

# ТСЖ "ТУРГЕНЕВСКИЙ ДВОР-3"

ИНН 2311086580 ОГРН 1062311006064 350049 Краснодар ул.Гагарина/Тургенева, 232/109



## Заключение Ревизионной Комиссии

ТСЖ «Тургеневский двор-3»

по итогам работы с 01.01.2016 по 31.12. 2016 год

Город Краснодар

25 апреля 2017 г.

Ревизионная Комиссия, создана на основании Устава в составе:

Председателя Калустовой Н.Г. и члена ревизионной комиссии Филиппской А.А.

Согласно ст. 150 ЖК РФ

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

1.1) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Комиссия, в составе (Калустовой Н.Г и Филиппской АА.) ознакомилась с документами организации:

- Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома.
- Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения.
- Отчет о выполнении договора управления за 2016г.
- Годовой сметой доходов и расходов ТСЖ на период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.

- Бухгалтерская отчетность и документация за 2016,
- Договора с ресурсоснабжающими, подрядными и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2016 году.
- Протоколы правления ТСЖ за 2016 год (протоколы также выложены на сайте [www.turgendvor3.ru](http://www.turgendvor3.ru)).

Комиссия установила:

1. Документация бухгалтерии ведется в соответствии с законом (платежные документы банка) Замечаний нет.
2. Отчетность о деятельности ТСЖ перед налоговой инспекцией предоставляется в срок. Замечаний не имеется.
3. Комиссия подтверждает целесообразность основных затрат на услуги по договорам, комплектующим, расходным материалам и оборудованию и т.п.
4. Все расходы, произведенные в ТСЖ предварительно согласованы Правлением ТСЖ, протоколы Правления ТСЖ представлены на обозрение членов ревизионной комиссии, изучены, замечаний нет.
5. На обозрение комиссии предоставлены годовые выписки по расчетным счетам ТСЖ, открытым в банках ОАО Сбербанк и ОАО Уралсиб. Комиссии изучила расходную часть выписок. расходы денежных средств по выпискам соответствуют Перечню работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома (тариф 16,00 руб.) и годовой смете доходов и расходов товарищества.
6. Комиссия изучила сайт [www.turgendvor3.ru](http://www.turgendvor3.ru) и информацию о ТСЖ на сайте [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru) в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" общая информация о товариществе, сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, телефоны аварийных служб, текущие протоколы правления ТСЖ, основные показатели финансово-хозяйственной деятельности и иные данные о деятельности ТСЖ находятся на сайте ТСЖ в сети Интернет.
7. **Долги членов ТСЖ и собственников МКД за отчетный период:**

Общая сумма неоплаченных счетов по коммунальным платежам членов ТСЖ по состоянию на 31.12.2016 составила в части задолженности по коммунальным услугам сумму 1 206 822 рублей, а в части задолженности по содержанию и текущему ремонту сумму 987 400 рублей. Итого общая сумма задолженности составляет 2 194 222 рублей. Правление проводило на регулярной основе работы по взысканию задолженности. Еженедельно осуществляется обзвон должников. Должникам с задолженностью свыше 3 месяцев направляются досудебные претензии с требованием погасить задолженность и информация об отключении электроэнергии на основании п.117-119 правил 354, утвержденным постановлением Правительства. Основным должником является ИП Парпула ИИ. ТСЖ обратилось с иском в Арбитражный суд о взыскании задолженности

По делу А32-39486/2016 по иску ТСЖ «Тургеневский двор-3» к ИП Парпула И.И. о взыскании неосновательного обогащения. Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 17.04.2017 взыскано с индивидуального предпринимателя Парпулы Ивана Ильича (ОГРНИП 305231129300143) в пользу товарищества собственников жилья «Тургеневский двор-3» г. Краснодар (ИНН 2311086580 ОГРН 1062311006064) неосновательное обогащение по помещению 501 за период с 01 декабря 2015 года по 30 ноября 2016 года включительно в размере 897 887 рублей 32 копеек, а также 99 585 рублей 35 копеек. - неустойки, начисленной за период с 11 января 2016 г. по 06 декабря 2016 г. включительно. ( на момент составления заключения решение не вступило в законную силу )

Также правление ТСЖ инициировало судебное разбирательство по взысканию задолженности с ИП Парпула ИИ в фонд капитального ремонта, формируемого на специальном счете ТСЖ. По делу № А32-8045/2016 взыскано с ИП Парпула И.И. в пользу ТСЖ «Тургеневский двор-3» неосновательное обогащение в размере 370 509,84 руб., пени за период с 11.12.2014 по 10.05.2016 размере 34 642,67 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами, начисляемыми на сумму 370 509,84 руб., с момента вступления в законную силу настоящего решения по день фактической уплаты долга, исходя из средних ставок банковского процента по вкладам физических лиц, существующих в месте жительства ответчика, опубликованными Банком России и имевшими место в соответствующие периоды; расходы на оплату услуг представителя в размере 40 000 руб., расходы на оплату государственной пошлины в размере 10 317 руб

#### **8. Долги перед ресурсоснабжающими организациями у ТСЖ отсутствуют(просроченная задолженность).**

Ревизионная комиссия изучила акты сверок взаимных расчетов с ОАО НЭСК, ООО КраснодарВодоканал, ОАО АТЭК, ООО «Улыбнись чистому городу», ООО «Отис-Лифт», ООО «Термотехника», ООО «КубаньПожАудит», ООО «Промвентиляция-Центр», ИП Боровой и др..

Общая текущая задолженность управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы 627 324. В том числе тепловая энергия 337 746, холодная вода 42 298, водоотведение 29 154, электрическая энергия 175 984, прочие ресурсы 41 280.

Задолженность за предоставленные коммунальные услуги является текущей ( в рамках одного месяца) и обусловлена тем, что акты за поставленные коммунальные услуги выставляются последним числом истекающего месяца, а задолженность за поставленные коммунальные услуги погашается ТСЖ до 20 числа месяца, следующего за текущим. ТСЖ в первую очередь погашает задолженность за электроэнергию, воду и мусор. Счета за поставленное тепло погашаются позднее, иногда просрочка поставщику АТЭК составляет до 2 недель по причине наличия задолженности собственников МКД и в первую очередь ИП Парпула. В целом ТСЖ максимально в срок погашает задолженность поставщикам коммунальных услуг. Просрочки в расчетах за тепло незначительны и могут быть уменьшены при ужесточении работы с должниками самого ТСЖ.

#### **9. Расходование денежных средств:**

В 2016 году ТСЖ в управлении ТСЖ было 2 текущих счета: в Сбербанке (для операций по текущим квитанциям) и счет в Уралсиб для операций по получению доходов от аренды и ремонтным работам и 1 специальный счет, на котором учитываются средства фонда капитального ремонта

Остаток денежных средств на расчетных счетах на начало 2016 года 587 123,38 р.

За отчетный период на банковский счет ТСЖ поступила следующая сумма – 13 983 935,17р в том числе :

- поступило от использования общего имущества МКД на счет в Уралсибе 1 732 392,32 рубля

-поступило на спец счет капитального ремонта 1 325 996,53 рублей

За отчетный период общая сумма расходов, произведенных через банк составила – 12 588 671,54 р. (направления использования указаны в прилагаемом отчете о движении денежных средств.

Остаток денежных средств на расчетном счете на конец 2016 года **1 982 387,01р.**

В том числе на спец счете капитального ремонта **1 815 731,44** рублей

Полученная сумма соответствует действительному остатку на счетах ТСЖ в отчетном периоде, согласно бухгалтерскому учету.

#### **10. Использование общего имущества МКД :**

ТСЖ предоставляет в аренду часть придомовой территории ( ИП Колесников , торговый ларек Бон капучино с ежемесячным доходом в 15 000 рублей плюс отдельно оплачиваются коммунальные платежи ) Доход от этих источников поступает на расчетный счет ТСЖ в Уралсибе

Также ТСЖ предоставляет в аренду часть придомовой территории ( ИП Ярьеско , торговый ларек “Что-то с чем-то “ с ежемесячным доходом в 15 000 рублей плюс отдельно оплачиваются коммунальные платежи ). Доход от этих источников поступает на расчетный счет ТСЖ в Уралсибе

Также ТСЖ получает арендный доход от аренды антенн на крыше МКД и заключило договор с ООО Орбита с ежемесячным платежом в 60 тысяч рублей. Доход от этих источников поступает на расчетный счет ТСЖ в Уралсибе

ТСЖ также получает арендный доход от размещения на стене лома баннера «Левелопмент —недвижимость» с ежемесячным платежом в 14 тысяч рублей на расчетный счет ТСЖ в Уралсибе

Общий приток на счет в Уралсибе от аренды кровли (антенны) и земли составил 1 732 392,3

Общий приток за незаконную рекламу ИП Парпула по судебному решению № А32-29069/2015 составил 1 249 382,11

Денежные средства расходуются согласно смете доходов и расходов от иной деятельности , которая утверждена общим собранием членов ТСЖ . конкретные сметы доходов и расходов в рамках данной сметы утверждаются протоколами правления ТСЖ

Кроме этого ТСЖ провело ряд судебных процессов взысканию с ИП Парпула неосновательного обогащения за незаконное размещение рекламы на стенах МКД .Решением Арбитражного суда Краснодарского края по делу № А32-29069/2015 от 28.01.2016 иск удовлетворен в полном объеме , принято решение о взыскании с ИП Парпула И.И. в пользу ТСЖ «Тургеневский двор-3» суммы неосновательного обогащения в размере 1 019 822 рубля 40 копеек, 66 861 рубль 71 копейку процентов за пользование чужими денежными средствами, а также обязанности предпринимателя демонтировать в течение 10 календарных дней с момента вступления решения суда в законную силу определенные конструкции. Решение вступило в законную силу и в июне 2016 года ТСЖ взыскало с ИП Парпула суммы в полном объеме

## 11. Акты и проверки уполномоченных органов

### 11.1 В Акте проверки управления надзорной деятельности ГУ МЧС от 12 сентября 2016 года дано предписание :

О переносе торговых павильонов на расстояние более 8 м от стен МКД для соблюдения противопожарного разрыва

ТСЖ сообщило о факте препятствий со стороны ИП Парпула в перемещении ларьков и незаконной блокировки части придомовой территории.

ТСЖ обратилось с иском к ИП Парпула в Прикубаснский суд (по делу 2-9976/2016) об устранении препятствий в использовании общего имущества МКД

ТСЖ в полном объеме раскрывает необходимую информацию на сайте [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru) и на информационном ресурсе ГИС ЖКХ

#### Заключение:

- 1) Признать работу организации с 01.01.2016 по 31.12. 2016 год хорошей и положительной
- 2) Годовая отчетность ТСЖ достоверна и подтверждается ревизионной комиссией.
- 3) Смета доходов и расходов исполнена надлежащим образом.
- 4) Имущество ТСЖ эксплуатируется хорошо, в полном объеме в соответствии с требованиями федерального законодательства

Председатель Калустова НГ 

подпись

Члены Комиссии:

Филиппской А.А. 

Подпись