

# 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 01.01.2017 по 31.12. 2017 год

Город Краснодар

05 апреля 2018 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 2017г.
- Годовой сметой доходов и расходов ТСЖ на период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.

- Бухгалтерская отчетность и документация за 2017 ,
- Договора с ресурсоснабжающими, подрядными и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2017 году.
- Протоколы правления ТСЖ за 2017 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 31.12.2017 составила в части задолженности по коммунальным услугам сумму 1 185 172 рублей, а в части задолженности по содержанию и текущему ремонту сумму 969 686 рублей . Итого общая сумма задолженности составляет 2 154 858 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 , утвержденных постановлением Правительства. Основным должником является ИП Парпула ИИ. ТСЖ обратилось с иском в Арбитражный суд о взыскании задолженности

По делу **А32-50412/2017 о взыскании коммунальных платежей** Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 22.01.2018 принято решение взыскать 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 г за период **с 01.12.2016 по 30.09.2017** в размере 737 593,42 руб., пени за период с 11.01.2017 по 13.09.2017 в размере 44 798,11 руб., судебные расходы в сумме 5 000 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами с момента вступления в законную силу решения по день фактического исполнения обязательств (сумма долга 737 593,42 руб.), а также 18 648 руб. расходов по уплате госпошлины)

Также правление ТСЖ инициировало судебное разбирательство по взысканию задолженности с ИП Парпула ИИ в фонд капитального ремонта, формируемого на специальном счете ТСЖ. По делу **А32-50413/2017 о взыскании платежей в фонд капитального ремонта** решением Арбитражного суда Краснодарского края от 19.01.2018 принято решение взыскать с индивидуального предпринимателя Парпулы Ивана Ильича (ОГРНИП 305231129300143) в пользу товарищества собственников жилья «Тургеневский двор-3» г. Краснодар (ИНН 2311086580 ОГРН 1062311006064) основной долг за **период с 01.05.2016 по 30.09.2017 в размере 349 925,96 руб.**, пени за период с 11.06.2016 по 16.10.2017 в размере 33 874,78 руб., судебные расходы в сумме 5 000 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами с момента вступления в законную силу решения по день фактического исполнения обязательств (сумма долга 349 925,96 руб.), а также 10 676 руб. расходов по уплате госпошлины

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

Ревизионная комиссия изучила акты сверок взаимных расчетов с ОАО НЭСК, ООО Краснодар Водоканал, 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 563 076. В том числе тепловая энергия 435 579, холодная вода 5 125, водоотведение 2 532, электрическая энергия 119 840, 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 2017 году в управлении ТСЖ было 2 текущих счета: в Сбербанке (для операций по текущим квитанциям) и счет в Уралсибе для операций по получению доходов от аренды и ремонтным работам, и 1 специальный счет в Сбербанке, на котором учитываются средства фонда капитального ремонта

Остаток денежных средств на расчетных счетах на начало 2018 года 1 982 387,01 р.

За отчетный период на банковский счет ТСЖ поступила следующая сумма – 13 222 180, 23 р

в том числе :

- поступило от использования общего имущества МКД на счет в Уралсиге 1 964 071, 7 рубля
- поступило на спец счет капитального ремонта 841 087,73 рублей.

Прочие поступления составляют 575 575,42 руб.

За отчетный период общая сумма расходов, произведенных через банк составила – 12 985 499,50 р. (направления использования указаны в прилагаемом отчете о движении денежных средств), в том числе на капитальный ремонт кровли из фонда капитального ремонта сумма 792 086,70 рублей .

Остаток денежных средств на расчетном счете на конец 2017 года **2 219 067,74р.**  
В том числе на спец счете капитального ремонта **1 866 679,85** 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 капуино с ежемесячным доходом в 15 000 рублей плюс отдельно оплачиваются коммунальные платежи) Доход от этих источников поступает на расчетный счет ТСЖ в Уралсиге

Также ТСЖ предоставляет в аренду часть придомовой территории ( ИП Городничий , 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 Уралсиге

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 Уралсиге

ТСЖ также получает арендный доход от размещения на стене дома баннера «Девелопмент —недвижимость» с ежемесячным платежом в 14 тысяч рублей на расчетный счет ТСЖ в Уралсиге (данный договор расторгнут по инициативе арендатора с 01.09.2017 года по причине плохого финансового состояния арендатора )

(Общий приток на счет в Уралсиге от аренды кровли (антенны) и земли составил 1 964 071,7

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 обогащение за незаконное размещение рекламы на стенах МКД.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края по делу №А32-39538/2016 от 02.05.2017 взыскано с индивидуального предпринимателя Парпула Ивана Ильича (ИНН 231111132552, ОГРНИП 305231129300143) в пользу товарищества собственников жилья «Тургеневский двор - 3» (ИНН 2311086580, ОГРН 1062311006064) неосновательное обогащение за незаконное размещение рекламных конструкций за период с 05 декабря 2015 года по 28 июля 2016 года включительно **в размере 447 733,45 рублей** , из них - сумма неосновательного обогащения составляет 438 145,92 рублей и проценты за пользование чужими денежными средствами 9 587,53 рублей, а также расходы по оплате **госпошлины в размере 11 955,00 рублей руб**

Вместе с тем , Постановлением Президиума Краснодарского краевого суда от 31 мая 2017 года по делу 44г-227 Решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 23 сентября 2015 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 декабря 2015 года отменено ,дело направлено на новое рассмотрение в Прикубанский районный суд г. Краснодара

При новом рассмотрении дела судом принято решение **совершенно иного содержания**, нежели решение по первоначально рассматриваемому делу 2-9804/2015:

*“В удовлетворении исковых требований ТСЖ «Тургеневский двор», Ковлаковой Ольги Арифовны, Ибрагимова Руслана Ибрагимовича, Погосова Юрия Эдуардовича о признании отсутствующим права собственности Парпула Ивана Ильича на земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0137028:324 и 23:43:0137028:325, и снятии их с кадастрового учета - отказать.*

*Обязать Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии Управления Росреестра по КК снять с кадастрового учета земельный участок 23:43:0137028:326, а также с кадастровыми номерами 23:43:0137028:36 и 23:43:013028:144.*

*Обязать Администрацию муниципального образования город Краснодар сформирован, и поставить на кадастровый учет земельный участок, необходимый для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома по ул. Гагарина/Тургенева. 232/109 г. Краснодара с учетом имеющейся планировки и застройки квартала.*

*В остальной части исковых требований отказать.*

*Исковые требования Парпула Ивана Ильича удовлетворить.*

*Восстановить кадастровый учет земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0137028:325 площадью 1386 кв.м. и 23:43:0137028:324 площадью 355 кв.м.”.*

Апелляционным определением №33-4133/2018 судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 01 февраля 2018 данное решение Прикубанского районного суда г.Краснодара от 10 ноября 2017 года – оставлено без изменения, а апелляционная жалоба – без удовлетворения

Таким образом, ранее принятые судебные акты о формировании придомовой территории отменены и вынесены новые судебные акты, которыми придомовая территория фактически определяется пятном застройки под многоквартирным домом .

ТСЖ подало кассационную жалобу на данное судебное решение.

По причине изменения судебных актов по формированию придомовой территории и требования АМО Краснодар были демонтированы торговые ларьки и расторгнуты договоры аренды земельного участка ИП Колесников и ИП Городничий в марте 2018 года

## **11. Акты и проверки уполномоченных органов**

11.1 В повторном 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 Прикубанский суд (по делу 2-9976/2016) об устранении препятствий в использовании общего имущества МКД. Апелляционным определением №33-3221/2017 судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 07 февраля 2017 данное решение Прикубанского районного суда от 20 сентября 2016 года отменено

Торговые ларьки были демонтированы и предписание ГУ ЧЧС выполнено

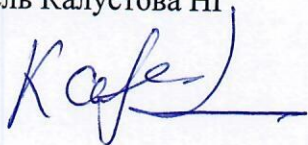
ТСЖ в полном объеме раскрывает необходимую информацию на сайте [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru) и на информационном ресурсе ГИС ЖКХ

**Заключение:**

- 1) Признать работу организации с 01.01.2017 по 31.12. 2017 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