

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о финансовой деятельности ТСН «ТСЖ «Долина Гор»» за 2018 год

г.Ялта

" 29 " марта 2019 г.

Ревизионная комиссия в составе: Председатель комиссии Перегуда А.Л., членов комиссии Богдановой Н.Б., Веретенникова А.Н., провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСН «ТСЖ «Долина Гор»» за период с 01.01.2018 г по 31.12.2018 г.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников недвижимости осуществляется **правлением товарищества**, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений.

В проверяемом периоде обязанности председателя товарищества исполнял Гринёв Евгений Юрьевич.

Обязанности членов правления исполняли:

- Фирсова Анна Геннадьевна
- Страхов Эдуард Валерьевич
- Шампорова Лариса Анатольевна
- Колесникова Наталья Михайловна

Обязанности членов ревизионной комиссии:

- Перегуда Александр Леонтьевич
- Богданова Наталья Борисовна
- Веретенников Андрей Александрович

Оказание бухгалтерских, юридических услуг, паспортного стола осуществлялось ООО «Аутсорсинговая компания «КОНЦЕПТ-ЮГ»

Всего за 2018 год было проведено 4 заседания правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- Утверждения перечня ремонтных работ на 2018 г.
- Утверждения закупок строительных материалов и прочего инвентаря на 2018 г.
- О необходимости установки системы видеонаблюдения
- Очистки выгребной ямы, расположенной возле дома лит. «Я» от строительного мусора и фекалий, установки системы временной откачки стоков.
- Установки комплекса диспетчеризации лифтов дом лит. «М».
- Замены насосной станции лит. «Щ» и выходе из строя насоса.
- Погашения задолженности ЧОП «Армата Групп» и подписании мирового соглашения

Согласно принятой Сметы доходов и расходов на 2018 год стоимость услуг по содержанию дома и придомовой территории была установлена в следующем размере:

- Дом литеры «М» — 34,51 руб. за 1 кв.м. общей площади;
- Дом литеры «Щ» — 30,35 руб. за 1 кв.м. общей площади;
- Дом литеры «Ю» — 35,34 руб. за 1 кв.м. общей площади;
- Дом литеры «Я» — 29,80 руб. за 1 кв.м. общей площади;

- Коттедж «К», «Л», «З», «И», «Ж», «Н», «О», «П», «Р», «С», «Т», «У», «Ф», «Х», «Ц», «Ч», «Ш» -
- 16,93 руб. за 1 кв.м. общей площади;
 - Парковочные места литеры «М» - 24,55 руб. за 1 кв.м общей площади;
 - Парковочные места литеры «Я» - 23,72 руб. за 1 кв.м общей площади;
 - кладовые помещения - 18,66 руб. за 1 кв.м общей площади;
 - помещение – магазин (ООО «Спайдер») - 20,18 руб. за 1 кв.м. общей площади;
 - вывоз ТБО дома лит "М", "Ц", "Ю", "Я", коттеджей - 2,12 руб. за 1 кв.м общей площади;
 - вывоз ТБО магазин (ООО "Спайдер") - 5,0 руб. за 1 кв.м общей площади.
- Согласно ст. 154 ЖК РФ ежемесячные платежи содержат:

Плата за содержание и ремонт включает в себя плату за услуги и работы по управлению жилым комплексом, содержание и ремонт общего имущества. Оплата услуг по содержанию дома и придомовой территории за 1 кв.м осуществлялась на основании Сметы, утвержденной общим собранием членов ТСН «ТСЖ «Долина Гор»».

2. Оплату за коммунальные услуги, которую производят на основании счетов, выставяемых ресурсоснабжающими организациями. В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета. Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение.

Остаток денежных средств на 01.01.2018 г. - 268 056,36 руб., в том числе:

- на расчетном счете (Банк РНКБ) - 227 157,97 руб.
- на расчетном счете (Банк ЧБРР) - 3 570,08 руб.
- касса - 37 328,31 руб.

Начислено собственникам за оказанные услуги в 2018 г. всего: 7 667 055,44 руб.

Оплачено собственниками в 2018 г. за оказанные услуги всего: 7 406 851,85 руб.

Недополучено средств за 2018 год 138 386,07 руб.

Общая задолженность собственников за оказанные услуги перед ТСН на 01.01.2019 г. , включая долги 2015- 2018 гг.) составляет: 4 668 851,82 руб.

Поступления от собственников в 2018 г. за оказанные услуги: 7 406 851,85 руб.

Расходы за 2018 г. составили: 7 446 431,27 руб.

Зар.плата, налоги на з/плату, итого:	2 037 947,47
Электроэнергия и обслуживание РОЭ ГУП РК «Крымэнерго», в т.ч.:	1 451 605,11
- потребленная эл.энергия	1 445 178,17
- параметризация, переоформление документов	6 426,94
Водоснабжение и водоотведение, ГУП РК «Водоканал»	862 062,47
Вывоз мусора, ООО «Альтфатер Крым»	579 952,79
Лифты и обслуживание, в т.ч.:	327 475,02
- ООО «Лифтстройсервис»	

(тех.обслуживание , диспетчеризация)	12 613,02
- ООО «Отис Лифт» (тех.обслуживание лифтов)	71 862,00
- ООО «СТОЛИЦА» ЛК (тех. обслуживание, диспетчеризация лифтов)	225 000,00
- Оценка лифтов	18 000,00

ГУП РК «Крымгазсети» (запуск газа)	21 198,96
---	------------------

ООО ЧОП «АРМАТА ГРУП» закрытие основного долга, подписание мирового соглашения	556 352,00
--	-------------------

ООО Аутсорсинговая компания «КОНЦЕПТ-ЮГ» :	640 165,00
- бухгалтерское, юридическое обслуживание	300 000,00
- закрытие долга за 2016-2017 гг.	320 300,00
- продление лицензии на год (база 1 С электрон. отчетность, система Кристо Про)	4 245,00
- ежегодное продление регистрации на сайте ГИС ЖКХ	4 500,00
- подготовка поквартирных карточек и карточек регистрации жильцов комплекса	11 120,00

Услуги банков, расчетно-кассовое обслуживание:	18 716,66
---	------------------

- РНКБ	16 599,86
- ЧБРР	2 116,80

Услуги сторонних организаций: в том числе:	540 409,00
--	-------------------

- Ремонт насосной станции лит. «Щ» Ремонт насосной станции лит. М» Ремонт КНС лит. «Я» Ремонт поливочной станции	164 500,00
- Ремонт «распашных» ворот Ремонт ворот-ролетов на паркинге Ремонт дверей и окон в подъездах	63 350,00
- Ремонт световой вывески	3 000,00
- Метрологическая поверка счетчиков	8 500,00
- Использование системы СБИС	2 200,00
- Подготовительный этап кадастровых работ (съемка земельных участков и зданий)	70 000,00
- Инженерные работы по восстановлению пешеходной зоны в районе дома лит. «Ю»	210 859,00
- Подача объявлений в газету	1 500,00
- Ремонт фасада и лестничных пролетов дома лит. «М»	16 500,00

Закупка материалов и товаров для хозяйственных нужд:	373 264,79
---	-------------------

- Пульты управления	53 100,00
- Насос JSW Pedrollo	8 188,62
- Водомеры WRC	2 805,00
- Эл. Счетчики, трансформаторы тока	62 579,36
- Лестница 3-х секц.	15 115,10
- Лампочки светодиодные	11 745,00
- Почтовые ящики	8 316,00
- Бензокоса	12 695,00
- Электродвигатель	15 000,00
- Дорожное зеркало, знаки	14 118,00
- Блокиратор парковочного места	5 472,00
- Хоз товары, инвентарь (моющие средства, ведра, швабры, метлы, дверные ручки, замки)	33 745,00
- Стройматериалы	130 385,71
Госпошлина за выдачу судебных приказов (при взыскании с должников за оплату услуг)	36 782,00
Штрафы, ПФР	500,00

Остаток денежных средств на 01.01.2019 г. - **228 476,94 руб.** в том числе:

- на расчетном счете (Банк РНКБ) - 226 868,24 руб.
- касса предприятия - 1 608,70 руб.

Все фактически понесенные расходы в 2018 г., соответствуют запланированным и осуществлены в пределах сумм утвержденной Сметы на 2018 г. Экономия средств произошла по следующим разделам сметы: заработная плата, налоги, хозяйственные расходы и т.д.

Основные неплательщики и должники:

1. ООО «Долина Гор» - 1 918 160,68 руб.
2. Кричфалуши В.И. кв 60 дом литеры «М» - 134 257,32 руб.
3. Назаров А.В. кв 38 дом литеры «М» - 181 337,58 руб.
4. Галичанин К.В. кв 59 дом литеры «М» - 130 052,72 руб.
5. Циркун Н.Н. коттедж 7 литеры «У» - 114 493,73 руб.
6. Войтов А.И. коттедж 4а литеры «И» - 167 107,55 руб.
7. Быковская Л. кв.10 лит «Я» - 46 956,89 руб.
8. Ковальчук Е.В. коттедж 6 литеры «Т», кв. 5 лит «Я» - 122 849,92 руб.

9. Степанов А.Н. кв.59 дом литеры «Щ» - 74 609,29 руб.
10. Бодров Е.В. кв.26 лит «М» - 32 711,68 руб.
11. Зиннатуллин Д.Ш. кв. 7, 8, 9, паркинг Лит «Я» - 222 818,60 руб.
12. Космынина Ж.А. кв. 2 лит. «Щ» - 34 988,58 руб.
13. Максименко О.В. кв. 12 лит. «Я» - 38 963,36 руб.
14. Павлов В.В., коттедж 4 лит. «Р» - 102 956,87 руб.
15. Резников Д.В., коттедж 1а лит. «К» -143 512,42 руб.

Из-за вышеуказанной неуплаты собственниками услуг ТСН «ТСЖ «Долина Гор» на 01.01.2019г. не были выполнены работы по благоустройству и озеленению территории, не проведены косметические ремонты, не установлены системы видеонаблюдения, не выполнены кадастровые и «земельные» работы.

Таким образом, недополучая плату за услуги, ТСН «ТСЖ «Долина Гор» не имеет возможности производить запланированные работы и закупать оборудование и материалы для улучшения жизнедеятельности всего комплекса.

Общая задолженность за предоставленные услуги ресурсопоставляющим и другим организациям на 01.01.2019 г. составила 220 770,11 руб., в том числе:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| - РОЭ ГУП РК «Крымэнерго» | 119 230,13 руб. (за декабрь 2018) |
| - ГУП РК «Водоканал» | 28 039,98 руб. (за декабрь 2018) |
| - ООО Аутсорсинговая компания «КОНЦЕПТ-ЮГ» | 73 500,00 руб. (ноябрь-декабрь 2018) |

ТСН «ТСЖ «Долина Гор» в 2018 году во главе с председателем товарищества провела следующие мероприятия:

- Заключение прямого договора с ГУП КРЫМЭНЕРГО
- В связи с окончанием срока эксплуатации произведены демонтаж, поверка и замена общесетевого счетчика электроэнергии и трансформаторов
- поверка и мелкий ремонт сетей водоснабжения коттеджей.
- Освидетельствование лифтов (произведена техническая экспертиза)
- Страхование лифтов (произведена техническая экспертиза)
- Произведён монтаж системы диспетчеризации лифтов
- Ремонт шторы Закрывания дверей лифт №3
- Замена вышедшего из строя шлагбаума у корпуса «литера Ю» и перепрошивка его блока управления
- Ремонт электропривода ворот паркинга корпуса «литера М», замена контролера обоих ворот.
- Произведен ремонт КНС и очистка фекалий в корпусе «литер Я»
- Произведен ремонт электропривода ворот паркинга корпуса «литера Я», установлена системы автоматического закрытия паркинга

- Замена подъездных ручек и петель литера М и Щ и Я и Ю
- Мелкий отделочный ремонт лит.Я и лит.Щ (окраска)
- Мелкий отделочный фасада лит.М (окраска)
- установка общеквартирного счётчика лит.Я
- Ремонт световой вывески главных ворот
- Восстановление конструкции и кровли арки верхних ворот (последствия урагана и результат некачественной постройки)
- Восстановление плиточного покрытия лестничных площадок подъездов корпуса «литера Ю» (результат некачественной постройки)
- Восстановление плиточного покрытия лестничных площадок подъезда корпуса «литера М» (результат некачественной постройки)
- Восстановление плиточного покрытия лестничных площадок подъезда корпуса «литера Я» (результат некачественной постройки)
- Ремонт кровли корпуса «литера Я» (последствия урагана)
- Ремонт чердачного окна в 3 подъезде корпуса «литера М» (последствия урагана)
- Произведен ремонт всей системы полива (замена насоса, перепрограммирование системы, ремонт сетей)
- Замена насоса системы холодного водоснабжения корпуса «литера Щ» (вышел из строя в связи с износом)
- Замена светильников наружного освещения
- Восстановлено декоративное каменное обрамление у лифтов в подъездах корпуса «литера М»
- установлены почтовые ящики лит. Я
- засыпка детской песочницы песком.
- покупка бензокосы и уборка зарослей за лит М
- установка дорожных знаков и дорожного зеркала в комплексе
- Установлены почтовые ящики в корпусе «литера Я»
- Окраска и ремонт уличных скамеек
- Мелкий фасадный ремонт опорных стен
- Восстановление упавших елей после урагана на променаде, укрепление на растяжках и опорах.
- Ремонт двери паркинга и считывающей панели лит. Я

Выводы: проанализировав показатели деятельности ТСН «ТСЖ «Долина Гор»», организацию учета в ТСН «ТСЖ «Долина Гор»» Ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность правления ТСН «ТСЖ «Долина Гор»» за 2018 г. **удовлетворительной.**

Рекомендации:

- Членам правления необходимо продолжить работу по взысканию задолженности с неплательщиков за оказанные услуги
- Продолжить проведение кадастровых работ по домам и земельным участкам жилого комплекса.
- Продолжить работы по восстановлению существующей системы видеонаблюдения и установке необходимых новых устройств по периметру жилого комплекса.

Председатель комиссии

Перегуда А.Л.



Члены комиссии

Богданова Н.Б.

Веретенников А.В.

