

ОТЧЕТ Ревизора ТСН "Аптекарская, 48" за 2018 год

Ревизор: **Литвинова Л.В.**

Дата начала ревизии: 19 марта 2019 года

Дата окончания ревизии: 24 мая 2019 года

620103, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Аптекарская, д. 48

Оглавление

1.	Вводная часть.....	1
1.1	Основания и обстоятельства проведения ревизии.....	1
1.2	Используемые материалы.....	1
1.3	Методика ревизии.....	2
1.4	Условия проведения ревизии.....	2
1.5	Цели и задачи проверки.....	2
1.6	Объекты ревизии.....	3
1.7	Органы управления Товариществом в отчетном периоде:.....	3
2.	Результаты ревизии.....	3
2.1	Соответствие Устава ТСН Жилищному кодексу РФ.....	3
2.2	Судебные производства.....	3
2.3	Ведение бухгалтерского учета.....	4
2.4	Анализ финансово-хозяйственной деятельности.....	4
2.5	Исполнение сметы доходов и расходов ТСН на 2018 год.....	5
2.6	Анализ отчета.....	6
3.	Итоговые выводы Ревизора.....	7

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизор Товарищества собственников недвижимости "Аптекарская, 48" (далее — ТСН), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСН за период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН за 2018г.

Ревизия проведена: Ревизор – Литвинова Л.В. (далее – ревизор).

Ревизия проведена с 19 марта 2019 года по 24 мая 2019 года включительно.

Настоящий отчет Ревизора составлен в период с 19 марта 2019 года по 24 мая 2019 года по месту проживания ревизора.

1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые договоры с работниками ТСН;
- 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 ТСН; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- материалы по судебным искам;
- прочие необходимые документы.

Заключение ревизора:

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

1.3 Методика ревизии.

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

Для обоснования своих выводов проверяющей 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 проверяющей по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и профессионального мнения.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющей выводов.

1.4 Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСН.

1.5 Цели и задачи проверки.

Ревизором рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности поступление и расходование денежных средств на расчетном счете ТСН за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

2. С какими организациями ТСН работало за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСН услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСН "Аптекарская, 48" для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСН "Аптекарская, 48" на соответствие законодательству РФ.

5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников ТСН "Аптекарская, 48".

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 июля 2018 г. по настоящее время:

Председатель правления: Лякина Татьяна Александровна

Члены правления:

1. Шарафутдинов Эдуард Римович
2. Основин Андрей Валерьевич
3. Дедович Ольга Валерьевна
4. Семенов Сергей Станиславович

Ревизор: Литвинова Л.В.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе в период с 01.01.2018 по 31.12.2018г. возложена на ООО «Ревизор».

2. Результаты ревизии

2.1 Соответствие Устава ТСН Жилищному кодексу РФ

Статья 145 п. 2.11. Жилищного кодекса РФ гласит, что "Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления относится к компетенции Общего собрания членов товарищества собственников жилья".

Ревизор рекомендует:

1. Ревизор рекомендует вынести вопрос по определению размера вознаграждения членов правления Товарищества на рассмотрение Общего собрания членов товарищества собственников жилья.

2.2 Судебные производства

В 2018 году ТСН принимало участие в следующих судебных производствах

№ п/п	Суть иска	Результат
1	Решение Арбитражного суда Свердловской области от 15.02.2018г. по делу А60-62490/2017 в удовлетворение требований ТСН «Аптекарская, 48» к ООО «Виктория СКК» об устранении недостатков, допущенных застройщиком при сдаче дома в эксплуатацию (в части оборудования всех помещений индивидуальными приборами учета тепловой энергии).	В удовлетворении исковых требований в пользу ТСН «Аптекарская 48» отказано.
2	Решение 17 Арбитражного апелляционного суда от 9 июня 2018 года дело А60-62490/2017 в удовлетворении апелляционной жалобы ТСН "Аптекарская, 48" на решение	В удовлетворении исковых требований в пользу ТСН «Аптекарская 48» удовлетворить

	Арбитражного суда Свердловской области от 15 февраля 2018 года об отказе в удовлетворении требований ТСН "Аптекарская, 48" к ООО "Виктория СКК" об устранении недостатков, допущенных застройщиком при сдаче дома в эксплуатацию (в части оборудования всех помещений индивидуальными приборами учёта тепловой энергии)	частично.
--	---	-----------

Заключение ревизора:

2. Затраты на юридическую поддержку соответствуют полученному результату.
3. Документы по судебным делам разнесены по участникам процессов и хранятся в отдельных папках.

2.3 Ведение бухгалтерского учета

ТСН ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (уведомление МРИ ФНС №25 по Свердловской области).

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСН используется лицензионное специализированное программное обеспечение.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Заключение ревизора:

1. В 2018 году замечаний не выявлено. Учетная политика на 2018 год утверждена.
2. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.

2.4 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Информация по тарифам

Сводная ведомость тарифов, применяемых для расчетов в ТСН приведена в Приложении №2.

Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСН, установленные и введенные в действие Администрацией городского округа Екатеринбург.

Информация по начислениям

Размер просроченной задолженности собственников ТСН:

по статье «Содержание жилья»:

- на 01.01.2018 составил 309 662,12руб.
- на 01.01.2019 составил 314 637,00руб.

На конец года задолженность собственников по КУ:

- Электроэнергия – 66632,28 рубля;
- Отопление – 374127,32 рубля;
- ГВС,ХВС, водоотведение – 96970,14 рублей

Итого: 537 729,74 рубля

Заключение ревизора:

1. Размер общей просроченной задолженности собственников ТСН за 2018 год существенно не изменился.
2. Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме.

3. Показания индивидуальных приборов учета фиксируются в электронном виде и на бумажном носителе. Хранятся и архивируются в ООО «Ревизор».
4. Общедомовое потребление учитывается на отдельных счетчиках электроэнергии.

Рекомендации ревизора:

1. Рекомендуем Правлению рассмотреть экономическую целесообразность установки датчиков движения для автоматического включения света в местах общего пользования.

Информация по договорам на обслуживание

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание составила **13 276 781 руб.** Детальная информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена в Анализе движений денежных средств за 2018г.:

№ п/п	Вид обслуживания	Сумма (руб.)
1	Ресурсоснабжающие организации	7 186 184,00
2	Работы по техническому обслуживанию	1 863 087,00
3	Работы по текущему ремонту, благоустройству ТСН	434 083,00
4	Расходы по содержанию офиса ТСН	7 992,00
5	Услуги по обучению/переаттестации персонала	2 500,00
6	Оплата труда, включая налоги	1 561 785,00
7	Материальные расходы	379 712,00
8	Прочие расходы	26 604,00

Рекомендации ревизора:

1. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
2. Правлению ТСН провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.

Анализ данных по начислению и оплате водных ресурсов (горячая и холодная вода, отопление, водоотведение), электроэнергии.

В таблице приведены данные по размеру выставленных и начисленных сумм за водные ресурсы и электроэнергию.

Ресурсоснабжающая организация	Начислено ТСН
Екатеринбургэнерго МУП (нагрев ГВС и отопление)	2 787 890
Водоканал ЕМУП (ХВС)	1 607 719
Екатеринбургэнергосбыт АО (электроэнергия)	1 814 725
Т ПЛЮС ПАО (нагрев ГВС и отопление)	975 850

Заключение ревизора:

1. Общее имущество используется недостаточно эффективно.

Рекомендации ревизора:

1. Ревизор рекомендует рассмотреть возможность повышения оплаты за использование общего имущества помещений в ТСН.

2.5 Исполнение сметы доходов и расходов ТСН на 2018 год:

Выявлен перерасход по статьям:

1. Обслуживание инженерных систем (сантехника, электрика, аварийное обслуживание, очистка дренажных колодцев, промывка

- системы водоотведения, водоснабжения, отопления, наладка автоматики);
- 2. Обслуживание ворот паркинга (тех. обслуживание, покупка и замена запчастей);
- 3. Вывоз ТБО и крупногабаритного мусора;
- 4. Расходные электротехнические материалы (лампы, светильники, дроссели, кабели и т.п.);
- 5. Запасные части и материалы для ремонта инженерных систем оборудования, систем пожарной сигнализации, систем дымоудаления и пожаротушения;
- 6. Обслуживание системы пожарной сигнализации, систем дымоудаления и пожаротушения;
- 7. Охрана прилегающей территории, мест общего пользования и паркинга;
- 8. Обустройство детской площадки;
- 9. Запасные части для ремонта лифтов.

Заключение ревизора:

Плата за содержание помещения (как жилого, так и нежилого), не поднималась с 2016 года. Это привело к образованию дефицита денежных средств в 2018 год. Положительный баланс на лицевых счетах ТСН обеспечен за счет ранее накопленных денежных средств.

Рекомендации ревизора:

Повысить плату за содержание помещения (как жилого, так и нежилого) до общегородского тарифа.

2.6 Анализ отчета

- 1. В отчете Ревизора рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСН "Аптекарская, 48".
- 2. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСН, направленную на выполнение уставных целей ТСН.
- 3. В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссии всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСН за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено. Отчет полностью достоверный.
- 4. Нецелевого использования средств не выявлено.
- 5. Работа Правления ТСН по планированию расходов положительная.

3. Итоговые выводы ревизора.

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСН осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСН и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
2. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСН, установленные и введенные в действие Администрацией городского округа Екатеринбург.
3. Ревизор считает, что выше представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета ТСН, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСН в 2018 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2018 г.
4. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
5. Анализ расходов и доходов показал, что деятельность ТСН за 2018 год удовлетворительна. Положительный баланс на лицевых счетах ТСН обеспечен за счет ранее накопленных денежных средств.
6. **Повысить ставку по содержанию жилья до общегородской, с целью недопущения возникновения убытков.**
7. Ревизор обращает внимание членов ТСН на наличие списка замечаний и рекомендаций Правлению ТСН по результатам ревизии, изложенных в отчете и доступных для ознакомления со стороны членов Товарищества без ограничений в помещении ТСН.
8. Ревизор оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСН в части исполнения данных рекомендаций в течении всего текущего финансово-хозяйственного года.
9. Работа ТСН по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана успешной. Вместе с тем в случае необходимости ТСН рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.
10. **Ревизор предлагает Общему собранию собственников ТСН считать работу Правления ТСН в 2018 г. в части финансово-хозяйственной деятельности положительной.**
11. Настоящий отчет составлен в двух подлинных экземплярах на (10) Десяти листах каждый (включая приложения), один из которых предназначен для передачи в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН и хранения в материалах Правления ТСН), а последний остается у ревизора.

Ревизор



Литвинова Л.В.

Выписка из отчета ревизора

Рекомендации ревизора

1. Ревизор рекомендует вынести вопрос по определению размера вознаграждения членов правления Товарищества, на рассмотрение Общего собрания членов товарищества собственников жилья.
2. Ревизор рекомендует Правлению рассмотреть экономическую целесообразность установки датчиков движения для автоматического включения света в местах общего пользования.
3. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
4. **Ревизор рекомендует повысить плату за содержание помещения (как жилого, так и нежилого), до общегородского тарифа.**

Приложение №2
к отчету Ревизора

Тарифы на 2018 год

№ п/п	Наименование	Размер платы (тариф)		Исполнитель	Документ, устанавливающий размер платы
1	Плата за содержание помещения (как жилого, так и нежилого)	23,69 руб./кв.м.		ТСН "Аптекарская, 48"	пункт 3 протокола общего собрания членов ТСН "Аптекарская, 48" от 30.10.2016 №1; решение правления ТСН "Аптекарская, 48" о снижении тарифа на 0,99 руб. в связи с выделением платы за обращение с твёрдыми коммунальными отходами
2	Взнос на капитальный ремонт общего имущества	9,36 руб./кв.м.		Региональный фонд содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области	подпункт 1 пункта 1 постановления Правительства Свердловской области от 19.09.2017 №702-ПП
3	Плата за холодную воду	35,77 руб./куб.м.		МУП "Водоканал"	графа 5 пункта 2.1 приложения к постановлению РЭК Свердловской области от 13.12.2016 №172-ПК (в ред. от 11.12.2018 №285-ПП)
4	Плата за горячую воду	компонент на холодную воду ("теплоноситель")	35,77 руб./куб.м.	МУП "Водоканал"	графа 5 пункта 2.1 приложения к постановлению РЭК Свердловской области от 13.12.2016 №172-ПК (в ред. от 11.12.2018 №285-ПП)
		компонент на тепловую энергию ("нагрев воды")	1696,14 руб./Гкал	ТЭЦ-19 (ПАО "Т Плюс")	п.9.3.2.1 приложения №4 к постановлению РЭК Свердловской области от 11.12.2018 №278-ПК; п.54.2.1 приложения к постановлению РЭК Свердловской области от 19.12.2018 №299-ПК
5	Плата за электрическую энергию	дневная зона (с 7:00 до 23:00)	3,04 руб./кВт.ч	АО "Екатеринбург-энергосбыт"	графа 4 пункта 2.2 приложения к постановлению РЭК Свердловской области от 25.12.2018 №315-ПК
		ночная зона (с 23:00)	1,44 руб./кВт.ч		

№ п/п	Наименование	Размер платы (тариф)		Исполнитель	Документ, устанавливающий размер платы
		до 7:00)			
6	Плата за тепловую энергию (отопление)	1696,14 руб./Гкал		ТЭЦ-19 (ПАО "Т Плюс")	п.9.3.2.1 приложения №4 к постановлению РЭК Свердловской области от 11.12.2018 №278-ПК; п.54.2.1 приложения к постановлению РЭК Свердловской области от 19.12.2018 №299-ПК
7	Плата за отведение сточных вод	22,03 руб./куб.м.		МУП "Водоканал"	графа 5 пункта 2.3 приложения к постановлению РЭК Свердловской области от 13.12.2016 №172-ПК (в ред. от 11.12.2018 №285-ПП)