

ОТЧЁТ

Ревизионной комиссии Товарищества собственников недвижимости «ЗАПАД» за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

г. Москва, ул. Покрышкина, дом 1, корпус 1

Председатель ревизионной комиссии: Алпатова Е.П.

Члены ревизионной комиссии: Артюшенко А.В.

Посидько С.И.

Дата начала ревизии: 20 декабря 2019 года

Дата окончания ревизии: 20 ноября 2020 года

1. ОСНОВАНИЯ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ПРОВЕДЕНИЯ РЕВИЗИИ

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости «ЗАПАД» (далее - ТСН), руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСН и Положением «О Ревизионной комиссии ТСН «ЗАПАД» провела ревизию финансово – хозяйственной деятельности ТСН за период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки и оценки деятельности Правления ТСН, выдачи заключения об исполнении Сметы доходов и расходов ТСН за период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен 20 ноября 2020 г.

1.1. Выполнена проверка и оценка деятельности ТСН «ЗАПАД» по следующим направлениям:

1. Проверка банковских операций.
2. Соблюдение кассовой дисциплины.
3. Использование денежных средств по их целевому назначению.
4. Учет, использование, сохранность основных средств, материально – производственных запасов (МПЗ).
5. Работа с поставщиками и подрядчиками, в т.ч. договорная работа, расчеты, контроль за своевременным и качественным выполнением работ/услуг.
6. Проверка расчетов по заработной плате, налогов с суммы заработной платы. Проверка отчислений во внебюджетные фонды, с фонда оплаты труда.
7. Ведение бухгалтерского, налогового учета.
8. Проверка и анализ задолженности собственников МКД по оплате услуг ЖКХ, членских и иных взносов, сборов в Специальный фонд.
9. Проверка исполнения Сметы доходов и расходов ТСН «ЗАПАД» (утверждена Общим собранием членов ТСН «ЗАПАД» протокол № 4 от 18.12.2017 г., за отчетный период.
10. Проверка фактически потребленных ресурсов (по объемам) жилых (квартир), нежилых помещений (офисы, машиноместа), с объемами за которые ТСН «ЗАПАД» произвело оплату поставщикам ресурсов.
11. Осмотр нежилых помещений общего пользования и придомовой территории.
12. Работа Правления (протоколы, заседания, сбор собраний).
13. Проверка соблюдения Устава ТСН «ЗАПАД».

1.2. Используемые материалы:

При проведении ревизии использовались следующие документы, представленные Правлением ТСН и главным бухгалтером ТСН:

- учредительные документы ТСН «ЗАПАД»,

- штатное расписание, должностные инструкции,
- договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключённые или действующие в 2018 г., акты сверок, акты выполненных работ (оказанных услуг),
- документы по приобретению основных средств, материально- производственных запасов за отчетный период,
- первичная бухгалтерская и налоговая документация за отчетный период, оборотно-сальдовые ведомости, карточки бухгалтерского учёта,
- выписки банка,
- авансовые отчёты,
- отчётность в ПФР, ФСС, ИФНС,
- протоколы собраний членов ТСН и протоколы собраний членов правления ТСН,
- решения, распоряжения иных инстанций,
- лицевые карточки по расчетам (по денежным средствам и фактически потребленным объемам ресурсов) с собственниками за содержание и управление, жилищно-коммунальные услуги и др. сборы, установленные собранием ТСН,
- Отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСН «ЗАПАД» за 2018 год,
- Учётная политика ТСН «ЗАПАД» на 2018 год.

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ

2.1. Проверка банковских операций

Проводилась сплошная проверка банковских документов (банковские выписки, платежные поручения).

ТСН «ЗАПАД» осуществляет свою деятельность, используя расчетный счет 40703810600000004382 в ВТБ 24 (ПАО) г. Москва.

Входящий остаток денежных средств на расчётном счёте ТСН «ЗАПАД» на 01.01.2018 г. составил **1 704 485,61 руб.**

Общее поступление денежных средств на счёт ТСН «ЗАПАД» за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года составило **40 962 281, 0 руб.**

Общий расход денежных средств с расчётного счета ТСН «ЗАПАД» за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года составил **39 883 494, 03 руб.**

На основании банковской выписки по расчётному счёту ТСН «ЗАПАД» на 31.12.2018 года, исходящий остаток составил **2 783 245, 58 руб.** Данный остаток подтверждён последней выпиской банка.

В связи с решением собственников, принятым на ОСС № 2 от 13.12.2016 года, об изменении способа формирования фонда капитального ремонта МКД 05 июня 2017 года ТСН «ЗАПАД» открыл специальный расчётный счёт № 40705810338000001597 в ПАО СБЕРБАНК. На основании банковской выписки, входящий остаток на 01.01.2018 года составил **10 514 829,27 руб.** Общее поступление денежных средств на данный расчетный счёт за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года составило **9 209 667, 0 руб.** На 31.12.2018 года, исходящий остаток составил **19 724 496, 02 руб.** Данный остаток подтверждён последней выпиской банка. Расходы по данному расчётному счёту отсутствуют, что подтверждается банковскими выписками.

2.2. Проверка кассовых операций

За проверяемый период денег под отчет не выдавалось.

2.3. Использование денежных средств по их целевому назначению

Проводилась проверка банковских документов, первичных документов, бухгалтерских документов.

Получение денежных средств и расчеты с поставщиками, подрядчиками, физическими лицами осуществлялось безналичным путем, через расчетный счёт ТСН «ЗАПАД». Денежные средства расходовались только на цели управления и эксплуатацию МКД, на основании Годовой производственной программы и сметы доходов и расходов, утвержденных общим собранием членов ТСН «ЗАПАД».

ПОСТУПЛЕНИЕ И РАСХОД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Сальдо денежных средств на расчетном счете, по состоянию на 01 января 2018 года равно **1 704 485,61** (один миллион семьсот четыре тысячи четыреста восемьдесят пять рублей 61 коп.).

Общее поступление денежных средств от собственников жилых и нежилых помещений, в том числе и машиномест, арендаторов, льгот от ГЦЖС на расчетный счёт ТСН «ЗАПАД» за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года составило **40 962 281, 00 руб.**

Наименование статей	Остаток на счете на 01.01.2018	Обороты 01.01.2018 - 31.12.2018		Остаток на счете на 31.12.2018
		Приход	Расход	
	1 704 458,61	40 962 281,00	39 883 302,03	2 783 437,58
Возврат от поставщиков		62 080,00		
Выплата заработной платы			2 442 699,71	
Оплата госпошлины			27 716,30	
Возмещения льгот		1 120 872,21		
Оплата от покупателей		3 045 457,56		
Оплата поставщикам (подрядчикам)			36 017 095,66	
Прочие налоги и сборы			1 326 464,36	
Поступления за ЖКУ		36 733 871,23		
Расходы на услуги банков			29 326,00	
Штрафы			40 000,00	
Итого	1 704 458,61	40 962 281,00	39 883 302,03	2 783 437,58

Оплачено ресурсоснабжающим организациям

ПАО «МОЭК»	11 079 098,17
АО «Мосводоканал»	2 456 573,26
ПАО «Мосэнергосбыт» (оплата электроснабжения)	2 607 191,98
Итого	16 142 863,41

2.4. Учет, использование, сохранность основных средств, материально – производственных запасов (МПЗ)

Проводилась проверка договоров на приобретение МПЗ, накладных ТОРГ 12, требований – накладных (передача в эксплуатацию).

2.4.1. Основные средства и материальные ценности, находящиеся в пользовании ТСН «ЗАПАД».

По состоянию на 31.12.2018 года на забалансовом счете имеются в наличии основные средства и материальные ценности.

Счет Номенклатура	Показатели	Сальдо на начало периода 01.01.2018		Обороты за период за 2018		Сальдо на конец периода на 31.12.2018	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
012	БУ	395 884,97		113 988,00		509 872,97	
	Кол.	48,000		2,000		50,000	
Гирлянда СОСУЛЬКИ 100 теплых белых LED ламп	БУ	6 240,00				6 240,00	
	Кол.	4,000				4,000	
Доска пробковая 30x45 деревян рама МС 180012010	БУ	1 934,02				1 934,02	
	Кол.	4,000				4,000	
Жалюзи,лайн35,абрико с,ширина,м,1,5,Высота.	БУ	3 050,00				3 050,00	
	Кол.	1,000				1,000	
Инвертор сварочный ELITECH АИС180	БУ	7 499,00				7 499,00	
	Кол.	1,000				1,000	
Искусственная елка КЛЕОПАТРА	БУ	7 320,00				7 320,00	
	Кол.	4,000				4,000	
Искусственная елка КЛЕОПАТРА	БУ	35 694,50				35 694,50	
	Кол.	1,000				1,000	
Калькулятор настольный Casio MS-8B	БУ	1 045,93				1 045,93	
	Кол.	1,000				1,000	
Комплект сервера HP Proliant	БУ			89 588,00		89 588,00	
	Кол.			1,000		1,000	
Компьютер Lenovo C20-00/FOVBOO72RK/	БУ	22 890,00				22 890,00	
	Кол.	1,000				1,000	
Кресло руководителя экокожа RE01длинный газлифт	БУ	16 804,38				16 804,38	
	Кол.	2,000				2,000	
Лестница трехсекционная универсальная алюмин. 3*12	БУ	8 119,00				8 119,00	
	Кол.	1,000				1,000	
Микроволновая печь Midea AM820CMF 20л 800Вт эл.	БУ	5 319,99				5 319,99	
	Кол.	1,000				1,000	
Моноблок Acer Aspire Z3-710 DQ B04ER.008	БУ	48 990,00				48 990,00	
	Кол.	1,000				1,000	
МФУ Laser Jet Pro VFP V426dw	БУ			24 400,00		24 400,00	
	Кол.			1,000		1,000	
Пост охраны 2000*2500 цвет палевыйRAL8017	БУ	108 600,00				108 600,00	
	Кол.	1,000				1,000	
Принтер Samsung SL- M2070	БУ	8 990,00				8 990,00	
	Кол.	1,000				1,000	
Сейф	БУ	21 333,22				21 333,22	
	Кол.	1,000				1,000	
Стол эргономичный	БУ	10 516,16				10 516,16	

компактный 140*90*75	Кол.	2,000			2,000	
Стремянка свободная Corda 7 ступенек	БУ	4 390,00			4 390,00	
	Кол.	1,000			1,000	
Стремянка свободная SOLIDY	БУ	6 270,00			6 270,00	
	Кол.	1,000			1,000	
Стул офисный, чёрный,иск.кожа 112BL- к/з	БУ	12 624,82			12 624,82	
	Кол.	13,000			13,000	
Тумба приставная для компактных столов 4- ящичная с	БУ	11 436,56			11 436,56	
	Кол.	2,000			2,000	
Холодильник Атлант МХМ 2808-90 600x630x1540 210+53	БУ	17 659,00			17 659,00	
	Кол.	1,000			1,000	
Шкаф для документов 80*45*219 орех натуральный	БУ	9 630,57			9 630,57	
	Кол.	1,000			1,000	
Шкаф для документов с 80*45*219 орех натуральный	БУ	11 349,24			11 349,24	
	Кол.	1,000			1,000	
Шкаф для одежды NEW 80*45*219 орех натуральный	БУ	8 178,58			8 178,58	
	Кол.	1,000			1,000	
Итого	БУ	395 884,97		113 988,00	509 872,97	
	Кол.	48,000		2,000	50,000	

2.4.2. Материально – производственные запасы (МПЗ)

Приобретались **строительные материалы** для мелкого ремонта, **канцтовары, материалы по электричеству** (лампы, трансформаторы тока, реле, светильники светодиодные, кабель и др.), **материалы для эксплуатации МКД** (замки, двери техническая металл, заглушки, знаки безопасности, канат, манометры, шаровые краны, пропуска, журналы, шкаф управления и др.), **хозяйственные материалы, для уборки** (швабры, ведра, веники, тряпки, щетки, порошок, чистящие жидкости и др.).

Все МПЗ оприходованы, и стоимость их списана в эксплуатацию на основании требования накладной подписанной Председателем Правления Павлюшина А.В. По состоянию на 31.12.2018 года несписанная стоимость МПЗ составляет 4 800,57 руб./9 ед.

Общая сумма списанных по бухгалтерской отчётности материалов составила 2 299 477,77/ 7019,81 ед. (Оборотно-сальдовая ведомость по счёту 10 за 2018 год).

Ревизионная комиссия повторно обращает внимание на необходимость создания инвентаризационной комиссии имущества ТСН «ЗАПАД». Ежегодные отчёты о проведении инвентаризации должны предоставляться в Ревизионную комиссию.

2.5. Работа с поставщиками и подрядчиками, в т.ч. договорная работа, расчеты, контроль за своевременным и качественным выполнением работ/услуг

Проводилась проверка договоров, дополнительных соглашений с поставщиками и подрядчиками, актов на выполненные работы (оказанные услуги).

Далее приводятся данные о контрагентах, по которым имеется сальдо по расчетам, по состоянию на 31.12.2018 года. Сверка расчетов на конец отчетного периода с контрагентами проводилась, в т. ч., со всеми ресурсоснабжающими организациями. Сальдо (при сверке) ТСН «ЗАПАД» и контрагентов совпадает.

ИМЕЮЩЕЕСЯ САЛЬДО ПО РАСЧЕТАМ С ПОСТАВЩИКАМИ на 31.12.2018

Наименование контрагента	Дебиторская задолженность (руб.)	Кредиторская задолженность (руб.)	За что	САЛЬДО расчетов по Актам сверок от орг-ий (на 31.12.18 г) руб.
ООО «Альтернативные системы Раменки» Договор №АСР 16 – ИДВ/022 от 08.08.2016		84 500		
ООО "Вымпел-Рубеж-1» Договор от 29 ноября 2016 г.		175 000	За декабрь 2018 г.	Задолженность в пользу ООО «Вымпел-Рубеж-1» 175 000
ООО «МД Системы безопасности» Договор №06/16-0007 от 08 июня 2016 г.		20 568	За декабрь 2018.	Задолженность в пользу ООО «МД Системы безопасности» 20 568
АО «Мосводоканал» Договор №408860-1от 11.05.16		195 751,62	За декабрь 2018 г.	Задолженность в пользу Мосводоканал – 195 751,62
ПАО «Мосэнергосбыт» Договор №ИКУ №72933066 от 01.05.2016 г.		121 331,91	За декабрь 2018 г	Задолженность в пользу ПАО «Мосэнергосбыт» 121 331,91
ПАО «Мосэнергосбыт» Договор № 69435666 от 30.01.2017 г.	43 181,00		Аванс на январь 2019	Задолженность в пользу ТСН Запад
ПАО МОЭК Договор №08.200717-ТЭМ от 01 мая 2016 г.		3 575 307,76	За декабрь 2018 г	Задолженность в пользу Филиала №11 Горэнергосбыт ПАО МОЭК – 3 575 307,76
Филиал Охрана Росгвардии по г. Москве ФГУП	6 843,10			аванс на январь 2019
ГУП Московский городской центр дезинфекции		13 752,90	ноябрь, декабрь	
ООО "МонтажПроектБезопасность"		69 000,00		
ООО «МКМ-Логистика»		66 560	За декабрь 2018 г	Задолженность в пользу ООО «МКМ-Логистика»

Договор № 20907 от 01 августа 2017 г. (вывоз мусора)				66 560
Итого	50 024	4 321 772		

Договора между ТСН «ЗАПАД» и подрядчиками, исполнителями, ресурсоснабжающими организациями заключены в полном объеме. Все выполненные работы и оказанные услуги принимаются по актам.

2.6. Проверка расчетов по заработной плате, налогов с суммы заработной платы. Проверка отчислений во внебюджетные фонды, с фонда оплаты труда

Проводилась проверка трудовых договоров, начисление заработной платы, налогов с ФОТ.

Заработная плата перечисляется работникам на карточки (зарплатные счета). Трудовой договор заключён с главным бухгалтером Саркисовой О.Б., с Председателем Правления Павлюшиным А.В., Управляющим Смирновым А.В.

Премии работникам не выплачивались. Вознаграждения членам Правления ТСН и ревизионной комиссии не начислялись, и не выплачивались. Расходы по заработной плате соответствуют штатному расписанию ТСН «ЗАПАД».

	Начислено	НДФЛ	ПФР. Обязат. страхование	ФСС от НС и ПЗ
Грузинова Анна Сергеевна	344 725,00	44 814,00	68 945,00	689,43
Павлюшин Александр Викторович	960 000,00	124 800,00	192 000,00	1 920,00
Саркисова Ольга Борисовна	711 852,00	92 541,00	142 370,40	1 423,70
Смирнов Андрей Викторович	720 000,00	93 600,00	144 000,00	1 440,00
Итого:	2 736 577,00	355 755,00	547 315,40	5 473,13

2.7. Ведение бухгалтерского, налогового учета

Проводилась проверка бухгалтерского и налогового учета по первичным документам и по бухгалтерской программе 1С (оборотно-сальдовые ведомости, карточки счетов, анализ счетов).

ТСН «ЗАПАД» применяет упрощенную систему налогообложения (УСН) с 01.05.2016 года с объектом налогообложения доходы минус расходы (ст. 346.12 и 346.13 гл. 26.2 НК РФ).

Бухгалтерский учет и налоговый учет с 01 января по 31 декабря 2018 года вела бухгалтер с применением бухгалтерской программы 1С Бухгалтерия 8.3 ЖКХ (отраслевая).

Приказом № 1 от 29 декабря 2015 года была утверждена Учетная политика ТСН «ЗАПАД». Согласно учетной политики ТСН целевое финансирование (обязательные платежи, членские и иные взносы, сборы в Специальный фонд и др.) учитывается до момента поступления, по начислению. Ввиду этого остаток по бухгалтерскому счету 86 «Целевое финансирование» показывает начисленную сумму (не полученную). Фактически полученные средства от собственников отражаются на счете 76 «Расчеты с дебиторами и кредиторами».

Годовая отчетность (бухгалтерский баланс и формы) за 2018 год составлена и сдана в налоговые органы в срок. В бухгалтерском учете заведены в полном объеме счета

аналитического учета по доходам (сч.76, 86) на цели и расходам по статьям затрат этих целей, утвержденных членами ТСН «ЗАПАД» на общем собрании (по утверждению сметы).

2.8. Проверка и анализ задолженности собственников МКД по оплате платежей за ЖКХ, членских и иных взносов, сборов в Специальный фонд.

Проводилась проверка начислений платы за ЖКХ и оплаты по данным аналитического учета бухгалтерии.

Задолженность на 01.01.2018 года по оплате коммунальных услуг собственниками машиномест, квартир и нежилых помещений, включая капитальный ремонт, переходящая с 31.12.2017 года, составила **6 356 825 руб.** На 31.12.2018 года сумма задолженности по оплате коммунальных услуг собственниками машиномест, квартир и нежилых помещений, включая задолженности по оплате капитального ремонта составила **13 357 825,40 руб.** При разбивке по статьям начисления задолженность на конец года выглядит следующим образом:

Сумма (руб.)	Статья начисления
10 746 705,6	Коммунальные платежи (квартиры и нежилые помещения, машиноместа)
2 611 119,8	Капитальный ремонт (квартиры, машиноместа)

На 31.12.2018 года сформировалась задолженность по основным платежам:

- у собственников квартир (более 4 месяцев неплатежей, свыше 50 тыс.) 9, 21, 54, 73, 85, 112, 124, 140, 180, 217, 220, 221, 224, 245, 261, 282, 293, 303, 312; офисы 315, 318, 320; офисы цок. этажа.
- у собственников машиномест (более полугода неплатежей, свыше 20 тыс.): все м/м принадлежащие Департаменту городского имущества г. Москвы, а также м/м №№ 1078, 2040, 2041, 2042, 2061.

В течение 2018 года ТСН «ЗАПАД» вело работу с должниками следующим образом:

- путём рассылки уведомлений о наличии задолженности и необходимости её погашения;
- произведено ограничение водоотведения в 12 квартирах должников;
- проведена большая работа, совместно с юристом, по оформлению и вынесению Судебных приказов в отношении 25 собственников (15 из них погасили долг полностью).

По состоянию на 31.12.2017 г. не выявлены собственники 1 497,2 кв. м. площади МКД (932,5-помещения, 560- машиноместа). В 2017 - 2018 гг. Правление ТСН проводило работу по выявлению собственников данных площадей. С 10 мая 2018 г. Департамент городского имущества г. Москвы заявил права собственности на 6 помещений (в цоколе) офисного типа и 37 помещений (машиномест) паркинга. ТСН начал работу по предъявлению судебных исков к Департаменту городского имущества г. Москвы по оплате капитального ремонта и услуг ЖКУ данных помещений.

На основании принятого решения общего собрания членов ТСН, заключались Соглашения на компенсацию расходов ТСН на эксплуатацию машиномест (по которым не установлено право собственности), из расчета 8000 руб. в месяц за машиноместо.

2.9. Проверка исполнения Сметы доходов и расходов ТСН «ЗАПАД» за отчетный период

Проводилась проверка начислений/фактической оплаты платежей по обязательным, членским/ и иным взносам, сборам, фактического расхода по данным учета бухгалтерии, в соответствии со сметой доходов и расходов за период с 01.12.2018 по 31.12.2018 г.

По утвержденной Смете доходов и расходов всего ДОХОДОВ

- **41 021 790 руб.** - ЖКУ (сумма начисленная), в том числе **2 841 318 руб.** доход ТСН «ЗАПАД» от хозяйственной деятельности за отчетный период (сдача помещений в аренду, сдача в аренду мест под размещение оборудования провайдеров, предоставление места под рекламу, предоставление в пользование машиномест, мотомест и веломест). Входящий остаток неизрасходованных денежных средств на начало отчетного периода составил **18 554 419 руб.** (в том числе на **01.01.2018 г.** **1 704 485,61 руб.** на расчетном счете ТСН).
- **20 996 977 руб.** - Капитальный ремонт (в том числе на спецсчете **10 514 829,27 руб.**)

По утвержденной Смете доходов и расходов всего РАСХОДОВ

- **39 932 801 руб.** ЖКУ;
- **0** Капитальный ремонт

По состоянию на 01.01.2019 года остаток неизрасходованных средств в сумме **26 792 814 руб.**, в том числе:

- остаток по ЖКУ – **5 795 837 руб.**

- накопленный остаток по капремонту – **20 996 977 руб.**,

который должен быть перенесен, как входящий остаток в Смету доходов и расходов на 2019 год.

Ниже прилагается «Отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСН «ЗАПАД за период 2018 год», включая его Приложение Отчет об использовании средств специального фонда за 2018 год, представленные Правлением ТСН.

Отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСН "ЗАПАД" за 2018 год

Основная площадь дома, м2	35 046,10
Основная площадь жилых помещений, м2	29 973,10
Основная площадь нежилых помещений, м2	2 288,20
Основная площадь машиномест, м2	2 784,80

№ пп	Наименование статей доходов	Ед. изм.	Тариф за ед. с учетом НДС, руб. в первом полугодии 2018 г.	Тариф за ед. с учетом НДС, руб. во втором полугодии 2018 г.	План доходов на 2018 г. руб.	Фактические начисления доходов за 2018 г. руб.	Отклонение от плана/остаток +, перерасход -
	Остаток неизрасходованных денежных средств на начало отчетного периода				20 071 165	18 554 419	
	в том числе за ЖКУ				5 403 583	4 706 847	
	в том числе по взносам по капитальному ремонту				14 667 582	13 847 572	
1	Обязательные платежи «Содержание и текущий ремонт ОДИ МКД»	м2	27,60	27,60	10 684 943	10 684 943	
	Содержание и текущий ремонт						
	Льготы						

2	Коммунальные услуги (не учитываются в составе доходов для налогообложения)				13 096 922	15 116 729	
2.1	Отопление	Гкал	1 742,92	1 806,89	8 863 963	9 629 102	
2.2	ГВС (подогрев)	м3	145,15	150,47	2 069 148	2 391 894	
2.3	ХВС для ГВС	м3	35,40	38,06	514 172	593 442	
2.4	ХВС	м3	35,40	38,06	751 482	812 711	
2.5	Водоотведение	м3	25,12	27,01	898 157	997 857	
2.6	Электроэнергия в нежилых помещениях	0	0,00	0,00	0	691 723	
3	Членские и/иные взносы за охрану ОДИ МКД	м2	12,56	12,56	4 862 423	4 862 423	
4	Членские и/иные взносы за "Содержание, ремонт и круглосуточную диспетчеризацию" ОДИ гаража	м2	130,00	130,00	3 876 288	4 344 288	
5	Членские и/иные взносы за эксплуатацию и техническое обслуживание домофона	пом.	64,00	64,00	238 848	238 848	
6	Членские и/иные взносы за эксплуатацию и техническое обслуживание антенны	пом.	169,00	169,00	610 428	610 428	
7	Сборы в специальные фонды		6,00	6,00	2 322 814	2 322 814	
7.1	Восстановление и ремонт ОДИ в МКД	м2	5,00	5,00	1 935 678	1 935 678	
7.2	Правовое сопровождение деятельности ТСН "ЗАПАД"	м2	0,43	0,43	166 468	166 468	
7.3	Непредвиденные затраты	м2	0,57	0,57	220 667	220 667	
7	Установка и монтаж видеонаблюдения	м2	0,00	0,00	0	0	
8	Доход от хозяйственной деятельности ТСН "ЗАПАД"				2 471 962	2 841 318	
8.1	сдача в аренду помещения	м2	56 880,00	56 880,00	341 280	325 800	
8.2	сдача в аренду мест под размещение оборудования провайдеров	мес.	5 000,00	5 000,00	60 000	60 000	
8.3	предоставление места под рекламу	м2	12 556,80	12 556,80	150 682	429 948	
8.4	предоставление в пользование машино, мото и вело-мест	м/м	8 000,00	8 000,00	1 920 000	2 025 570	
9	Итого за ЖКУ				38 164 627	41 021 790	
	Итого за ЖКУ с учетом остатка неизрасходованных денежных средств				43 568 210	45 728 638	
10	Взносы на кап ремонт ОДИ МКД	м2	17,00	17,00	6 696 667	7 149 404	
	Итого взносы на капитальный ремонт с учетом остатка неизрасходованных денежных средств				21 364 249	20 996 977	

№ п.п.	Наименование статей расходов	Ед. изм.	Тариф за ед. с учетом НДС, руб. в первом полугодии	Тариф за ед. с учетом НДС, руб. во втором полугодии	План расходов на 2018 г. руб.	Фактические начисления расходов за 2018 г. руб.	Отклонение от плана/остаток +, перерасход -
--------	------------------------------	----------	--	---	-------------------------------	---	---

1	Обязательные расходы по содержанию и текущему ремонту ОДИ МКД, всего (п.1.1+п.1.2+п.1.3+п.1.4+п.1.5)				11 452 204	10 753 930	698 274
1.1	Техническое обслуживание систем и оборудования				4 067 191	3 705 446	361 744
1.1.1	Обслуживание внутридом. инженерных систем электроснабжения	мес.	58 383,44	58 383,44	700 601	700 589	12
1.1.2	Обслуживание внутридом. инженерных систем отопления, сантехнического оборудования	мес.	75 963,58	75 963,58	911 563	911 563	0
1.1.3	Обслуживание внутридом. инженерных систем ИТП	мес.	23 041,23	23 041,23	276 495	276 495	0
1.1.4	ТО лифтов и диспетчеризация	лифт	81 500,00	81 500,00	978 000	981 954	-3 954
1.1.5	Ремонт оборудования лифтов с учетом материалов	лифт	0,00	0,00	169 216		169 216
0	Техническое освидетельствование лифтов	лифт	0,00	0,00	44 000	44 000	0
0	Страхование лифтов	лифт	0,00	0,00	6 000		6 000
1.1.6	ТО системы противопожарной безопасности	мес.	41 409,50	41 409,50	496 914	496 914	0
1.1.7	Аварийно-диспетчерское обслуживание	мес.	19 533,49	19 533,49	234 402	234 402	0
1.1.8	ТО приборов учета потребление тепловой энергии, электроэнергии и горячей воды на общедомовые нужды	мес.	0,00	0,00	70 000		70 000
1.1.9	Расходные материалы	мес.	15 000,00	15 000,00	180 000	59 529	120 471
1.2	Содержание ОДИ МКД				1 380 000	1 266 223	113 777
1.2.1	Энергоснабжение на общедомовые нужды	мес.	115 000,00	115 000,00	1 380 000	1 266 223	113 777
1.2.2	Холодная вода на общедомовые нужды (5 % от суммы договора ЖК РФ)	м3					0
1.2.3	Водоотведение на общедомовые нужды(5 % от суммы договора ЖК РФ)	м3					0
1.3	Текущий ремонт внутридомового оборудования и инженерных коммуникаций ОДИ МКД				406 268	405 232	1 036
1.3.1	Текущий ремонт внутридомового оборудования	мес.	6 511,16	6 511,16	78 134	100 688	-22 554
1.3.2	Текущий ремонт инженерных коммуникаций	мес.	6 511,16	6 511,16	78 134	78 134	0
1.3.3	Материалы для ремонта внутридомового оборудования и инженерных коммуникаций	мес.	0,00	0,00	250 000	226 410	23 590
1.4	Санитарное содержание ОДИ МКД				2 461 852	2 357 444	104 408
1.4.1	Дератизация и дезинсекция	мес.	7 151,51	7 151,51	85 818	89 394	-3 576
1.4.2	Вывоз твердых бытовых отходов	мес.	50 000,00	50 000,00	600 000	700 940	-100 940
1.4.3	Уборка мест общего пользования в доме	мес.	122 360,00	122 360,00	1 468 320	1 468 320	0
1.4.4	Обслуживание грязезащитных ковров	мес.	3 976,16	3 976,16	47 714	48 907	-1 193
1.4.5	Приобретение инвентаря, материалов для уборки				180 000	49 883	130 117
1.4.6	Сдача на утилизацию ламп				25 000		25 000
1.4.7	Мытье фасадов и окон				55 000		55 000
1.5	Административно-хоз. расходы, связанные с жилой частью МКД				3 136 893	3 019 584	117 309
0	Административно-хозяйственные расходы всего	0	0	0	4 297 114	4 136 417	160 697
1.5.1	Заработная плата работникам (по штатному расписанию)	мес.	233 736,00	233 736,00	2 804 832	2 736 577	68 255
1.5.2	Налоги с Фонда оплаты труда (ПФР, ФСС, ФФМС)	мес.	51 421,92	51 421,92	617 063	822 241	-205 178

1.5.3	Услуги банков по расчетно-кассовому обслуживанию	мес.	2 851,58	2 851,58	34 219		34 219
1.5.4	Хозяйственные расходы (почтовые расходы, канцелярия, расходные материалы, услуги, покупка оргтехники, покупка мебели для офиса, прочие)	мес.	25 000,00	25 000,00	250 000	207 585	42 415
1.5.5	Сопровождение и IT поддержка бухгалтерской программы	мес.	20 000,00	20 000,00	240 000	343 380	-103 380
1.5.6	Услуги связи (стац. телефон, моб.)	мес.	1 000,00	1 000,00	12 000	7 914	4 086
1.5.7	Услуги нотариуса, оплата госпошлины, получение выписок ЕГРЮЛ	мес.	1 500,00	1 500,00	18 000	900	17 100
1.5.8	Проведение праздничных мероприятий	мес.	0,00	0,00	45 000		45 000
1.5.9	Обучение персонала	мес.	0,00	0,00	26 000	17 820	8 180
1.5.10	Налог, уплачиваемый в связи с примен. упрощенной системой НО	0	0,00	0,00	250 000		250 000
2	Коммунальные услуги (не учитываются в составе доходов для налогообложения)				13 096 922	15 714 762	-2 617 840
2.1	Теплоснабжение	Гкал	1 742,92	1 806,89	8 863 962,97	10 355 093,53	-1 491 131
2.2	Теплоснабжение на подогрев воды	Гкал	1 742,92	1 806,89	2 069 147,70	2 229 128,70	-159 981
2.3	ХВС	м3	35,40	38,06	1 265 655	1 427 058	-161 403
2.4	Водоотведение	м3	25,12	27,01	898 157	1 011 759	-113 602
2.5	Электроэнергия в нежилых помещениях	Квт.час	0,00	0,00	0	691 723	-691 723
3	Расходы на охрану ОДИ МКД	0	0,00	0,00	5 282 148	5 021 205	260 943
3.1	Услуги специализированного ЧОП	мес.	417 300,00	417 300,00	5 007 600	4 680 000	327 600
3.2	Услуги пультовой охраны	мес.	13 215,91	13 215,91	158 591	164 813	-6 222
3.3	Установка и обслуживание оборудования для охраны, расходные материалы				115 957	176 391	-60 434
4	Расходы на "Содержание, ремонт и круглосуточную диспетчеризацию" ОДИ гаража				3 767 047	3 804 501	-37 454
4.1	Обслуживание внутридом. инженерных систем электроснабжения	мес.	33 260,34	33 260,34	399 124	399 124	0
4.2	Обслуживание внутридом. инженерных систем отопления, сантехнического оборудования	мес.	43 275,54	43 275,54	519 306	519 306	0
4.3	Обслуживание внутридомовых инженерных систем ИТП	0	13 126,31	13 126,31	0	175 138	-175 138
4.4	ТО системы противопожарной безопасности	мес.	23 590,50	23 590,50	283 086	283 086	0
4.5	Аварийно-диспетчерское обслуживание	мес.	11 128,00	11 128,00	133 536	133 536	0
4.6	Текущий ремонт внутридом. оборудования и инженерных коммуникаций	мес.	7 418,66	7 418,66	89 024	89 024	0
4.7	Расходы на выполнение работ по ТО системы безключевого доступа к гаражу	мес.	12 450,00	12 450,00	149 400	172 738	-23 338
4.8	Уборка мест общего пользования в доме	мес.	38 640,00	38 640,00	463 680	463 680	0
4.9	Услуги специализированного ЧОП по охране ОДИ гаража	0	0,00	0,00	0		0
4.10	Энергоснабжение	мес.	35 000,00	35 000,00	420 000	421 065	-1 065
4.11	Расходные материалы	мес.	0	0	100 000	30 971	69 029
4.12	Восстановление внутридомового оборудования и ремонт ОДИ гаража	мес.	0,00	0,00	36 138		36 138

4.13	Правовое сопровождение деятельности ТСН "ЗАПАД"	мес.	1 127,64	1 127,64	13 532		13 532
4.14	Административно-хоз. расходы, связанные с гаражем	0	0	0	1 160 221	1 116 833	43 388
5	Расходы на эксплуатацию и техническое обслуживание домофона	мес.	19 904,00	19 904,00	238 848	219 648	19 200
6	Расходы на эксплуатацию и техническое обслуживание антенны	мес.	32 047,08	32 047,08	384 565	384 577	-12
7	Расходы из специальных фондов				2 322 814	4 034 178	-1 711 365
7.1	Восстановление и ремонт ОДИ в МКД (работы по договорам, фасадные, стены, двери)	мес.			1 935 678	3 583 503	-1 647 825
7.2	Правовое сопровождение деятельности ТСН "ЗАПАД"	мес.	13 872,36	13 872,36	166 468	305 000	-138 532
7.3	Непредвиденные затраты (услуги БТИ, пошлины, прочие по восстановлению док.)	мес.	0,00	0,00	220 667	145 675	74 992
7.4	Установка и монтаж видеонаблюдения				0		0
8	Расходы от хозяйственной деятельности ТСН "ЗАПАД"				0	0	0
9	Итого за ЖКУ				36 544 547	39 932 801	-3 388 253
10	Итого расходы на капитальный ремонт ОДИ МКД				0		0
	Всего расходов				36 544 547	39 932 801	-3 388 253
	Остаток неизрасходованных денежных средств на конец отчетного периода				28 387 912	26 792 814	
	в том числе за ЖКУ				7 023 663	5 795 837	
	в том числе по взносам по капитальному ремонту				21 364 249	20 996 977	

Приложение № 1 к отчету об исполнении сметы доходов и расходов ТСН "ЗАПАД" за 2018 год

№ п.п.	Показатели	С 01.05.2016 по 31.12.2016 года (8 месяцев) фактически, руб.	С 01.01.2017 по 31.12.2017 года фактически, руб.	С 01.01.2018 по 31.12.2018 года фактически, руб.
	Остаток неосвоенных денежных средств на начало отчетного периода	0	5 465 097	18 554 419
	в том числе по ЖКУ	0	5 465 097	4 706 847
	в том числе по взносам на капитальный ремонт	0	0	13 847 572
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СОБСТВЕННИКОВ /ДОХОДЫ			
1	По обязательным платежам за содержание и текущий ремонт ОДИ МКД	6 564 972	10 099 276	10 684 943
2	За коммунальные услуги	7 473 831	13 511 156	15 116 729
3	За охрану ОДИ МКД	2 725 435	2 968 707	4 862 423

4	За "Содержание, ремонт и круглосуточную диспетчеризацию" ОДИ гаража	2 896 192	3 218 882	4 344 288
5	За эксплуатацию и техническое обслуживание домофона	159 232	240 384	238 848
6	За эксплуатацию и техническое обслуживание антенны	406 952	655 512	610 428
7	Сборы в специальные фонды	1 548 542	3 396 679	2 322 814
8	Доходы от хозяйственной деятельности	20 000	2 397 979	2 841 318
9	Итого доходы за жилищно-коммунальные услуги	21 795 156	36 488 575	41 021 790
10	Итого взносы за капремонт	0	13 847 572	7 149 404
	ИТОГО ПОСТУПЛЕНИЙ:	21 795 156	50 336 147	48 171 195
	ВЫПОЛНЕННЫЕ ОБЪЕМЫ РАБОТ /РАСХОДЫ:			
1	По обязательным платежам за содержание и текущий ремонт ОДИ МКД	6 391 549	11 201 474	10 753 930
2	За коммунальные услуги	6 650 946	14 272 586	15 714 762
3	За охрану ОДИ МКД	588 922	4 613 432	5 021 205
4	За "Содержание, ремонт и круглосуточную диспетчеризацию" ОДИ гаража	2 118 660	3 061 094	3 804 501
5	За эксплуатацию и техническое обслуживание домофона	159 232	239 616	219 648
6	За эксплуатацию и техническое обслуживание антенны	246 516	369 774	384 577
7	Расходы из специальных фондов	174 234	3 488 848	4 034 178
8	Расходы от хозяйственной деятельности	0	0	0
9	Итого расходы за жилищно-коммунальные услуги	16 330 059	37 246 825	39 932 801
10	Итого взносы за капремонт	0	0	0
	ИТОГО РАСХОДОВ	16 330 059	37 246 825	39 932 801
	ИТОГО ДОХОДОВ	21 795 156	50 336 147	48 171 195
	ИТОГО РАСХОДОВ	16 330 059	37 246 825	39 932 801

	Остаток незрасходованных денежных средств в ТСН на конец отчетного периода	5 465 097	18 554 419	26 792 814
	в том числе по ЖКУ	5 465 097	4 706 847	5 795 837
	в том числе по взносам на капитальный ремонт	0	13 847 572	20 996 977
	Остаток неосвоенных денежных средств в ТСН на конец отчетного периода по статьям:			
1	Обязательные платежи	173 423	-928 775	-997 763
2	Коммунальные услуги	822 885	61 455	-536 578
3	За охрану ОДИ МКД	2 136 513	491 787	333 006
4	За "Содержание, ремонт и круглосуточную диспетчеризацию" ОДИ гаража	777 532	935 319	1 475 107
5	За эксплуатацию и техническое обслуживание домофона	0	768	19 200
6	За эксплуатацию и техническое обслуживание антенны	160 436	446 174	672 025
7	От сборов на создание специальных фондов	1 374 308	1 282 140	-429 225

8	От хозяйственной деятельности ТСН	20 000	2 417 979	5 259 297
9	Взносы за капитальный ремонт	0	13 847 572	20 996 977

Отчет об использовании средств специального фонда

№ п.п.	Показатели	С 01.05.2016 по 31.12.2016 года (8 месяцев) фактически, руб.	С 01.01.2017 по 31.12.2017 года фактически, руб.	С 01.01.2018 по 31.12.2018 года фактически, руб.
1	Остаток неосвоенных денежных средств на начало отчетного периода	0	1 374 308	1 282 140
1.1	Восстановление и ремонт ОДИ в МКД (работы по договорам, фасадные, стены, двери)		1 171 218	307 059
1.2	Правовое сопровождение деятельности ТСН "ЗАПАД"		55 979	64 672
1.3	Непредвиденные затраты (услуги БТИ, пошлины, прочие по восстановлению док.)		147 112	360 786
1.4	Установка и монтаж видеонаблюдения		0	549 623
2	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СОБСТВЕННИКОВ /ДОХОДЫ	1 548 542	3 396 679	2 322 814
2.1	Восстановление и ремонт ОДИ в МКД (работы по договорам, фасадные, стены, двери)	1 290 452	1 874 334	1 935 678
2.2	Правовое сопровождение деятельности ТСН "ЗАПАД"	110 979	161 193	166 468
2.3	Непредвиденные затраты (услуги БТИ, пошлины, прочие по восстановлению док.)	147 112	213 674	220 667
2.4	Установка и монтаж видеонаблюдения	0	1 147 478	0
3	ВЫПОЛНЕННЫЕ ОБЪЕМЫ РАБОТ /РАСХОДЫ:	174 234	3 488 848	4 034 178
3.1	Восстановление и ремонт ОДИ в МКД (работы по договорам, фасадные, стены, двери)	119 234	2 738 493	3 583 503
3.2	Правовое сопровождение деятельности ТСН "ЗАПАД"	55 000	152 500	305 000
3.3	Непредвиденные затраты (услуги БТИ, пошлины, прочие по восстановлению док.)	0	0	145 675
3.4	Установка и монтаж видеонаблюдения	0	597 855	0
4	Остаток неосвоенных денежных средств в ТСН на конец отчетного периода по статьям:	1 374 308	1 282 140	-429 225
4.1	Восстановление и ремонт ОДИ в МКД (работы по договорам, фасадные, стены, двери)	1 171 218	307 059	-1 340 766
4.2	Правовое сопровождение деятельности ТСН "ЗАПАД"	55 979	64 672	-73 860
4.3	Непредвиденные затраты (услуги БТИ, пошлины, прочие по восстановлению док.)	147 112	360 786	435 778
4.4	Установка и монтаж видеонаблюдения	0	549 623	549 623

Информация об использовании средств Специального фонда в 2018 году

В ходе ревизии представлен Отчет об использовании средств специального фонда за 2018 год.

Исполнение плана расходов на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме за 2018 год (смета доходов и расходов, пункт 7.1. части Расходы)

№ п/п	Наименование статей расходов	План, руб.	Фактические расходы, руб.	Отклонение от плана, %
1	Светильник светодиодный (замена светильников в приквартирных и прилифтовых холлах на энергосберегающие с датчиками движения). Восстановление схемы аварийного и рабочего освещения в МОП	670 000,00	685 972,80	2,38
2	Датчик движения	80 000,00	114 406,33	43,01
3	Установка, монтаж, демонтаж светодиодных светильников, датчиков движения.	250 000,00	377 352,22	50,94
4	Обследование фасада здания	440 000,00	440 000,00	0,00
5	Текущий (частичный) ремонт подъездов и переходных балконов	490 000,00	710 505,20	45,00
6	Ремонт входных дверей	70 000,00	69 470,00	-0,76
7	Ремонт технических помещений	10 000,00	12 923,00	29,23
8	Установка входных дверей в прилифтовые холлы 1,2,3,4 подъезды	150 000,00	169 220,00	12,81
9	Обустройство технических помещений	20 000,00	22 643,30	13,22
10	Работы по гидроизоляции фундамента (дома и гаража), заделка трещин, герметизация швов	140 000,00	140 000,00	0,00
11	Работы по восстановлению аварийных участков фасада по итогам заключения	135 000,00	134 300,00	-0,52
12	Ремонт отдельных мест кровли (сливных воронок от застоя воды на кровле здания)	100 000,00	123 855,00	23,86
13	Замена неисправной запорной арматуры, шаровых стальных кранов (d-65, 80 мм) в подвальном помещении и в ИТП. Ремонт трубопровода в подвальном помещении	50 000,00	53 562,52	7,13
14	Программирование электросчетчиков	80 000,00	109 050,00	36,31
15	Озеленение придомовой территории	15 000,00	18 460,00	23,07
16	Ремонт шлаббаума	15 000,00	15 825,00	5,50
17	Ремонтно-восстановительные работы пожарной системы		240 290,00	100,00
18	Подготовка варианта расчета межевания территории		70 000,00	100,00
19	Регулятор давления		75 590,00	100,00
	Итого	2 715 000,00	3 583 425,37	31,99

Все работы Годовой программы, финансируемые за счет средств спецфонда выполнены с привлечением Подрядчиков в соответствии с заключенными договорами. Услуги оплачены согласно актов о выполненных работах.

2.10. Проверка фактически потребленных ресурсов (по объемам) жилых (квартир), нежилых помещений (офисы, машиноместа), с объемами за которые ТСН ЗАПАД произвело оплату поставщикам ресурсов

При проверке фактически потребленных ресурсов (по объемам) по помещениям, с объемами за которые ТСН «ЗАПАД» произвело оплату поставщикам ресурсов, установлено:

- по теплу и электроэнергии: объемы, потребленные собственниками и объемы, выставленные ПАО «МОЭК» и ПАО «Мосэнерго снабжение» не расходятся. Допущенный перерасход по услуге «Отопление» компенсировался в течение 2018 года по нормативам, утвержденным Правлением ТСН «ЗАПАД».

- по воде: объемы, потребленные собственниками и объемы, выставляемые АО «Мосводоканал» ТСН «ЗАПАД» практически совпадают. Фактическое начисление коммунальных услуг (ХВС для ГВС и ХВС) за 2018 год, на основании полученных показаний приборов учёта воды от собственников, начислений по тарифам, при отсутствии показаний приборов учёта воды от собственников и фактический расход коммунальных услуг (ХВС для ГВС и ХВС) за 2018 год, на основании показаний общедомового прибора учёта воды отличается незначительно. Была проделана большая информационная работа с собственниками, разъяснена необходимость проведения поверки счетчиков ГВС и ХВС, установки пломб, оформления Актов для передачи в ТСН. Расход на общедомовые нужды составил 5%, что допустимо, в соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы от 10 февраля 2004 года № 77-ПП.

2.11. Осмотр нежилых помещений общего пользования и придомовой территории

Площадь помещений коммунально-инженерного назначения, обслуживаемого ТСН «ЗАПАД», входящих в состав общедомового имущества жилой части дома 10965,3 кв. м., площадь подземной автостоянки 6246,8 кв. м, в том числе площадь помещений общего пользования и инженерного назначения, входящих в состав общего имущества подземной автостоянки 3462 кв. м.

Придомовая территория многоквартирного дома ограждена и охраняется подрядной охранной организацией. Обеспечивается пропускной режим для въезда и выезда автотранспорта.

Ревизионной комиссией произведён осмотр помещений общедомовой собственности и придомовой территории МКД. В ходе осмотра установлено следующее.

Помещения используются в основном по назначению. Имеются нижеследующие замечания.

При осмотре МКД членами ревизионной комиссии и Управляющим МКД было выявлено следующее:

2.11.1. Самовольное присоединение и использование в личных целях помещений общего пользования. В частности, приквартирных тамбуров (1,3 м * 0,8 м) собственниками квартир: во втором подъезде – 133; в третьем подъезде – 228, 208, 196, 187, 184, 181, 175, 172, 168, 165, 148; в четвёртом подъезде – 286, 279.

2.11.2. Нарушены условия эвакуации жильцов в случае возгорания, так как осуществляется хранение личных вещей, в том числе и автомобильных колес, велосипедов:

- во втором подъезде на этаже 18;
- в третьем подъезде на этажах 26,25,24,16,15,13,9,3;
- в четвёртом подъезде на этажах 23,12.

В связи с этим в жилых подъездах дома не обеспечивается противопожарная безопасность.

В карманах мусоропроводов на этажах и в приквартирных холлах допускается накопление и хранение мусора, картонных коробок и строительных материалов, габаритных изделий.

2.11.3. При осмотре территории паркинга членами ревизионной комиссии установлено хранение личных вещей, а также легковозгораемых материалов на машиноместах верхнего уровня (03,02,01,92,91,88,87,28,26,25,24) и нижнего уровня (21,24,25,31,35,41,39,43,80,88).

2.11.4. При проведении ремонтных работ по гидроизоляции парапетов кровли, конструкция парапетов промазана составом типа «гудрон», уродующим внешний вид дома (см. рис.1,2). Испачканы металлические ограждения кровли.

2.11.5. При визуальном осмотре фасадов дома обнаружены сколы облицовочного камня наружного слоя стен, а также «выкрашивание» защитного слоя торцов ж/б перекрытий (рис.3,4), что может привести к выпадению разрушающихся частей фасада и создавать аварийную ситуацию.

2.11.6. Обнаружены намокания стен с внутренней стороны в переходе в помещения под крышей в 4 подъезде (рис. 5).

2.11.7. В помещениях автостоянки обнаружены многочисленные места протечек в перекрытиях. Устроены временные водоотводящие конструкции (рис. 6).

2.12. Работа Правления (протоколы, заседания, сбор собраний)

Проводилась проверка протоколов заседаний Правления ТСН «ЗАПАД», протоколов общих собраний.

За период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года Правлением ТСН представлено 13 протоколов заседаний Правления ТСН «ЗАПАД». На повестке собраний рассматривались вопросы: корректировка платы за отопление (в связи с изменением в законодательстве); утверждение сметы расходов спецфонда; текущий ремонт подъездов; межевание придомовой территории; подготовка и проведение собраний; задолженность собственников; избрание Председателя и тд.

2.13. Проверка соблюдения Устава ТСН «ЗАПАД»

Установлены нарушения Устава «ТСН ЗАПАД»:

- нарушено условие проведения отчётного собрания в течение 60 дней по окончании финансового года /п. 12.5 Устава/.

2.14. Работа Ревизионной комиссии ТСН «ЗАПАД»

Ревизионная комиссия избрана на очередном общем собрании членов ТСН «ЗАПАД» (Протокол № 1 от 18 декабря 2018 года) сроком на 2 года в составе 3 человек. На первом заседании комиссии избрана Председателем комиссии Алпатов Е. П.

К проверке финансовой деятельности ТСН «ЗАПАД», в связи с задержкой допуска к бухгалтерским документам, ревизионная комиссия приступила в декабре 2019 года.

Объем проверки изложен в настоящем отчёте. Проведено пять заседаний ревизионной комиссии /протоколы № 1-5/.

Заключение:

Денежные средства от собственников, из бюджета отражены в учете в полном объеме. Расход денежных средств осуществлялся экономно, бережливо и только на цели, которые в обязательном порядке следует осуществлять при управлении и эксплуатации многоквартирного дома.

3. ВЫПОЛНЕНИЕ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПРЕДЫДУЩЕЙ КОМИССИИ

1. *Разработать Правила внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества дома, Положение об оплате их труда, и вынести на общее собрание членов ТСН «ЗАПАД» для их утверждения.*

Рекомендация выполнена.

2. Направить на обучение Председателя/Управляющего для получения допуска на обслуживание (эксплуатацию) лифтов, с последующим возложением ответственности за лифтовое хозяйство ТСН «ЗАПАД».

Рекомендации по настоящему пункту не выполнены.

3. В обязательном порядке (на основании Протокола Правления и приказа Председателя Правления) проводить в ноябре-декабре отчётного года инвентаризацию основных средств, материально-производственных запасов, расчётов и др. Расчёты должны быть подтверждены Актами сверок с организациями, бюджетом (по налогам, сборам, и средствам, выделенным для возмещения льготникам). Также, на последнюю дату отчётного года нужно проводить сверку со всеми собственниками МКД (квартир, нежилых, машиномест), с подписанием Акта сверки.

По выполнению рекомендации не издан Приказ по ТСН и не проведено заседание Правления ТСН. Рекомендации выполнены в части выполнения сверки с ресурсоснабжающими организациями. По итогам 2018 года не выполнены рекомендации по инвентаризации основных средств, материально-производственных запасов, а также по сверке платежей со всеми собственниками помещений с оформлением соответствующих актов.

4. Правлению следует вести далее работу с должниками, в том числе по истребованию долгов за период с 01 мая по 31 декабря 2016 года. По собственникам, имеющим большие суммы задолженности следует подавать иски в суд.

Рекомендация выполнена.

5. Правление на своих заседаниях следует обсуждать вопросы для контроля: по исполнению сметы; по определению источника финансирования (обязательные платежи, или средства Специального фонда, или.) при планировании определённых расходов.

Рекомендация выполнена частично.

6. Рекомендовать Правлению ТСН «ЗАПАД» внести в повестку дня ближайшего собрания собственников вопрос о необходимости оплаты за самовольно присоединенной площади, используемой в личных целях, собственниками вышеперечисленных квартир (п.2.11. настоящего отчета) в соответствии с действующими тарифами ТСН «ЗАПАД».

Рекомендация не выполнена.

7. Разработать и утвердить на собрании Правления ТСН «ЗАПАД» форму Акта согласования/визирования (согласования/визы членов Правления), необходимого при заключении Председателем Правления ТСН «ЗАПАД» А.В. Павлошиным договоров, предусматривающих траты свыше 300 тыс. руб. Данный Акт согласования/визирования должен являться неотъемлемой частью таких договоров.

Рекомендация не выполнена.

8. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСН «ЗАПАД» разработать и утвердить «Регламент о работе с должниками» для максимально возможного погашения задолженности.

Рекомендация выполнена частично.

4. Рекомендации ревизионной комиссии Правлению ТСН «ЗАПАД».

4.1. По результатам настоящей проверки считать актуальными для выполнения и принять к исполнению невыполненные рекомендации ревизионной комиссии за 2017 год, в том числе п. 3, 4, 6, 7, 8, 9.

4.2. Рекомендовать членам Правления до заключения договоров на подрядные работы, предполагающие не только значительные затраты (капитальный ремонт нежилых помещений, фасада и т.п.), но и локальные ремонтные работы (однако связанные с изменением внешнего облика фасада/интерьера здания) - проводить открытое заседание Правления с привлечением профильных специалистов для выбора наиболее компетентного подрядчика согласно разработанным и утвержденным Квалификационным требованиям к подрядным организациям для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. Учитывая наличие специальных средств на счету ТСН, статус дома, Правлению впредь рекомендуется применять только эстетичные, экологически сертифицированные материалы, соответствующие современным технологическим разработкам в строительной отрасли (см. п.2.11.4. Отчёта).

4.4. Рекомендовать Правлению инициировать работы (включая проектные) по организации ремонта фасада.

4.5. Рекомендовать Правлению провести обследование участков, указанных в п.п. 2.11.5.-2.11.7. данного Отчёта, с привлечением профессионалов в данной области. Выявить причину протечек, срочно принять меры (с учетом п.4.3.) по устранению данного вида дефектов, так как они могут привести к разрушению несущих конструкций всего дома, произвести ремонт.

РЕШЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСН «ЗАПАД»

1. Признать Смету доходов и расходов ТСН «ЗАПАД» за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года, утвержденную на общем собрании членов ТСН исполненной должным образом по денежным средствам.
2. Признать работу ТСН «ЗАПАД» под руководством Председателя Правления Павлюшина А.В. за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года, удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен и подписан в 2 подлинных экземплярах на 22 листах, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН), а 1 экз. - остаются в материалах Ревизионной комиссии.

Приложение:

1. Квалификационные требования к подрядным организациям для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
2. Рисунок 1-6.

Председатель ревизионной комиссии _____ / *Е.П. Алпатова*
Член ревизионной комиссии _____ / *А.В. Артющенко*
Член ревизионной комиссии _____ / *С.И. Посидько*
Председатель Правления ТСН _____ / *А.В. Павлюшин*



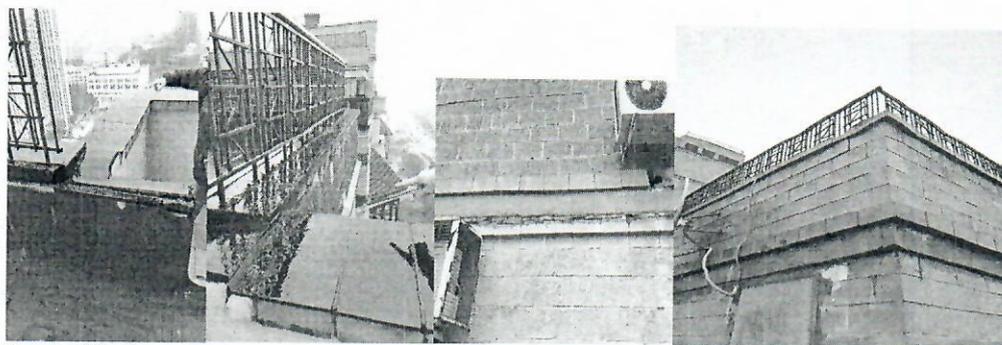
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Квалификационные требования к подрядным организациям для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

Для участия в отборе потенциальная подрядная организация должна соответствовать следующим требованиям:

1. Организация должна предоставить Товариществу следующие документы, подписанные руководителем организации:
 - учётная карточка организации с банковскими реквизитами;
 - копия учредительных документов (устав, решение о создании или учредительный договор (при наличии), документа о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на налоговый учёт, кодов статистики);
 - копия приказа (решения участников) о назначении единоличного исполнительного органа;
 - копия паспорта руководителя организации (развороты с фамилией и адресом регистрации);
 - справка ФНС об отсутствии задолженности по уплате налогов;
 - выписка из ЕГРЮЛ по организации, выданная не ранее чем за месяц до начала приёма заявок на участие в квалификационном отборе;
 - копия разрешительных документов (лицензии, свидетельства о допуске саморегулируемой организации (СРО) и т.п.) для осуществления видов деятельности (проектной, строительной), в том числе учитывающих высотность здания (до 100 м);
 - копия бухгалтерского отчета (баланс Ф-2) с отметкой инспекции ФНС за последние три года;
 - сведения о выполненных объёмах работ за последние два года (дата, заказчик, функциональное назначение объекта, место выполнения, физические объёмы (в т.ч. высота здания, уровень ответственности здания, категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности, степень огнестойкости здания, класс конструктивной пожарной опасности, класс функциональной пожарной опасности здания, класс пожарной опасности строительных конструкций здания, расчетный срок службы здания, стоимость выполненных работ по контракту);
 - копия исполненных договоров по аналогичным видам работ с актами приёмки выполненных работ за последние два года.
2. Величина компенсационного фонда СРО должна быть не менее цены договора, который предлагается заключить с данной организацией.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

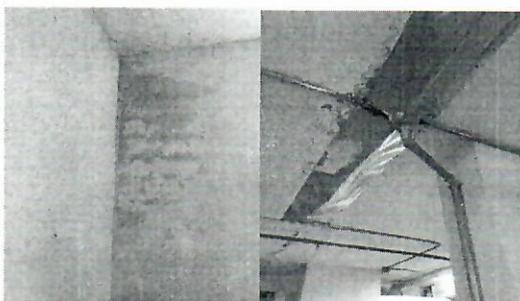


(рис. 1).

(рис.2).

(рис. 3).

(рис.4)



(рис. 5).

(рис. 6)