



**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 ТСН(ж) «ВЗЛЕТНАЯ» за
2018 год.**

Ревизор: Притула А.В.

Дата начала ревизии: 01 Апреля 2019 г.

Дата окончания ревизии: 20 Апреля 2019 г.

г. Всеволожск

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ТСН(ж) «ВЗЛЕТНАЯ» за 2018 год.

Ревизор: **Притула А.В.**

Дата начала ревизии: 01 Апреля 2019 г.

Дата окончания ревизии: 20 Апреля 2019 г.

г. Всеволожск

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.....	3
1.7. Органы управления Товариществом в отчетном периоде.....	4
2. Результаты ревизии.....	4
2.1. Соответствие Устава ТСН(ж) ЖК РФ.....	4
2.2. Судебные производства.....	5
2.3. Ведение бухгалтерского учета.....	8
2.4. Ведение кадрового учета.....	8
2.5. Анализ финансово-хозяйственной деятельности.....	8
2.6. Исполнение финансового плана.....	10
3. Итоговые выводы Ревизионной Комиссии.....	11

1. Вводная часть

1.1. Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости жилья «ВЗЛЕТНАЯ» (ТСН (ж) «ВЗЛЕТНАЯ», далее-ТСЖ), руководствуясь Жилищным Кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (далее – отчетный период), с целью объективной, независимой проверки деятельности, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2018 г. и размерах обязательных платежей.

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

Ревизия проводилась с 1 апреля 2019 г. по 20 апреля 2019 г. включительно. Настоящий отчет составлен за отчетный период с 1 декабря 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

1.2. Используемые материалы

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые договоры-контракты с работниками ТСЖ;
- должностные инструкции;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ, товарные накладные; авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ;
- материалы по судебным искам;
- 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 ТСЖ.

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 денежных средств на расчет ТСЖ за период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.
2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 г. на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму контрагенты предоставили собственникам ТСЖ услуги по содержанию и текущему ремонту жилых и нежилых помещений за указанный отчетный период.
3. Проверка тарифов на коммунальные услуги, выставляемые ТСЖ, на предмет их соответствия тарифам, установленным Правительством РФ. Проверка тарифов на содержание и текущие ремонт жилых и нежилых помещений, выставляемых ТСЖ за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 г.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств членов и собственников ТСЖ.

1.6. Объекты ревизии:

1. Деятельность правления ТСЖ.
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 01.01.2018 по 31.12.2018 г.:

Председатель правления:

в период с 01.01.2018 г. по 04.09.2018 г. - Соломенников Д.С.

в период с 05.09.2018 по 31.12.2018 г. – Соломенникова Л.В.

Члены правления:

в период с 01.01.2018 г. по 04.09.2018 г.:

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

в период с 05.09.2018 по 31.12.2018 г.

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

Состав Ревизионной комиссии:

в период с 01.01.2018 г. по 04.09.2018 г.:

Володина И.В.
Никитина О.С.

в период с 05.09.2018 по 31.12.2018 г.

Притула Андрей Викторович – ревизор, член ревизионной комиссии.

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

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе возложена на

Главного бухгалтера Барановского Дмитрия Александровича.

2. Результаты ревизии:

2.1. Соответствие Устава ТСЖ ЖК РФ

**По состоянию на дату проведения ревизии Устав ТСЖ соответствуют
действующему ЖК РФ.**

Ревизионная комиссия рекомендует:

Правлению ТСЖ на очередном заседании рассмотреть вопрос о необходимости внесения
в Устав ТСЖ изменений, связанных с изменениями ЖК РФ от 29.12.2004 г. №188-ФЗ

(редакция от 31.12.2018 г.), а также Постановлением Правительства РФ №331 от 27.03.2018 г. ред. от 13.09.2018 г.

2.2. Судебные производства

В 2018 году ТСЖ принимало участие в следующих судебных производствах:

Адрес помещения	ЗАДОЛЖЕННОСТЬ НА 19.05.2017 Г.	РЕГИСТРАЦИЯ	ПОСТУПЛЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	ЗАДОЛЖЕННОСТЬ НА 31.12.2018 Г.
188645, ЛО, Всеволожский р-н, г. Всеволожск, ул. Взлетная, дом 12, корпус 2, кв. 13	- 110588.39 + пени 14 642,03 руб.	НЕИЗВЕСТНО	ПОДАЧА ИСКА В СУД ПРИОСТАНОВЛЕНА В СВЯЗИ С ЧАСТИЧНЫМ ПОГАШЕНИЕМ ЗАДОЛЖЕННОСТИ	- 66659.63 руб. и пени 15 236.64 руб.
188645, ЛО, Всеволожский р-н, г. Всеволожск, ул. Взлетная, дом 12, корпус 2, кв. 53	- 65979.99 + пени 6 636,62 руб.	НЕИЗВЕСТНО	СУДЕБНОЕ ДЕЛО НАХОДИТСЯ НА СТАДИИ РАССМОТРЕНИЯ	- 80 653.23 руб. и пени 17 049.14 руб.
188645, ЛО, Всеволожский р-н, г. Всеволожск, ул. Взлетная, дом 12, корпус 3, кв. 56	- 63622.94 + пени 5 093,73 руб.	НЕИЗВЕСТНО	ПОДАЧА ИСКА В СУД ПРИОСТАНОВЛЕНА В СВЯЗИ С ЧАСТИЧНЫМ ПОГАШЕНИЕМ ЗАДОЛЖЕННОСТИ	- 14 303.29 руб. и пени 1 494.08 руб.
188645, ЛО, Всеволожский р-н, г. Всеволожск, ул. Взлетная, дом 12, корпус 4, кв.43	- 84388.29 + пени 12 353,28 руб.	188645, ЛО, Всеволожский р-н, г. Всеволожск, ул. Взлетная, дом 12, корпус 4, кв.43	ПОДАЧА ИСКА В СУД ПРИОСТАНОВЛЕНА В СВЯЗИ С ЧАСТИЧНЫМ ПОГАШЕНИЕМ ЗАДОЛЖЕННОСТИ	- 23 900.50 руб. и пени 10 127.23 руб.

В течение 2018 г. в досудебном порядке были подготовлены и направлены предупреждения о задолженности за ЖКУ собственникам – должникам на сумму 1 млн. 442 тыс. 252 руб. 88 коп. в том числе:

Товарищество собственников недвижимости "Взлётная"

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

Адрес должника	Период направления претензии	Сумма долга
2-12	20.08.2018	45 тыс. 533 руб. 59 коп. в т.ч. пени 821 руб. 20 коп.
2-13	11.11.2018	147 051,30 руб. и пени 16 796,07 руб.
2-14	16.05.2018	12 тыс. 742 руб. 46 коп.
2-32	11.11.2018	11 940 52 руб. и пени 77 руб. 40 коп.
2-34	20.08.2018	8 тыс. 436 руб. 05 коп.
2-37	16.05.2018	46 тыс. 744 руб. 37 коп.
2-40	11.11.2018	23 875,63 руб. и пени 1847,63 руб.
2-42	16.05.2018	21 тыс. 785 руб. 12 коп.
2-43	20.08.2018	50 тыс. 469 руб. 57 коп. в т.ч. пени 4 тыс. 666 руб. 42 коп.
2-45	16.05.2018	30 тыс. 843 руб. 95 коп.
2-49	20.08.2018	18 тыс. 837 руб. 25 коп. в т.ч. пени 1 тыс. 312 руб. 58 коп.
2-50	11.11.2018	15 462, 74 руб. и пени 395 руб. 43 коп.
2-51	16.05.2018	54 тыс. 407 руб. 12 коп.
2-53	20.08.2018	41 тыс. 404 руб. 70 коп., в т.ч. пени 9 тыс. 810 руб. 95 коп.
2-60	20.08.2018	29 тыс. 073 руб. 95 коп. в т.ч. пени 150 руб. 98 коп.
2-64	16.05.2018	16 тыс. 037 руб. 05 коп.
2-67	11.11.2018	10 140,26 руб. и пени 1611,04 руб.
2-68	20.08.2018	10 тыс. 105 руб. 99 коп. в т.ч. пени 166 руб. 12 коп.
2-70	11.11.2018	9 491,53 руб. и пени 379 руб. 20 коп.
2-71	16.05.2018	21 тыс. 750 руб. 72 коп.
3-1	11.11.2018	14 014, 11 руб. и пени 156,31 руб.
3-5	11.11.2018	8 480,58 руб. и пени 480 руб. 74 коп.
3-6	16.05.2018	27 тыс. 007 руб. 89 коп.
3-10	11.11.2018	12 101 63 руб. и пени 350 руб. 24 коп.
3-13	16.05.2018	19 тыс. 812 руб. 79 коп.
3-15	11.11.2018	7 088 84 руб. и пени 50 руб. 86 коп.
3-16	20.08.2018	27 тыс. 883 руб. 00 коп., в т.ч. пени 369 руб. 05 коп.
3-17	11.11.2018	9 369 75 руб. и пени 541 руб. 42 коп.
3-21	16.05.2018	27 тыс. 068 руб. 32 коп.
3-27	16.05.2018	31 тыс. 435 руб. 56 коп.
3-28	11.11.2018	24 188 82 руб. и пени 2073 руб. 82 коп.
3-29	11.11.2018	19 541 94 руб. и пени 1047 руб. 22 коп.
3-30	16.05.2018	20 тыс. 453 руб. 03 коп.
3-32	16.05.2018	14 тыс. 236 руб. 06 коп.
3-37	11.11.2018	7 899 84 руб. и пени 25 руб. 17 коп.
3-46	11.11.2018	11 452 39 руб.
3-50	28.08.2018	10 тыс. 355 руб. 86 коп.

Товарищество собственников недвижимости "Взлётная"

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

3-54	11.11.2018	7 600 64 руб. и пени 178 руб. 25 коп.
3-52	20.08.2018	48 тыс. 498 руб. 22 коп.
3-56	19.08.2018	67 тыс. 759 руб. 00 коп.
4-1	11.11.2018	14 382, 56 руб. и пени 468,45 руб.
4-1 Н	16.05.2018	33 тыс. 581 руб. 57 коп.
4-10	11.11.2018	6 450, 15 руб. и пени 55,28 руб.
4-22	11.11.2018	51 тыс. 953 руб. 61 коп.
4-24	20.08.2018	37 тыс. 962 руб. 70 коп., в т.ч. пени 409 руб. 75 коп.
4-26	11.11.2018	9 720, 10 руб. и пени 277,46 руб.
4-29	16.05.2018	37 тыс. 772 руб. 79 коп.
4-31	20.08.2018	12 тыс. 064 руб. 84 коп.
4-37	20.08.2018	11 тыс. 884 руб. 23 коп., в т.ч. 440 руб. 84 коп.
4-43	20.08.2018	80 586.93 р., пени 6 346.20 р
4-50	28.08.2018	10 тыс. 697 руб. 98 коп.
4-54	11.11.2018	6 134,34 руб. и пени 28 руб. 29 коп.
4-55	11.11.2018	38 000,91 руб. и пени 772 руб. 54 коп.
4-58	11.11.2018	10 554, 47 руб. и пени 613,08 руб.
4-59	11.11.2018	24 963, 98 руб.
4-61	11.11.2018	11 997, 46 руб. и пени 285 руб. 76 коп.
4-66	11.11.2018	8 696, 56 руб. и пени 364,96 руб.
4-77	11.11.2018	7 586,33 руб. и пени 31 руб. 38 коп.
5-12	20.08.2018	28 тыс. 556 руб. 15 коп., в т.ч. пени 1 тыс. 958 руб. 63 коп.
5-25	20.08.2018	10 тыс. 201 руб. 50 коп.
5-27	11.11.2018	11 259,20 руб. и пени 142 руб. 67 коп.
5-28	11.11.2018	16 199,21 руб. и пени 100 руб. 18 коп.
5-34	16.05.2018	18 тыс. 274 руб. 57 коп.
5-39	11.11.2018	15 218,92 руб. и пени 17 руб. 14 коп.
5-42	20.08.2018	20 тыс. 226 руб. 04 коп., в т.ч. пени 1 тыс. 644 руб. 57 коп.
5-54	28.08.2018	19 тыс. 680 руб. 06 коп., и задолженность по пени 71 руб. 23 коп.
5-55	20.08.2018	53 тыс. 266 руб. 78 коп.
5-56	11.11.2018	9 197,26 руб. и пени 36 руб. 54 коп.
ИТОГО		1 442 252,88

По состоянию на 31.12.2018 г.

Общее количество должников (с задолженностью от 2-х месяцев) в 2018 г. по сравнению с 2017 г. (78 чел.), уменьшилось на 29 чел. и составило 49 чел.
Суммарная задолженность уменьшилась и составила 1 млн. 056 тыс. 087 руб. 44 коп. по сравнению с 1 млн. 218 тыс. 299 руб. 21 коп. в 2017 г.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Затраты на юридическую поддержку составили 161648,44 руб. (оплата услуг юриста 156 000 руб., госпошлина 5648,44 руб.)
2. Документы по судебным делам разнесены по участникам процессов и хранятся в отдельных папках.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Правлению ТСЖ принять меры по взысканию задолженности с собственников, имеющих задолженность от 2-х месяцев.

2.3. Ведение бухгалтерского учета

ТСЖ 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.

2.4. Ведение кадрового учета

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

Согласно штатному расписанию, в ТСЖ числится 8 сотрудников. Со всеми сотрудниками заключены трудовые договоры.

В соответствии с действующим законодательством, по всем выплатам проведены начисления и перечисления в ПФР и ФСС. Задолженности перед ПФР и ФСС на конец 2018 года ТСЖ не имеет.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством РФ.

2.5. Анализ финансово-хозяйственной деятельности

2.5.1. Информация по тарифам

Сводная ведомость тарифов, применяемых для расчетов в ТСЖ в 2018 г., приведена в таблице ниже:

Тарифы на коммунальные услуги:

Коммунальный ресурс	Тариф
ГАЗ НА ОТОПЛЕНИЕ	6,19 руб.
ХВС	48,89 руб.
ХВС ОДН	48,89 руб.
ГВС	48,89 руб.
ВОДООТВЕДЕНИЕ	62,16 руб.
ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ ДЕНЬ	2,94 руб.
ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ НОЧЬ	1,49 руб.
ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ ОДН ДЕНЬ	2,94 руб.
ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ ОДН НОЧЬ	1,49 руб.

Начисления за предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений и членам ТСЖ соответствуют тарифам, установленным и введенным в действие соответствующими уполномоченными органами власти субъектов РФ и тарифам на содержание и текущий ремонт – смете на 2017-2018 г. и смете на 2018-2019 год.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Размер общей просроченной задолженности собственников и членов ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями за 2018 год увеличился на **155 857,52 руб.**
2. Задолженность собственников перед ТСЖ за коммунальные услуги в 2018 году уменьшилась на **244 892,32 руб.**
3. Задолженность ТСЖ перед РСО на конец 2018 года составила **2447 358,52 руб.**
4. Собственникам, имеющим право на предоставление льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. С целью повышения платежной дисциплины собственников и членов ТСЖ ревизионная комиссия рекомендует продолжить практику взыскания пени, практику взысканию задолженности через суд и отключения и/или ограничения предоставления жилищно-коммунальных услуг, поскольку последнее привело к заметному улучшению и повышению общей платежной дисциплины.

2.5.2. Анализ доходов

В 2018 г. было получено от контрагентов за право пользования общедомовым имуществом с целью размещения телекоммуникационного оборудования и кабельных трасс для создания мультисервисных телекоммуникационных сетей 49 200.00 руб.

2.6. Исполнение финансового плана

Задолженность ТСЖ перед поставщиками ресурсов на 31.12.2018 г. составляет 2447 358,52 руб., что на 155 857,52 руб. больше задолженности на 31.12.2017 г. (2 291 501,00 руб.)

Задолженность собственников и членов перед ТСЖ на 31.12.2018 г. составляет 2 113 028,54 руб., что на 244 892,32 руб. меньше задолженности на 31.12.2017 г. (2 357 920,89 руб.)

Остатки средств на конец 2017 г. соответствуют остаткам средств на начало периода 2018 г. и составили 276 689,98 руб.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Правлению ТСЖ разработать и утвердить план финансово-хозяйственной деятельности на 2019 г. с учетом всех нововведений и требований законодательства РФ на текущий момент и перечня необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества дома и благоустройству придомовой территории в части ремонта покрытия придомовой территории (замены плитки на новую или замены ее иными альтернативными вариантами).
2. Ревизионная комиссия обращает отдельное внимание Правления на то, что план финансово-хозяйственной деятельности на 2019 г. должен также обязательно учитывать затраты на проведение ремонтных работ кровли корпусов 3 и 5.

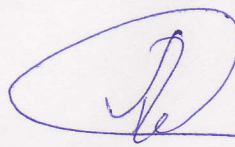
3. Итоговые выводы ревизионной комиссии:

1. Ревизия проводилась с целью проверить и получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ ведется в соответствии с Решением Общего собрания членов ТСЖ И Правления и не противоречит законодательству РФ и Уставу ТСЖ.
2. Начисление за коммунальные услуги осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям

помещений ТСЖ, установленных и введенных Правительством РФ и сметой, принятой решением ОС.

3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
4. Отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов отражает результаты деятельности ТСЖ в 2018 г. и его финансовое положение на 31.12.2018 г.
5. Бухгалтерский и налоговый учет ведется в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Ревизионная комиссия обращает внимание Правления ТСЖ на список замечаний и рекомендаций, приведенный в настоящем отчете по результатам ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.
7. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с неплательщиков и улучшению платежной дисциплины ТСЖ в целом признана удовлетворительной. В случае необходимости, Правлению ТСЖ рекомендуется применять более жестких мер в отношении должников, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющимися исправными и добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения и /или ограничения ЖКУ.
8. Ревизионная комиссия рекомендует Общему собранию считать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ и Правления удовлетворительной.
9. Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ показала, что действия Правления в отношении перехода на более выгодные договоры с контрагентами по оказанию услуг в части содержания и текущего ремонта, направлены исключительно на улучшение качества предоставляемых услуг и экономизацию денежных средств. Смена контрагента по вывозу ТБО признана обоснованной и также показала существенную экономию денежных средств.
10. Настоящий отчет составлен в 2-х подлинных экземплярах на 11-ти листах каждый, один из которых передан Правлению ТСЖ с целью ознакомления членов ТСЖ и хранения в архивах Правления ТСЖ, второй остается в материалах ревизионной комиссии.

Член ревизионной комиссии:



Притула А.В.

Дата 20.04.2019 г.