.В.

Члены правления:

1. Завьялова Л.В.
2. Салуева С.С.
3. Алексеева Н.Ю.

Состав Ревизионной комиссии:

Притула Андрей Викторович – ревизор, член ревизионной комиссии (далее ревизионная комиссия).

Основание: решение общего собрания членов ТСЖ «ВЗЛЕТНАЯ» от 05.09.2018 г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе возложена:

за период с 01.2016 по 04.10.2019 г. на бухгалтера Барановского Д. А.

за период с 05.10.2019 г. по 31.12.2019-г. на бухгалтера Дульскую А. О.

2. Результаты ревизии:

2.1. Соответствие Устава ТСН ЖК РФ

По состоянию на дату проведения ревизии Устав ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» соответствуют действующему ЖК РФ.

Ревизионная комиссия рекомендует:

Правлению ТСН разместить на сайте ГИС ЖКХ всю недостающую обязательную к раскрытию информацию о Товариществе после предоставления ГКЖН для этого технической возможности. Размещение отчетной информации невозможно до момента исключения указанных объектов из реестра объектов ООО «УК «Норма-Дом» и включения их в реестр объектов управления ТСН.

3. Задолженность ТСН

По состоянию на 31.12.2019 г.: **2 726 197,19 руб.**

В 2019 г. общее количество должников (с задолженностью от 2-х месяцев) по сравнению с 2018 г. **(73 чел.) составило 48 чел.**

Т.о., общее количество должников за 2019 год **уменьшилось на 25 чел.**

Суммарная задолженность членов и собственников перед ТСН на начало 2019 г. составляла **2113 028,54 руб.**

Суммарная задолженность членов и собственников перед ТСН на конец 2019 г. составила **1581 540,71 руб.**

Т.о., задолженность членов и собственников перед ТСН за 2019 год **уменьшилась на 531 487,83 руб.**

Заключение ревизионной комиссии:

1. В отношении должников ведется активная досудебная работа с целью повышения финансовой дисциплины в Товариществе;
2. Наметилась положительная динамика оплат, что в целом привело к финансовой стабильности ТСН;

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Правлению ТСН продолжить начатую политику в отношении должников, имеющих задолженность от 2-х месяцев и с целью недопущения образования

или увеличения задолженности применять более жесткие меры - взыскивать задолженность в судебном порядке.

3.1. Ведение бухгалтерского учета

ТСН ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (уведомление ФНС, б/н от 23.12.2015 г.).

Ведение бухгалтерской отчетности осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерской отчетности в эл. виде и начислений собственникам используется лицензионное специализированное программное обеспечение 1С и ПО «КВАДО».

Ведение бухгалтерской отчетности подтверждено наличием форм отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также эл. базой.

Заключение ревизионной комиссии:

Ревизионная комиссия считает решение Правления о переходе ТСН с самостоятельной системы начисления за ЖКУ на начисления с помощью расчетного центра целесообразным. Расчет осуществляется согласно договора на услуги расчетного центра №371-РЦ/2019 от 23.08.2019 г. с ООО «Квартплана онлайн»).

3.2. Ведение кадрового учета

Ревизионной комиссией проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

Согласно штатному расписанию, в ТСН числится 8 сотрудников. Со всеми сотрудниками заключены срочные трудовые договоры сроком на 1 календарный год. Условия договоров не противоречат нормам ТК РФ и не нарушают права сотрудников.

Задолженности по выплате заработной платы ТСН не имеет.

В соответствии с действующим законодательством, по всем выплатам проведены начисления и перечисления в ПФР и ФСС.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Ревизионная комиссия обращает внимание Правления на особенности законодательства и НПА в сфере ведения кадрового учета, принятые в 2018-2019 гг.
2. В целях общей экономизации затрат ТСН и по причине наличия альтернативных и доступных способов получить оказываемые на текущий момент ТСН услуги паспортного стола, ревизионная комиссия рекомендует Правлению рассмотреть вопрос об исключении ставки «паспортиста» из штатного расписания на 2020 г.

3.3. Анализ финансово-хозяйственной деятельности

1. Задолженность ТСН перед ресурсоснабжающими организациями на начало 2019 года составляла **2 447 358,52 руб.**
2. Задолженность ТСН перед ресурсоснабжающими организациями на конец 2019 года составила **781 490,64 руб.**
3. Размер общей просроченной задолженности собственников и членов ТСН перед ресурсоснабжающими организациями за 2019 год **не увеличился.**
4. Размер общей просроченной задолженности собственников и членов ТСН перед ресурсоснабжающими организациями за 2019 год **уменьшился на 1 665 867,88 руб.**

Заключение ревизионной комиссии:

Ревизионная комиссия отмечает существенное уменьшение задолженности перед РСО за год и считает принятое решение Правления в части перехода на прямые договоры по оплате за коммунальные ресурсы обоснованным и целесообразным.

Рекомендации ревизионной комиссии:

С целью снятия финансовой нагрузки с ТСН и поддержания сложившегося стабильного финансового положения в ТСН ревизионная комиссия рекомендует Правлению вынести на ближайшее общее собрание собственников товарищества вопрос о заключении всеми собственниками помещений, входящих в состав ТСН, прямых договоров о предоставлении услуг по сбору, вывозу и утилизации ТБО/КГО/КО непосредственно с региональным оператором (РО), с условием прямых оплат собственниками помещений за получаемые (потребляемые) услуги непосредственно на счет РО;

3.3.1. Анализ доходов

В 2019 г. было получено от контрагентов за право пользования общедомовым имуществом с целью размещения телекоммуникационного оборудования и кабельных трасс для создания мульти сервисных телекоммуникационных сетей 123 000 руб. (в т.ч. с учетом долга предыдущих периодов), что на 73 800 руб. больше, чем в 2018 г. (49 200.00 руб.)

Заключение ревизионной комиссии:

Ревизионная комиссия считает решение собственников о предоставлении общедомового имущества ТСН в право пользования целесообразной мерой, необходимой для дальнейшего поддержания благополучного финансового состояния ТСН и его улучшения.

3.4. Исполнение финансового плана

Общая кредиторская задолженность ТСН перед контрагентами на конец 2018 года составляла **3 499 874,93 руб.**

Общая кредиторская задолженность ТСН перед контрагентами на конец 2019 года составила **2 726 197,19 руб.**

Общая кредиторская задолженность ТСН перед контрагентами за 2019 год уменьшилась на **773 677,74 руб.**

Остатки средств на конец 2018 г. соответствуют остаткам средств на начало 2019 г. и составили **28 183,16 руб.**

Остатки средств на конец 2019 г. составили **56 148,09 руб.**

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Правлению ТСН разработать и утвердить план финансово-хозяйственной деятельности на 2020 г. с учетом всех нововведений и требований и НПА законодательства РФ на текущий момент и минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома и благоустройству придомовой территории, утвержденных Постановлением № РФ N290 от 03.04.2013 г., а также с учетом иных услуг, необходимых для обеспечения надлежащей жизнедеятельности МКД и особенностей МКД.
2. Внести в годовой план по содержанию и ремонту на 2020 г. ремонт покрытия придомовой территории-рассмотреть вопрос замены тротуарной плитки на новую или альтернативный вариант покрытия;
3. Внести в годовой план по содержанию и ремонту на 2020 г. услуги и работы по содержанию и текущему ремонту систем газоснабжения с учетом Плана подготовки к отопительному сезону на 2020 г. по результатам проведенного комплексного осмотра системы газоснабжения гл. инженером ТСН и обслуживающей организации. (Приложение к Годовому плану содержания и текущего ремонта общего имущества ТСН «ВЗЛЕТНАЯ» на 2020 г.).

4. В целях обязательной реализации комплексного Плана подготовки к отопительному сезону изыскать средства для реализации данного плана, в т.ч. за счет увеличения тарифа по статье «резервный фонд», «содержание и текущий ремонт системы газоснабжения», а также при помощи иных возможных мер экономизации, исключив при этом перерасход по статье «содержание и текущий ремонт систем газоснабжения» и «резервный фонд».
5. Рассмотреть вопрос об отказе от услуг паспортиста и исключения данной штатной единицы из штата сотрудников ТСН с целью общей экономизации затрат ТСН и по причине наличия альтернативных способов получения данной услуги напрямую, без участия ТСН.
6. Установить тариф на содержание и текущий ремонт лифтов, равный тарифу, установленному контрагентом, согласно заключенного договора на техническое обслуживание в 2020-2021 гг., а также с учетом обязательных затрат на содержание лифтов.
7. Вынести на ближайшее общее собрание собственников вопрос о заключении всеми собственниками помещений, входящих в состав ТСН, прямых договоров о предоставлении услуг по сбору, вывозу и утилизации ТБО/КГО/КО непосредственно с региональным оператором (РО), с условием прямых оплат собственниками помещений за получаемые (потребляемые) услуги непосредственно на счет РО;
8. Рассмотреть иные возможные меры по экономизации затрат, позволяющие выполнить Годовой план по содержанию и текущему ремонту на 2020-2021 гг. в полном объеме.
9. Внести в годовой план по содержанию и ремонту на 2020-2021 гг. ремонтные работы кровли корпусов 3 и 5 и фасадов всех МКД.
10. Вынести на ближайшее общее собрание собственников вопрос о расходовании средств со спец. счетов капитального ремонта с целью устранения имеющихся проблем и дефектов МКД (восстановление разрушающийся кирпичной кладки на фасадной поверхности парапетов кровли и последних этажей МКД) с обязательным депонированием (сохранением) на спец. счетах не менее 2/3 от всех собранных средств.
11. Разработать проект по закрытию придомовой территории. Рассмотреть возможность реализации данного проекта в 2020-2021 гг.

4. Итоговые выводы ревизионной комиссии:

1. Ревизия проводилась с целью проверить и получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСН ведется в соответствии с Решениями Общего собрания членов ТСН и Правления и не противоречит законодательству РФ и Уставу ТСН.
2. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
3. Отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов отражает результаты деятельности ТСН в 2019 г. и его финансовое положение на 31.12.2019 г.
4. Бухгалтерский и налоговый учет ведется в соответствии с действующим законодательством РФ.
5. Ревизионная комиссия обращает внимание Правления ТСН на список всех замечаний и рекомендаций по результатам ревизии.
6. Работа ТСН по взысканию задолженности с неплательщиков и улучшению платежной дисциплины ТСН в целом признана удовлетворительной. Правлению ТСН рекомендуется применять более жесткие меры в отношении должников по взысканию в судебном порядке. Принимаемые меры должны быть исключительно в рамках законодательства и при этом не нарушать прав собственников.
7. Ревизионная комиссия рекомендует Общему собранию считать финансово-хозяйственную деятельность ТСН и Правления удовлетворительной.
8. Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСН показала, что действия Правления в отношении перехода на прямые расчеты с РСО целесообразны, т.к. привели к существенному улучшению финансового положения ТСН в целом, и улучшению финансовой дисциплины в товариществе.
9. Настоящий отчет составлен в 2-х подлинных экземплярах на 10-ти листах каждый, один из которых передан Правлению ТСН с целью ознакомления членов ТСН и хранения в архивах Правления ТСН, второй остается в материалах ревизионной комиссии.

Член ревизионной комиссии:



Притула А.В.

20.04.2020 г.