

ОТЧЁТ

о результатах ревизионной проверки ТСН «Яковлевское-22» за 2019 год

Ревизор ТСН «Яковлевское-22» Карпова Лариса Аркадиевна, действующая на основании решения Общего собрания собственников многоквартирного дома от 15 октября 2018 года, руководствуясь Жилищным Кодексом РФ и Уставом ТСН «Яковлевское-22», провела плановую ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Яковлевское-22» (далее ТСН) с 1 января по 31 декабря 2019 года (далее отчетный период).

Поскольку не все собственники имеют специальное образование, для лучшего понимания текст отчета написан без употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных Ревизором выводов. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают основные показания финансово-хозяйственной деятельности товарищества.

Ревизия проведена с 17 по 28 февраля 2020 года. Отчет составлен 28 февраля 2020 года по месту проживания Ревизора.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

полное наименование	Товарищество собственников недвижимости «Яковлевское-22»
сокращенное наименование	ТСН «Яковлевское-22»
дата внесения в ЕГРЮЛ записи	04.12.2014
ОГРН	11476030027665
ИНН	7603060556
адрес местонахождения	150051, г. Ярославль, ул. Яковлевская, д. 22, кв. 53
почтовый адрес	150051, г. Ярославль, ул. Яковлевская, д. 22, кв. 53
расчётный счет	40703810877030000159 в Калужском отделении №8608 ПАО Сбербанк БИК 0429086112 К/с 30101810100000000612
специальный счет	40705810777000 0008 в Калужском отделении №8608 ПАО Сбербанк БИК 0429086112 К/с 30101810100000000612

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТСН в отчётном периоде

Председатель правления - Лапшина Елена Анатольевна
Члены Правления - Илюхина Ольга Юрьевна, Сёмушкина Альбина Вячеславовна,
Шебунина Ирина Сергеевна, Шагута Иван Викторович, Зайцев Александр Сергеевич,
Горев Антон Александрович.



ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОВЕРКИ

- ✓ Проверка правильность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.
- ✓ Проверка правильности начислений обязательных платежей собственникам.
- ✓ Проверка использования средств Товарищества по назначению (соответствие уставной деятельности).
- ✓ Проверка выполнения решений Общих собраний и решений Правления.
- ✓ Проверка обоснованности операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций.
- ✓ Анализ платежеспособности Товарищества
- ✓ Анализ соответствия годового Отчета о доходах и расходах данным бухгалтерского учета.

ДОКУМЕНТЫ

- Устав ТСН
- Протоколы Общих собраний собственников помещений МКД за 2018 и 2019 гг.
- Протоколы заседаний Правления ТСН за 2019 год
- Отчёт Правления о проделанной работе за 2019 год
- Отчёт о доходах и расходах за 2019 год
- Техническая документация об объекте капитального строительства ООО Кадастровый центр «Согласие»
- Кадастровый паспорт многоквартирного дома
- Регистры бухгалтерского и налогового учёта
- Бухгалтерская и налоговая отчетность
- Документы по приобретению товарно-материальных ценностей
- Первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ, товарные накладные, кассовая книга, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСН, расчетные ведомости и платежные ведомости.
- Договоры выполнения работ (оказания услуг)
- Ежемесячные сведения владельцев специальных счетов, направляемые в ДГЖО ЯО
- Приказы, протоколы и постановления Управления Роспотребнадзора ЯО
- Приказы, протоколы и постановления ДГЖН ЯО
- Журнал учёта показаний общедомовых приборов учёта
- Акты показаний индивидуальных приборов учета
- Акты о последствиях залива жилого помещения
- Уведомления собственников о задолженности перед ТСН
- Прочие необходимые документы

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

ВЕДЕНИЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЁТА, СОСТАВЛЕНИЕ ОТЧЁТНОСТИ

ТСН ведёт бухгалтерский учет по упрощённой системе налогообложения.

Ведение бухгалтерского учёта осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учёта, а также начислений собственникам ТСН используется специализированное программное обеспечение: программа 1С «Бухгалтерия» и программа «Квартплата» ООО «Бит» г. Ярославль.

Расхождений в бухгалтерской отчетности и предоставленными первичными документами не выявлено.

Отчетность в ИФНС, Фонд социального страхования, Пенсионный фонд сдается своевременно в полном объеме.

Кол



ИНФОРМАЦИЯ ПО ТАРИФАМ

Сводная ведомость тарифов, применяемых ТСН для начислений в 2019 году

№	наименование тарифа	единица измерения	с 01.01.2019	с 01.07.2019
1	Содержание и текущий ремонт общего имущества, на услуги и работы по управлению МКД	кв.м.	16,50	17,50
2	Холодное водоснабжение	м.куб	29,41	29,70
3	Водоотведение	м.куб	19,70	19,90
4	Теплоснабжение (отопление и тепловая энергия ГВС)	ГКал	1552,69	1500,60
5	Электроснабжение	Квт/час	3,62	3,69
6	Вывоз ТБО и КГО	человек	75,20	95,68
7	Техническое обслуживание лифтов и систем ЛДСС	кв.м	2,31	2,31
8	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	кв.м	9,55	9,55
9	Техническое обслуживание подземного газопровода	кв.м	7,56	7,56
10	Взнос на капитальный ремонт общего имущества МКД	кв.м	7,45	7,45

Начисление за содержание и текущий ремонт общего имущества, на услуги и работы по управлению МКД производятся по тарифам, утвержденным решениями Общего собрания собственников помещений от 12.03.2018 г. – 16,50 рублей, от 11.03.2019 г. – 17,50 рублей в месяц с квадратного метра помещения.

Тариф взносов в фонд капитального ремонта общего имущества соответствуют минимальному размеру взноса, утвержденному субъектом РФ Ярославская область – 7,45 рублей с квадратного метра (Постановления Правительства ЯО №748-п от 28.06.2013 г, № 458-п от 19.04.2016 г)

СТАТИСТИКА ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ МКД

Перечень общедомовых приборов учета (ОДПУ)

вид ресурса	марка прибора учёта	заводской номер
электроэнергия	Меркурий 230 ART-03 MCLN	17578015
электроэнергия	Меркурий 230 ART-03 MCLN	18737387
электроэнергия	Меркурий 230 ART-03 MCLN	18736948
холодное водоснабжение	СТВХ50	109308
тепловая энергия	КМ-5-6	372454/372449



Сводная ведомость показаний ОДПУ по месяцам

месяц	электроэнергия, КВт/ч			холодное водоснабжение, м. куб.
	17578015	18736948	18737387	
декабрь 2018	149 291	12 789	14 321	61 701
январь	152 405	13 139	14 875	63 582
февраль	155 789	13 496	15 244	64 996
март	158 745	13 800	15 561	66 435
апрель	161 929	14 102	15 875	68 091
май	164 491	14 459	16 227	69 444
июнь	166 256	14 736	16 526	70 717
июль	167 807	15 048	16 836	72 053
август	169 711	15 366	17 191	73 388
сентябрь	171 569	15 664	17 519	74 758
октябрь	174 303	16 036	17 908	76 400
ноябрь	177 844	16 403	18 291	78 029
декабрь 2019	181 160	16 755	18 685	79 400

Сводная ведомость статистики потребления МКД ресурсов по месяцам

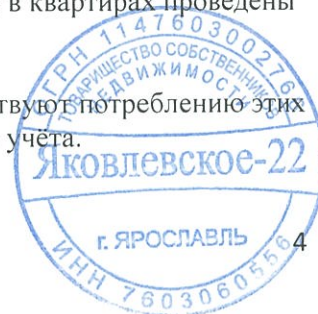
№	месяц	электроэнергия, КВт/ч	ХВС, м.куб	теплоноситель, ГКал
01	январь	24 656	1 881	312,963
02	февраль	25 599	1 414	268,442
03	март	21 959	1 439	225,517
04	апрель	22 034	1 656	182,398
05	май	24 257	1 353	61,811
06	июнь	19 390	1 273	31,796
07	июль	20 584	1 336	18,334
08	август	22 498	1 335	31,236
09	сентябрь	21 013	1 370	38,217
10	октябрь	26 020	1 642	145,191
11	ноябрь	26 491	1 629	177,435
12	декабрь	26 143	1 371	210,641
	ВСЕГО	280 644	17 699	1703,981

В качестве ИПУ электроэнергии застройщиком установлены электронные счетчики ватт-часов активной энергии переменного тока «Меркурий» ООО «НПК «Инкотекс» 2014 года выпуска, межпроверочный интервал 16 лет.

Контрольные списания показаний ИПУ холодного и горячего водоснабжения в квартирах проведены Правлением ТСН 29 апреля и 28 ноября 2019 года.

Ежемесячные начисления собственникам за коммунальные ресурсы соответствуют потреблению этих ресурсов, зафиксированному общедомовыми и индивидуальными приборами учета.

А.С.И.



АНАЛИЗ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

Информация по начислениям ТСН

Сводная ведомость начислений и поступлений ТСН, руб.

№		долг перед ТСН на 01.01.2019	начислено за отчетный период	поступление за отчетный период	долг перед ТСН на 31.12.2019
1	Взносы собственников жилых помещений	452 657	7 159 070	7 237 232	374 495
2	Пени	48 713	59 972	24 598	84 087
3	Взносы собственника нежилого помещения	2 435	21 611	17 320	6 726
4	Плата за размещение оборудования интернет- провайдеров	27 000	30 000	48 500	8 500
5	ВСЕГО	530 805	7 270 653	7 327 650	473 808

Расчеты ТСН с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг

Сводная ведомость расчетов ТСН с поставщиками, руб.

№	вид ресурса (услуги) и наименование организации	долг перед поставщиком на 01.01.2019	начислено поставщиком за отчетный период	оплачено поставщику в отчетном периоде	долг перед поставщиком на 31.12.2019
1	Содержание и текущий ремонт ОИ ИП Юшков	109 800,90	1 317 610,80	1 317 610,80	109 800,90
2	Содержание и текущий ремонт ОИ прочие поставщики	0,00	633 226,13	633 226,13	0,00
3	Холодное водоснабжение и водоотведение	142 960,31	868 671,65	948 987,16	62 644,80
4	Теплоснабжение	759 995,99	2 613 406,64	3 057 314,75	316 087,88
5	Электроснабжение	152 122,36	1 035 577,85	1 090 966,86	96 733,35
6	Вывоз ТБО и КГО	12 791,22	177 773,10	174 013,36	16 550,96
7	ТО лифтов и систем ЛДСС	20 926,60	251 119,20	251 119,20	20 926,60
8	ТО внутридомового газового оборудования	0,00	16 304	16 304	0,00
9	ТО подземного газопровода	2 844,90	7 739,84	8 649,78	1 934,96
	ВСЕГО	1 201 442,28	6 921 429,21	7 498 192,04	624 679,45

Задолженность ТСН перед поставщиками ресурсов и услуг на 31.12.2019 г. составляет 624 679,45 рублей, что на 576 762,83 рублей меньше, чем была у ТСН на начало отчетного периода. При этом задолженность перед поставщиками является текущей – за декабрь 2019.

И.И. Яковлев



ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

№	месяц	начислено по тарифу	поступление	расход
01	январь	-	-	-
02	февраль	75 966,16	-	-
03	март	75 966,16	39 563,82	-
04	апрель	75 966,16	68 902,80	-
05	май	75 966,16	63 693,05	-
06	июнь	75 966,16	50 709,90	-
07	июль	75 966,16	80 276,72	-
08	август	75 966,16	66 813,89	-
09	сентябрь	75 966,16	72 046,13	-
10	октябрь	75 966,16	146 648,54	-
11	ноябрь	75 966,16	210 649,47	231 000,00
12	декабрь	75 966,16	79 419,93	105 000,00
	ВСЕГО	835 627,76	878 724,25	336 000,00

Общее собрание собственников помещений МКД от 15 ноября 2014 года приняло решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете. Специальный банковский счет капитального ремонта №40705810777030000008 был открыт в ПАО «Сбербанк» 26 января 2016 года. Размер взноса на капитальный ремонт, начисляемый собственникам помещений в отчетный период, равен минимальному размеру взноса, установленного субъектом РФ Ярославская область на 2019 год – 7,45 рублей с квадратного метра помещения.

Общее собрание собственников помещений МКД от 15 октября 2018 года приняло решение о проведении капитального ремонта внутридомовых инженерных систем горячего и холодного водоснабжения, определены сроки проведения ремонта с 01.11.2018 по 31.12.2022 года и предельно допустимая стоимость услуг (работ) – 3 000 000 рублей.

Расходы средств фонда капитального ремонта общего имущества МКД в сумме 336 000 рублей по Договорам от 25.10.2019, 14.11.2019, 25.11.2019 г. произведены с целью замены трубопровода ГВС и ХВС в исполнение указанного решения Общего собрания собственников. Нецелевого расходования средств фонда капитального ремонта не обнаружено.

Общая сумма начисленных денежных средств по фонду капитального ремонта в 2019 году составила 835 627,76 рублей. Фактически поступило 878 724,25 рублей.

На 31.12.2019 г. задолженность по обязательным взносам в фонд капитального ремонта общего имущества МКД числится за квартирами № 6, 8, 28, 9, 29, 15, 30, 36, 70, 71, 72, 91, 92, 96, 106, 108, 115, 117, 118, 126.

РАБОТА С ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ

Список собственников, имеющих задолженность по оплате ЖКУ код квитанции 1 более 2-х расчетных периодов (месяцев):

на 01 января 2019 г		на 31 декабря 2019 г	
квартира	сумма долга	квартира	сумма долга
1	13 736,09	-	-
-	-	6	11 571,39
9	12 574,81	-	-



-	-	15	7 661,29
20	4 536,60	-	-
-	-	28	20 524,60
30	11 913,79	30	7 695,37
32	7 840,16	32	14 670,01
-	-	36	4 270,78
-	-	50	9 192,97
60	79 592,36	60	29 592,36
-	-	64	9 060,11
67	15 792,27	67	10 000,00
68	44 066,18	68	13 858,36
70	18 363,77	-	-
-	-	71	4 077,30
-	-	72	7 648,46
77	16 652,04	-	-
79	35 746,20	-	-
-	-	83	18 070,07
85	8 968,28	-	-
90	5 136,68	90	6 731,55
91	10 068,43	91	15 851,29
92	11 106,57	92	33 616,65
-	-	96	14 696,19
101	21 846,38	-	-
-	-	103	12 556,91
-	-	106	9 909,51
108	11 407,85	-	-
-	-	118	9 274,00
-	-	126	7 128,27
Итого по списку	329 348,46	Итого по списку	277 657,44
Общая задолженность собственников	452 657,00	Общая задолженность собственников	374 495,00

В течение 2019 года в досудебном порядке были подготовлены и направлены предупреждения (уведомления) о задолженности на сумму 317 050,09 рублей, в том числе:

дата направления	квартира	сумма долга
08.11.2019	1	26 960,02
08.11.2019	9	24 304,76
08.11.2019	28	23 581,82
08.11.2019	30	12 773,80
08.11.2019	67	15 850,39
08.11.2019	68	23 345,69
08.11.2019	71	8 574,51
08.11.2019	79	48 365,08
08.11.2019	85	12 957,07
08.11.2019	92	28 453,86
08.11.2019	96	12 257,94
08.11.2019	106	11 379,21
08.11.2019	112	26 517,68
08.11.2019	117	18 802,69
08.11.2019	118	14 631,51
08.11.2019	121	8 294,06



Коп

ВЫВОДЫ

- Бухгалтерский и налоговый учет ведется в соответствии с действующими законодательством и нормативными актами РФ.
- Начисление обязательных платежей осуществлялось ТСН строго по установленным тарифам и в соответствии с показаниями общедомовых и индивидуальных приборов учёта.
- Решения Общих собраний собственников помещений от 15.10.2018 и 11.03.2019 Правлением выполняются.
- Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и решениям Общего собрания. Нецелевого расходования средств не выявлено.
- Работа правления ТСН по взысканию задолженности с неплательщиков признана удовлетворительной.
- Предоставленный правлением ТСН отчёт о доходах и расходах за 2019 год, составленный на основе данных бухгалтерского учёта ТСН, достоверно отражает основные результаты деятельности ТСН за 2019 год и его финансовое положение на 31.12.2019 г.
- Ревизор предлагает Общему собранию собственников помещений считать работу Правления ТСН за 2019 год в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

РЕКОМЕНДАЦИИ

- ✓ Ревизор рекомендует Правлению составить Смету расходов на 2020 год на основании статистики 2017-2019 годов и представить ее на утверждение годового Общего собрания собственников помещений.
- ✓ Ревизор рекомендует Товариществу привести П. 7.5. Устава ТСН в соответствии с решениями по вопросу повести дня №1 и №2 Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 14 ноября 2016 года.
- ✓ С целью повышения дисциплины оплаты за услуги рекомендуется ежемесячно размещать информацию о суммах задолженности более 2-х месяцев на лицевой стороне платежных документов и на информационных стендах на 1 этажах подъездов.
Вместе с тем, Правлению ТСН рекомендуется шире применять жесткие меры в отношении неплательщиков, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного приостановления/отключения коммунального ресурса.

Настоящий Отчёт составлен в 3-х подлинных экземплярах на 8-ми (восьми) листах каждый. Два экземпляра предназначены для передачи в Правление ТСН, один остается на хранение у Ревизора.

Ревизор ТСН «Яковлевское-22»
Карпова Л.А.

ОЗНАКОМЛЕН
Председатель правления ТСН «Яковлевское-22»
Лапшина Е.А.

ОЗНАКОМЛЕННЫ
Члены правления

