

Ревизионной комиссии ТСН «Шейнкмана, 111»  
о деятельности Товарищества в 2017 году

г. Екатеринбург

«3» мая 2018г.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости (далее ТСН), руководствуясь Жилищным Кодексом РФ и Уставом ТСН, провела ревизию финансово – хозяйственной деятельности ТСН за период с 01.01.2017 года по 31.12.2017 года (далее - Отчетный период), с целью объективной независимой проверки и оценки деятельности ТСН, выдачи заключения об использовании денежных средств, поступивших на счет ТСН в отчетном периоде.

Объекты ревизии:

1. Деятельность ТСН.
2. Хозяйственное управление домом.
3. Ведение бухгалтерского учета.
4. Анализ финансово – хозяйственной деятельности.

Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав Правления ТСН в 2017 г. сформирован по Решению общего собрания членов ТСН 13.09.2017 г. (Протокол № 2 от 13.09.2017 г.):

1. Вольнская Оксана Викторовна
2. Кутепов Руслан Канатович
3. Серебров Борис Ефимович
4. Топкасов Станислав Александрович
5. Логинов Валерий Анатольевич

Состав Ревизионной комиссии ТСН в 2017 г. сформирован по Решению общего собрания членов ТСН 13.09.2017 г. (Протокол № 2 от 13.09.2017 г.):

1. Дровозова Ольга Геннадьевна
2. Старцева Татьяна Георгиевна
3. Денисов Степан Сергеевич
4. Орехов Александр Иванович
5. Горохова Ирина Борисовна
6. Неволина Наталья Александровна

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 1 марта 2018 года по 30 апреля 2018 года по юридическому адресу ТСН: Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 111

#### Используемые материалы.

Проверка осуществлялась на основании анализа представленных Правлением Товарищества следующих документов за отчетный период:

- учредительные документы;
- свидетельство о регистрации ТСН;
- свидетельство о постановке на учёт в налоговом органе;
- информационное письмо об учёте ЕГРПО;
- регистры бухгалтерского учёта и первичные документы;
- оборотные ведомости по счетам бухгалтерского учета;

- выписки по движению средств на расчётном счете;
- первичные бухгалтерские документы;
- отчетность, представляемая в ИФНС, Пенсионный Фонд, Фонд социального страхования;
- бухгалтерская отчетность;
- договоры, заключенные с поставщиками и подрядчиками;
- протоколы общих собраний;
- протоколы заседаний Правления ТСН;
- расчетные таблицы;
- др. необходимые документы.

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ ревизионной комиссии:**

1. Документы представлены Правлением и бухгалтером в полном объеме.
2. Документы оформлены надлежащим образом и хранятся в отдельных папках.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронной базе.

### **ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН**

Товарищество собственников недвижимости «Шейнкмана, 111» создано собственниками помещений в МКД по ул. Шейнкмана 111. Сокращенное наименование: ТСН «Шейнкмана, 111». Место нахождения и почтовый адрес Товарищества: 620144, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д.111, кв. 57 (адрес до 01.06.2017г.). 620144, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д.111, кабинет 210 (после 01.06.2017г.). Зарегистрировано как самостоятельное юридическое лицо 04 сентября 2015 г., Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 04 сентября 2015 года, ОГРН 1156658062219.

ТСН «Шейнкмана, 111» зарегистрировано на территории Свердловской области согласно требованиям жилищного законодательства РФ, а также в налоговом органе, пенсионном фонде, фонде социального страхования в установленном законом порядке.

Ведется полное бухгалтерское обслуживание Товарищества.

Открыты: расчетный счет №40703810416540002271 и дополнительный счет для приема платежей от собственников №40821810716540000541 в Свердловском отделении №7003 ПАО Сбербанк.

В отчетном периоде проведено два собрания собственников:

1. В форме очного голосования 30.06.2017г. Повестка собрания и его итоги отражены в протоколе № 1 от 06.07.2017г. Инициатор проведения собрания – председатель ТСН Вольнская О.В. Собрание признано неправомочным ввиду отсутствия кворума (присутствовали члены, обладающие 1,8% от общего числа голосов).
2. В форме очно-заочного голосования с 12.00 ч. 06.08.2017г. (очная часть) до 24.00 ч. 04.09.2017г.. Повестка собрания и его итоги отражены в протоколе № 2 от 13.09.2017г. Инициатор проведения собрания – председатель ТСН Вольнская О.В.

В повестку дня собрания был включен 20 вопросов, охватывающий ключевые аспекты финансово-хозяйственной деятельности ТСН, такие как утверждение перечня работ по кап.ремонту, утверждение решения о размере арендной платы за пользование общедомовым имуществом, о возможности размещения временно свободных денежных средств на специальном депозите в банке, утверждение целевых сборов на благоустройство детской площадки, на расширение и ремонт холлов в подъездах, утверждение расходов на содержание общедомового имущества и др.

По 13 вопросам решения приняты большинством голосов. Не приняты решения по целевым сборам и размещению средств в депозиты (7 вопросов повестки).

Члены ТСН в рамках собрания утверждали вопросы:

- избрание членов Правления и ревизионной комиссии;
- утверждение отчетов и заключений по 2016г.;
- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества на 2017г.;
- утверждение смет доходов и расходов на 2017г.;



- утверждение перечней услуг, оказываемых собственникам помещений.

По всем вопросам решения приняты единогласно.

Протоколы собраний размещены на сайте ТСН.

Решения общего собрания, отраженные в Протоколе от 29.09.2016г. реализованы, за исключением пунктов по проведению ремонтных работ за счет средств капитального ремонта. Освоение средств производится в том числе в 2018г. (это оговорено в решении).

В отчетном периоде проведено 10 (Десять) заседаний членов Правления ТСН, на которых обсуждались вопросы:

10 января 2017г. – проект видеонаблюдение (технические характеристики и смета);

13 апреля 2017г. – изменение местонахождения ТСН (на Шейнкмана 111, кабинет 210 );

19 апреля 2017г. – возмещение ущерба по затоплению квартиры;

21 августа 2017г. – состояние работ по монтажу системы видеонаблюдения;

25 августа 2017г. – перераспределение средств в рамках сметы;

15 сентября 2017г. – избрание Председателя Правления ТСН (в рамках решения общего собрания);

13 ноября 2017г. – принятие решения по результатам тендера по запросу на площадке [www.b2b-center.ru](http://www.b2b-center.ru) – тендер на проведение работ по ремонту противопожарной автоматики. Заявок не было;

14 ноября 2017г. – сдача в аренду имущества ТСН;

06 декабря 2017г. – принятие решения по результатам тендера по запросу на площадке [www.b2b-center.ru](http://www.b2b-center.ru) – тендер на проведение работ по ремонту противопожарной автоматики. Подано 3 заявки;

28 декабря 2017г. – направление денежных средств от аренды общедомового имущества.

Все заседания проведены при наличии необходимого кворума, решения по выносившимся вопросам запротоколированы.

#### **Заявления и жалобы собственников.**

В течение 2017 года в ТСН «Шейнкмана 111» поступило 165 обращений и заявлений.

По юридическому статусу заявителя представлены физ.лицами (154) и коммерческими структурами (11).

Тематический срез заявительских материалов выглядит следующим образом:

- вопросы по счетам за коммунальные услуги – 39;
- заявки на ремонт электро и сантехнических коммуникаций, и оборудования – 37;
- доступ к видеоархиву – 13;
- информирование о смене платежных реквизитов – 12;
- жалобы на диспетчеров и охрану – 7;
- жалобы на ненормативные параметры тепло и водопосителей – 7;
- заявки на оформление пропусков – 6;
- справки об отсутствии задолженности – 6;
- претензии и требования, связанные с погашением ущерба от коммунальных аварий – 6;
- заявки на размещение рекламы, согласование проектов – 4;
- прочие – 28 (перенос терминала, изменение времени вывоза мусора, самовольный захват площадей ОП, исключение из членов ТСН и т.п.).

Реагирование руководства ТСН на заявления и обращения во всех случаях было своевременным. Необходимые консультации и разъяснения по вопросам начисления платы за коммунальные услуги проводились регулярно по мере поступления вопросов, как в часы приема бухгалтерии, так и в режиме электронной переписки.

Все заявки на проведение ремонтных работ в квартирах и на общедомовых инженерных коммуникациях выполнены в полном объеме. Руководство ТСН оперативно реагировало на жалобы собственников по поводу некорректного поведения диспетчеров и охраны. В течение 2017 года уволено два диспетчера, проведено совещание с руководством охранной службы, в ходе которого оптимизирован функционал охранников на объектах ТСН.

Претензии с требованиями погашения ущерба обрабатывались в судебном порядке.

## Судебные споры, работа с должниками.

В проверяемом периоде проводилась следующая работа с должниками – обзвон, SMS – уведомления, размещение объявлений, направление уведомлений, отключения, судебные иски. В результате активизации работы по взысканию задолженности за ЖКУ, долг жильцов сократился на 14% (снижение на 1 135 075 рублей). Однако, задолженность жильцов находится на очень высоком уровне.

### Динамика расчетов с собственниками по коммунальным услугам (руб.)

Месяц	На начало	Начислено	Оплачено	На конец	Сопоставление от начисленного*
Январь 2017	8405764,6	4514425,35	3475482,19	9444707,76	2,09
Февраль 2017	9444707,76	4446188,46	4011882,5	9879013,72	2,22
Март 2017	9879013,72	4543961,32	3735197,29	10687777,75	2,35
Апрель 2017	10687777,75	3639933,29	3924654,79	10403056,25	2,86
Май 2017	10403056,25	3074500,92	3681176,31	9796380,86	3,19
Июнь 2017	9796380,86	2756435,23	3476890,46	9075925,63	3,29
Июль 2017	9075925,63	2570697,54	4706047,78	6940575,39	2,7
Август 2017	6940575,39	2624090,93	2992893,6	6571772,72	2,5
Сентябрь 2017	6571772,72	2582162,99	2219052,46	6934883,25	2,69
Октябрь 2017	6934883,25	3847759,34	3267275,56	7515367,03	1,95
Ноябрь 2017	7515367,03	3676018,07	3808869,78	7382515,32	2,0
Декабрь 2017	7382515,32	3384033,1	3495858,13	7270690,29	2,15
<b>ИТОГО</b>		<b>41660207</b>	<b>42795281</b>		

В проверяемом периоде на разных стадиях разбирательства в суде находилось 36 дел с участием ТСН, в том числе 8 по взысканию долгов за ЖКУ.

Хочется обратить внимание жильцов, инициирующих иски к ТСН, что оплата судебных издержек ложится на плечи всех ответственных плательщиков ТСН. Кроме того, отвлекаются ресурсы сотрудников ТСН, которые могли бы быть направлены на повышение качества жизни в доме.

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ ревизионной комиссии:**

1. Деятельность ТСН является законной и юридически обоснованной.
2. Протоколы заседаний Правления оформлены надлежащим образом. Замечаний нет.
3. Место хранения протоколов Правлений обеспечивает полную сохранность этих документов. Заседания Правления проводятся регулярно.
4. Работу по взысканию долгов с собственников помещений можно признать удовлетворительной. Считаю необходимым продолжить проведение мероприятий по ограничению электроэнергии и дополнительных услуг должникам, имеющим задолженность более 2-х месяцев.
5. Рекомендуем разъяснять собственникам потребности и финансовые возможности ТСН в целях предупреждения жалоб в различные инстанции, сообщать о последствиях проведения проверок.

### **ХОЗЯЙСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ МКД**

В отчетном периоде ТСН проводилось обследование общего имущества МКД, работы по благоустройству, ремонтно-восстановительные работы, работы по организации и упорядочиванию работы ТСН. Подробный отчет о проделанной работе размещен на сайте ТСН.



Отдельно ревизионной комиссией были проверена обоснованность затрат, включенных в сметы, по работам, утвержденным решением Общего собрания. Подробный анализ каждой сметы представлен в приложении № 1.

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ и рекомендации ревизионной комиссии:**

1. Регулярно производить обследование общего имущества МКД, выявлять и фиксировать дефекты, определять источники финансирования затрат для их устранения.
2. Необходимо уточнить точную локализацию работ, выполненных компанией ООО «Пенетрон-Регион», посредством Дополнительного соглашения к Договорам и указать местоположение дефектов на поэтажном плане МКД №111 по ул. Шейнкмана, г. Екатеринбург.
3. Произвести проверку соответствия смет и фактических затрат материала на выполнение работ, а также объем выполненных работ, посредством заключения Договора с экспертной организацией.

## **ВЕДЕНИЕ БУХГАЛТЕРСКОГО И КАДРОВОГО УЧЕТА**

### **Ведение бухгалтерского и налогового учета.**

Ведение бухгалтерского учета производилось в программе 1С: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК.

При формировании доходов и расходов от уставной и коммерческой деятельности применялся отдельный учет согласно Учетной политике на 2017 год.

ТСН «Шейнкмана 111» ведет свою деятельность за счет средств целевого финансирования, состоящих из целевых взносов членов ТСН, других целевых средств, а также за счет доходов от предпринимательской деятельности, направляемых на уставные цели.

При аналитическом учете расходов использовались статьи затрат, определенные сметой доходов и расходов на 2017 год. Расходы соответствовали своему целевому назначению.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Первичные документы и договора сформированы в папки, прошиты.

В 2017 году ТСН применялась упрощенная система налогообложения (Доходы – Расходы).

Ведение налогового учета производилось в программе 1С: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК.

Формирование отчетности в ИФНС, ПФР, ФСС производилось в программе 1С, сдача отчетности производилась через систему СБИС.

Отчетность была сформирована в соответствии с данными учета и сдана в установленные сроки.

При расчете страховых взносов во внебюджетные фонды были применены пониженные тарифы в связи с осуществляемым видом деятельности 68.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

ТСН в полном объеме выполнены обязательства за 2017 год по налогам и отчислениям во внебюджетные фонды по установленным законодательством нормам от общей величины средств на оплату труда работников.

Обязательные отчисления включены в расходы по смете за 2017 год по соответствующим статьям затрат.

### **Соблюдение трудового законодательства**

1. Соблюдение установленного порядка оформления трудовых отношений проверено за период с 01.01.17г. по 31.12.17г. выборочным методом по предъявленным документам.
2. Трудовые книжки работников ведутся, хранятся надлежащим образом. Замечаний не выявлено. Ведется книга учета движения трудовых книжек и вкладышей в них.

3. Правила внутреннего трудового распорядка ТСН утверждены Председателем Правления ТСН Волынской О.В. 09.08.2016г., все работники учреждения ознакомлены с правилами внутреннего трудового распорядка.
4. Штатное расписание ТСН, действующее на момент проверки, введено в действие с 01.07.2016г. Штатная численность, установленная штатным расписанием, составляет 13 единиц.
5. При проверке трудовых договоров нарушений не выявлено, заработная плата выплачивается не реже, чем каждые полмесяца. Конкретные даты выплаты заработной платы устанавливаются Положением об оплате труда сотрудников организации, утвержденным Председателем Правления Волынской О.В. от 09.08.16г. не позднее 15 календарных дней со дня окончания периода, за который она начислена.
6. Должностные инструкции разработаны.
7. Разработано положение об обработке и защите персональных данных, согласие на обработку персональных данных получено от каждого сотрудника.
8. График отпусков разработан.
9. Для оценки специальных условий труда ТСН заключен договор с организацией НЧОУ ДПО "УЭЦ "СТРОИТЕЛЬ".

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ и рекомендации ревизионной комиссии:**

1. Проведенная проверка показала, что бухгалтерский учет ведется в соответствии с учетной политикой.

Представленная бухгалтерская отчетность в полной мере соответствует учетным регистрам. Бухгалтерская и налоговая отчетность были сданы в ИФНС в установленные законодательством сроки (по электронным каналам связи с подтверждением сертифицированной ЭЦП). Был уплачен налог ЕСН в соответствии с применяемой формой налогообложения в сумме 53 605 руб.

Первичные документы в полном объеме учитываются и архивируются бухгалтером ТСН, все проверенные первичные документы учтены на соответствующих счетах.

Прохождение и распределение денежных средств по счетам проверены.

Ведется раздельный учет (начисление и оплата) по каждой квартире в электронном виде.

2. Выборочная проверка банковских выписок нарушений не выявила. Ведется учет затрат с контрагентами с проведением сверок, все расчеты осуществляются на основании заключенных договоров и с оформлением необходимых финансовых документов.

3. Расходы отражаются в регистрах по статьям затрат, соответствующим статьям сметы расходов.

4. В ходе проверки выявлено, что фактическое исполнение сметы соответствует данным регистров бухгалтерского учета.

5. Зарплата начислена в соответствии со штатным расписанием. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

6. Рекомендации ревизионной комиссии, указанные в отчете за 2016 год, приняты в работу.

7. По результатам проверки рекомендуем назначить сотрудника, ответственного за персональные данные, утвердить перечень сотрудников, допущенных к обработке персональных данных.

### **ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН**

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1. Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.



## 2. Плату за коммунальные услуги.

Платежи осуществляются на основании сметы, утвержденной общим собранием ТСЖ. Плата за коммунальные платежи – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

При расчете платы за жилые и нежилые помещения берутся за основу тарифы, утвержденные общим собранием членов ТСН.

На 2017 год решением общего собрания членов ТСН (протокол №2 от 13.09.17г.) был утвержден размеры платы для собственников жилых и нежилых помещений в размере 35,72 рублей за квадратный метр. Кроме того, в соответствии с решением общего собрания жильцов, введен тариф в размере 9,00 рубля с квадратного метра для создания фонда на капитальный ремонт.

В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

ТСН является лишь техническим посредником при расчетах жильцов с ресурсоснабжающими организациями за поданные коммунальные ресурсы. Таким образом, разница между суммами, уплаченными ресурсоснабжающим организациям, и полученными от жильцов по установленным тарифам за потребленные коммунальные услуги, должна ежегодно пересчитываться в соответствии с абз.2 п.7 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

Всего за 2016-2017 год было предъявлено гражданам за коммунальные услуги 42 488 042 рубля. Ресурсоснабжающими организациями предъявлено счетов на 42 543 081 руб

В результате проверки установлено, что необходимо провести поверку ИПУ в квартирах. Сроки поверки счетчиков воды определены на уровне федерального законодательства РФ. Поверка счетчиков горячей воды — раз в 4 года, холодной воды, — раз в 6 лет.

Лицам, не осуществившим поверку, и не предоставившим в ТСН данные о поверке направлены письма с требованием провести поверку приборов учета и предоставить данные в ТСН.

Выполнение сметы представлено в приложении №2.

В рамках сметы ТСН были заключены и действовали в проверяемом периоде следующие договоры на оказание услуг:

1. ОАО "Екатеринбургэнергосбыт" договор "29532 от 01.01.2016г.
2. ПАО "Т Плюс" договор № 12265-С/1Т от 01.01.2016г.
3. ООО "Теплобаланс" договор ТО № 06/2016 от 26.02.2016г.
4. Екатеринбургское муниципальное унитарное предприятие водопроводно-канализационного хозяйства договор № 3165 от 17.02.2016г.
5. ООО "Екатеринбург-2000" договор № 28-002552 от 15.02.2016г.
6. ООО "ЕРЦ-Финансовая логистика" договор № ШКМ-02.16 от 10.02.2016г.
7. НКО "Премиум" договор № 288ПУ от 15.02.2016г. - платежные терминалы
8. Муниципальное казенное учреждение "Центр муниципальных услуг в жилищно-коммунальной сфере" договор №114-л от 09.03.2016г. - услуги паспортного стола
9. ПАО "Сбербанк России" договор №4082181016540000541 от 04.03.2016г.
10. ИП Хасанов А.М. договор № 102/05-16П от 29.04.2016г. - клининг

11. ИП Токарев Б.А. договор № 111 от 01.05.2016г. - сервисное обслуживание СКУД
12. ООО "КРЭП" договор № 474/05/16 от 01.05.2016г. - вывоз мусора
13. ООО "ОТИС Лифт" договор № В70РУ-011088 от 01.05.2016г.
14. ООО "ИКЦ УралЛифт" договор № 1004 от 21.03.2016г.
15. ИП Погорская Г.Ю. договор №1 от 7.02.2017г.
16. ЗАО "Линдстрем" договор №45483 от 01.07.2016г. - уход за вестибюльными коврами
17. ИП Владыкин КЛ договор от 01.07.2016г. - дезинсекция и дератизация территории
18. ООО "Частная охранная организация Блокпост" договор № 0807-2016 от 08.07.2016г.
19. ООО "Комтехцентр" Соглашение № КК-ОП-ИТ-00187083 от 01.02.2016, Соглашение № КК-ОП-ИТ-00187081 от 01.02.2016г.
20. ОАО "МегаФон Ритейл" договор № 72768717 от 09.11.2016г.

#### **Анализ отклонения по статьям выполнения сметы.**

Общие затраты на содержание имущественного комплекса (жилой дом + паркинг) составляли по плану 20 038 242,92 руб. Фактические затраты составили 20 070 786,62 руб., что на 0,16% выше плановых.

Затраты на содержание жилого дома превысили плановые на 0,52%, что составляет в суммовом выражении 94 811,31 руб. *Перерасход компенсирован средствами, полученными от коммерческой деятельности. (Справочно: общая сумма доходов по коммерческой деятельности за 2017 год составила 358 571,13 руб., часть из которой потрачена на хоз.расходы, остальная – подлежит распределению).*

Основной перерасход произошел по следующим статьям затрат:

- обслуживание лифтов на 125 083,54 руб. *по причине аварии в 3 подъезде, замене тросов лифтов;*

-обслуживание и текущий ремонт МКД на 853 018,46 рублей *по причине выплаты ущерба собственникам двух квартир в связи с протечками труб в МОП;*

-уборка снега на 15 274 руб. *по причине отнесения расходов за 2016 год;*

-уборка мест общего пользования 25 696 руб. *по причине проведения работ по капитальному ремонту и возникновению дополнительных расходов на уборку;*

Содержание ТСН на 21 069,63 руб .

Услуги охраны на 6 000 руб.

Обслуживание системы электроснабжения на 76 728,76 руб

Отмеченные выше превышения фактических расходов над плановыми были **скомпенсированы** в рамках сметы за счет экономии по статьям затрат:

- озеленение на 17 044 руб.;

-обслуживание системы теплоснабжения на 258 498 руб.;

-услуги по дератизации и дезинсекции помещений на 26 002 руб.;

-услуги по уходу за вестибюльными коврами на 44 835,19 руб.;

-услуги по вывозу ТБО на 51 900 руб.;

-обслуживание системы водоснабжения на 112 971,22 руб.;

-обслуживание системы канализации на 270 000 руб.;

-содержание технической службы на 113 625,13 руб.

*Экономия по статьям затрат возникла в результате проведенного капитального ремонта технических коммуникаций.*

В 2017 году достигнута экономия по расходам на содержание паркинга в сумме 62 267 руб., что составляет 3,69 %.

Экономия расходов на содержание паркинга обусловлена сокращением затрат по статьям:

- ремонт паркинга на 161 076 руб.;

- обслуживание системы электроснабжения на 57 591 руб.

Данная экономия была сформирована для покрытия перерасхода по уборке паркинга

Одновременно с экономией есть перерасход по статьям затрат:



- уборка паркинга на 174 017 руб – на территории паркинга проводились работы по капитальному ремонту и возникали дополнительные расходы на уборку;
- содержание ТСН на 10 840 руб.

**Выборочная проверка не выявила расхождений между составом показателей по статьям затрат и данными бухгалтерского учета.**

Необходимо продолжить работу по повышению качества управленческого учета, возможно имеет смысл большей детализации отдельных статей и ведения отдельного учета по МКД и паркингу.

Также следует утвердить четкую структуру сметы и правила отнесения затрат на те или иные статьи. Это необходимо для того, чтобы сметы не различались по структуре статей в разные временные периоды и предлагали сравнимые экономические показатели.

## **ГИС ЖКХ**

Ведется работа в рамках исполнения Федерального закона N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства", Приказа Минстроя №74/114 об утверждении состава, сроков и периодичности размещения в ГИС ЖКХ и иных требований МинЖКХ.

В ходе проверки установлено, что информация раскрыта не в полном объеме.

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ и рекомендации ревизионной комиссии:**


1. Составить и утвердить смету доходов и расходов ТСН на 2018 год на общем ежегодном собрании членов ТСН с учетом фактических затрат 2017 г.
2. Проводить ежеквартальный анализ расходования средств и оперативное перераспределение средств на заседаниях Правления между статьями сметы (в соответствии с Уставом ТСН).
3. В связи с частыми аварийными ситуациями, произошедшими в следствии строительных недостатков (зафиксировано Решением Арбитражного суда Свердловской области №А60-52947/2015) и невозможностью привлечению к устранению недостатков ООО «Уралстройфинанс» в связи с его банкротством, рекомендуем создать резервный фонд по выплатам ущерба, путем вынесения вопроса на общее собрание.
4. В случае непредставления данных о поверке прибора учета, начисление по данной услуге производить согласно нормативу.
5. В связи с введением в Свердловской области административной ответственности за неполное или несвоевременное размещение информации, касающейся многоквартирных домов, в государственной информационной системе (ГИС) ЖКХ, рекомендовано заключить договор со специализированной организацией.

### **ВЫВОД РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ**

Проанализировав деятельность ТСН «Шейнкмана, 111» за период с 01.01.2017 г. По 31.12.2017 г., организацию работы Правления и административного персонала ТСН, ревизионная комиссия пришла к выводу **признать финансовую, хозяйственную и другую деятельность ТСН удовлетворительной** с учетом выполнения указанных рекомендаций ревизионной комиссии.

Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах, два из которых предназначены для передачи в Правление ТСН (для ознакомления членов ТСН и материалах Правления ТСН), а один остается в материалах ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия:

Председатель  Дрововозова О.Г.

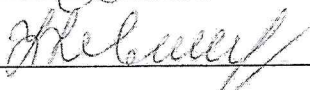
Члены ревизионной комиссии:

 \_\_\_\_\_ Горохова И.Б.

 \_\_\_\_\_ Денисов С.С.

 \_\_\_\_\_ Орехов А.И.

 \_\_\_\_\_ Старцева Т.Г.

 \_\_\_\_\_ Неволina Н.А.



**Отчет по итогам анализа (проверки) документации (финансово-бухгалтерской, сметной, строительной) ТСН «Шейнкмана, 111» в порядке реализации Решений Общего собрания собственников недвижимости МКД №111 по ул. Шейнкмана, г. Екатеринбург, в части исполнения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД №111 по ул. Шейнкмана, г. Екатеринбург.**

1. Проведен анализ выполнения работ по п. 14 Протокола №2 Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» от 29.09.2016 г.

Проведена проверка следующей документации:

1) Договор подряда №01/10/2016 от 03.10.2016 г. между ТСН «Шейнкмана, 111» и ООО «ВИМАЙР», на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД – ремонт крыши. Основанием для заключения Договора подряда является Решение Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» (Протокол №2 от 29.09.2016 г.). Работы были проведены на крыше 2-ого подъезда, частично устранены недостатки по всему периметру крыши. При проведении работ был использован материал: рубероид РК-350. Устройство нового покрытия было проведено в один слой. Общая площадь проведенных работ 120 м<sup>2</sup>. – замечаний нет.

2) Дополнительное соглашение №1 от 29.11.2016 г. к Договору подряда №01/10/2016 от 03.10.2016 г. о внесении изменений в п. 1.3 Договора, в части изменения сроков окончания выполнения работ. Перенос сроков, согласно пояснениям сотрудников ТСН «Шейнкмана, 111», обоснован невозможностью проведения работ в неблагоприятных погодных условиях. – замечаний нет.

3) Локальный сметный расчёт №1 к Договору подряда №01/10/2016 от 03.10.2016 г. Смета составлена в программе «Гранд-Смета» с использованием утвержденных федеральных расценок на строительные работы. Итоговая сумма сметы - 77 790 рублей 00 копеек без НДС. Расценки в калькуляции корректны и соответствуют текущим рыночным расценкам, следовательно, завышения расценок не выявлено. К смете применен тендерный коэффициент понижения 0.97. – замечаний нет.

4) Унифицированная форма №КС-2 «Акт о приёмке выполненных работ за июль 2017 г.» от 19.07.2017 г. и унифицированная форма №КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат» от 19.07.2017 г. Соответствие работ подтверждено Руководителем технического отдела ТСН «Шейнкмана, 111».

2. Проведен анализ выполнения работ по п. 15 Протокола №2 Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» от 29.09.2016 г.

Проведена проверка следующей документации:

1) Договор подряда №185-СВР/2016 от 01.10.2016 г. между ТСН «Шейнкмана, 111» и ООО «Пенетрон-Регион» на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД – комплекс работ по ремонту фасадов – ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей дома. Основанием для заключения Договора подряда является Решение Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» (Протокол №2 от 29.09.2016 г.). Работы были проведены на фасаде здания со стороны ул. Народной Воли и со стороны двора подъезда №№1-7. При проведении работ был использован материал: герметик полиуретановый «САЗИЛАСТ 24». Состав работ подобран в соответствии с рекомендациями и технологией ООО «Пенетрон-Регион». – замечаний нет.

2) Дополнительное соглашение №1 от 28.11.2016 г. к Договору подряда №185-СВР/2016 от 01.10.2016 г. о внесении изменений в п. 2.2.1 Договора, в части переноса сроков по перечислению аванса; также согласовано изменение сроков окончания выполнения работ, обоснованное невозможностью проведения работ в неблагоприятных погодных условиях. – замечаний нет.

3) Локальный сметный расчёт №6 к Договору подряда №185-СВР/2016 от 01.10.2016 г. Смета составлена с использованием утвержденных федеральных расценок на строительные работы. Итоговая сумма сметы – 640 102 рубля 80 копеек с учётом НДС 18% 97 642 рубля 80 копеек.



Расценки в калькуляции корректны и соответствуют текущим рыночным расценкам, следовательно, завышения расценок не выявлено. - замечаний нет.

4) Унифицированная форма №КС-2 «Акт о приёмке выполненных работ» от 20.07.2017 г. и унифицированная форма №КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат» от 31.08.2017 г. Соответствие работ подтверждено Руководителем технического отдела ТСН «Шейнкмана, 111».

3. Проведен анализ выполнения работ по п. 16 Протокола №2 Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» от 29.09.2016 г..

Проведена проверка следующей документации:

1) Договор подряда №185/1-СВР/2016 от 01.10.2016 г. между ТСН «Шейнкмана, 111» и ООО «Пенетрон-Регион» на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД – комплекс работ по ремонту фундаментов - заделка и расшивка стыков, швов, трещин элементов фундаментов; устройство защитного слоя. Основанием для заключения Договора подряда является Решение Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» (Протокол №2 от 29.09.2016 г.). Работы были проведены на въезде в паркинг, нижнем примыкании парковочного места №217 в подземном паркинге, деформационном шве входной группы 4 подъезда на -1 этаже, непровибрированных участках плиты покрытия входной группы 1 подъезда - 1 этажа, деформационном шве -1 этаж 6-7 подъезды продолжение шва на въезде, пожарный выход из подземного паркинга в середине двора. При проведении работ был использован материал: смесь сухая для гидроизоляции швов, стыков, трещин марки «Пенекрит», смесь сухая гидроизоляционная проникающая капиллярная марки «Пенетрон», лента изоляционная высокоэластичная 200-300 мм, лента «Пенебанд», клей «Пенепокси 2К», смесь сухая ремонтная марки «Скреп М 500». Состав работ подобран в соответствии с рекомендациями и технологией ООО «Пенетрон-Регион». – замечаний нет.

2) Дополнительное соглашение №1 от 28.11.2016 г. к Договору подряда №185/1-СВР/2016 от 01.10.2016 г. о внесении изменений в п. 2.2.1 Договора, в части переноса сроков по перечислению аванса; также согласовано изменение сроков окончания выполнения работ, обоснованное невозможностью проведения работ в неблагоприятных погодных условиях. – замечаний нет.

3) Локальный сметный расчёт №2 к Договору подряда №185/1-СВР/2016 от 01.10.2016 г. Смета составлена с использованием утвержденных федеральных расценок на строительные работы. Итоговая сумма сметы – 94 395 рублей 28 копеек с учётом НДС 18% 14 399 рублей 28 копеек. Расценки в калькуляции корректны и соответствуют текущим рыночным расценкам, следовательно, завышения расценок не выявлено. – замечаний нет.

4) Локальный сметный расчёт №3 к Договору подряда №185/1-СВР/2016 от 01.10.2016 г. Смета составлена с использованием утвержденных федеральных расценок на строительные работы. Итоговая сумма сметы – 30 844 рубля 02 копейки с учётом НДС 18% 4 705 рублей 02 копейки. Расценки в калькуляции корректны и соответствуют текущим рыночным расценкам, следовательно, завышения расценок не выявлено. – замечаний нет.

5) Локальный сметный расчёт №4 к Договору подряда №185/1-СВР/2016 от 01.10.2016 г. Смета составлена с использованием утвержденных федеральных расценок на строительные работы. Итоговая сумма сметы – 45 227 рублей 04 копейки с учётом НДС 18% 6 899 рублей 04 копейки. Расценки в калькуляции корректны и соответствуют текущим рыночным расценкам, следовательно, завышения расценок не выявлено. – замечаний нет.

6) Локальный сметный расчёт №5 к Договору подряда №185/1-СВР/2016 от 01.10.2016 г. Смета составлена с использованием утвержденных федеральных расценок на строительные работы. Итоговая сумма сметы – 23 025 рублей 34 копейки с учётом НДС 18% 3 512 рублей 34 копейки. Расценки в калькуляции корректны и соответствуют текущим рыночным расценкам, следовательно, завышения расценок не выявлено. – замечаний нет.

7) Локальный сметный расчёт №5 к Договору подряда №185/1-СВР/2016 от 01.10.2016 г. Смета составлена с использованием утвержденных федеральных расценок на строительные работы. Итоговая сумма сметы – 270 361 рубль 60 копеек с учётом НДС 18% 41 241 рубль 60 копеек. Расценки в калькуляции корректны и соответствуют текущим рыночным расценкам, следовательно, завышения расценок не выявлено. – замечаний нет.



8) *Локальный сметный расчёт №6 к Договору подряда №185/1-СВР/2016 от 01.10.2016 г.* Смета составлена с использованием утвержденных федеральных расценок на строительные работы. Итоговая сумма сметы – 167 587 рублей 14 копеек с учётом НДС 18% 25 564 рубля 14 копеек. Расценки в калькуляции корректны и соответствуют текущим рыночным расценкам, следовательно, завышения расценок не выявлено.– замечаний нет.

9) *Унифицированная форма №КС-2 «Акт о приёмке выполненных работ» от 20.07.2017 г. и унифицированная форма №КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат» от 20.07.2017 г.* Соответствие работ подтверждено Руководителем технического отдела ТСН «Шейнкмана, 111». Итоговая сумма работ – 631 440 рублей 42 копейки с учётом НДС 18% 96 321 рубль 42 копейки.

4. Проведен анализ выполнения работ по п. 17 *Протокола №2 Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» от 29.09.2016 г.*

Проведена проверка следующей документации:

1) *Договор подряда №01/12/2016-1 от 01.12.2016 г.* между ТСН «Шейнкмана, 111» и ООО «ВИМАЙР», на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД – ремонт внутридомовых инженерных систем (замена металлического трубопровода ХВС, ГВС на полипропилен, нижняя зона подъездов №№ 1-7). Основанием для заключения Договора подряда является Решение Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» (Протокол №2 от 29.09.2016 г.). – замечаний нет.

2) *Дополнительное соглашение №1 от 29.06.2017 г. к Договору подряда №01/12/2016-1 от 01.12.2016 г.* о внесении изменений в п. 1.3 Договора, в части изменения сроков окончания выполнения работ. Перенос сроков, согласно пояснениям сотрудников ТСН «Шейнкмана, 111», обоснован невозможностью проведения работ в неблагоприятных погодных условиях. – замечаний нет.

3) *Локальный сметный расчёт №1 к Договору подряда №01/12/2016-1 от 01.12.2016 г.* Смета составлена в программе «Гранд-Смета» с использованием утвержденных федеральных расценок на строительные работы. Итоговая сумма сметы – 2 654 421 рубль 68 копеек без НДС. Расценки в калькуляции корректны и соответствуют текущим рыночным расценкам, следовательно, завышения расценок не выявлено. К смете применен тендерный коэффициент понижения 0.89. Коэффициент инфляции применен верно. – замечаний нет.

4) *Унифицированная форма №КС-2 «Акт о приёмке выполненных работ за август 2017 г.» от 02.08.2017 г. и унифицированная форма №КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат» от 02.08.2017 г.* Соответствие работ подтверждено Руководителем технического отдела ТСН «Шейнкмана, 111».

5. Проведен анализ выполнения работ по п. 18 *Протокола №2 Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» от 29.09.2016 г.*

Проведена проверка следующей документации:

1) *Договор подряда №01/12/2016 от 01.12.2016 г.* между ТСН «Шейнкмана, 111» и ООО «ВИМАЙР», на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД – ремонт внутридомовых инженерных систем (замена системы циркуляции ГВС в подъездах №№1-7). Основанием для заключения Договора подряда является Решение Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» (Протокол №2 от 29.09.2016 г. – замечаний нет.

2) *Дополнительное соглашение №1 от 30.05.2017 г. к Договору подряда №01/12/2016 от 01.12.2016 г.* о внесении изменений в п. 1.3 Договора, в части изменения сроков окончания выполнения работ. Перенос сроков, согласно пояснениям сотрудников ТСН «Шейнкмана, 111», обоснован невозможностью проведения работ в неблагоприятных погодных условиях. – замечаний нет.

3) *Локальный сметный расчёт №1 к Договору подряда №01/12/2016 от 01.12.2016 г.* Смета составлена в программе «Гранд-Смета» с использованием утвержденных федеральных расценок на строительные работы. Итоговая сумма сметы – 94 810 рублей 48 копеек без НДС. Расценки в калькуляции корректны и соответствуют текущим рыночным расценкам, следовательно,



завышения расценок не выявлено. К смете применен тендерный коэффициент понижения 0.75. Коэффициент инфляции применен верно. – замечаний нет.

4) Унифицированная форма №КС-2 «Акт о приёмке выполненных работ за июль 2017 г.» от 20.07.2017 г. и унифицированная форма №КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат» от 20.07.2017 г. Соответствие работ подтверждено Руководителем технического отдела ТСН «Шейнкмана, 111».

6. Проведен анализ выполнения работ по п. 19 Протокола №2 Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» от 29.09.2016 г..

Проведена проверка следующей документации:

1) Договор подряда №27/02/2017 от 27.02.2017 г. между ТСН «Шейнкмана, 111» и ООО «СтройПроект Групп», на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД – ремонт фасадов; ремонт облицовочной плитки. Основанием для заключения Договора подряда является Решение Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» (Протокол №2 от 29.09.2016 г.). Общая площадь проведенных работ 50 м2. – замечаний нет.

2) Дополнительное соглашение №1 от 27.02.2017 г. к Договору подряда №27/02/2017 от 27.02.2017 г. о внесении изменений в п. 10 Договора, в части изменения адресов и реквизитов сторон. – замечаний нет.

3) Ведомость стоимости работ (смета) к Договору подряда №27/02/2017 от 27.02.2017 г. Итоговая сумма сметы – 288 000 рублей 00 копеек с учётом НДС 18% 43 932 рубля 20 копеек. Расценки в калькуляции корректны и соответствуют текущим рыночным расценкам, следовательно, завышения расценок не выявлено. – замечаний нет.

4) Унифицированная форма №КС-2 «Акт о приёмке выполненных работ» от 25.03.2017 г. и унифицированная форма №КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат» от 25.03.2017 г. Соответствие работ подтверждено Руководителем технического отдела ТСН «Шейнкмана, 111».

7. Проведен анализ выполнения работ по п. 9 Протокола №2 Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» от 13.09.2017 г..

Проведена проверка следующей документации:

1) Договор подряда №21-17/2017 от 21.12.2017 г. между ТСН «Шейнкмана, 111» и ООО «Альтернативная Разработка Технологий Екатеринбурга», на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД – ремонт внутридомовых систем противопожарной автоматики и противоподымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода. Основанием для заключения Договора подряда является Решение Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» (Протокол №2 от 13.09.2017 г.). Был проведен открытый конкурс на торговой площадке [www.b2b-center.ru](http://www.b2b-center.ru) предложение №926519 от 22.11.2017 г. Участие в конкурсе приняло 3 организации – ООО «АРТЕК», ООО «Инсис», ООО «АКТАЙ-МОНИТОРИНГ». Согласно Протоколу Правления ТСН «Шейнкмана, 111» от 06.12.2017 г. члены Правления проголосовали единогласно «ЗА» компанию ООО «АРТЕК». – замечаний нет.

2) Локальный сметный расчёт №1 к Договору подряда №21-17/2017 от 21.12.2017 г. Смета составлена в программе «Гранд-Смета» с использованием утвержденных федеральных расценок на строительные работы. Итоговая сумма сметы – 4 100 000 рублей 00 копеек без НДС. Расценки в калькуляции корректны и соответствуют текущим рыночным расценкам, следовательно, завышения расценок не выявлено. К смете тендерный коэффициент понижения не применялся. Коэффициент инфляции применен верно. – замечаний нет.

3) Срок окончания выполнения работ «25» марта 2018 г., соответственно, на момент проверки соответствие работ подтвердить невозможно. Акт о приёмке выполненных работ не подписан.

8. Проведен анализ выполнения работ по п. 10 Протокола №2 Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» от 13.09.2017 г..

Проведена проверка следующей документации:

1) Договор подряда №217-СВР/2017 от 12.10.2017 г., между ТСН «Шейнкмана, 111» и ООО «Пенетрон-Регион» на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД –



комплекс работ по устройству гидроизоляции 4 воздуховодов (со стороны двора) в подземном паркинге. Основанием для заключения Договора подряда является Решение Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» (Протокол №2 от 13.09.2017 г.). При проведении работ был использован материал: смесь сухая для гидроизоляции швов, стыков, трещин марки «Пенекрит», смесь сухая гидроизоляционная проникающая капиллярная марки «Пенетрон», лента изоляционная высокоэластичная 200-300 мм, лента «Пенебанд», клей «Пенепокси 2К», смесь сухая ремонтная марки «Скрепа М 500». Состав работ подобран в соответствии с рекомендациями и технологией ООО «Пенетрон-Регион». – замечаний нет.

2) *Дефектная ведомость* к Договору подряда №217-СВР/2017 от 12.10.2017 г. Смета составлена с использованием утвержденных федеральных расценок на строительные работы. Итоговая сумма сметы – 300 428 рублей 00 копеек с учётом НДС 18% 45 828 рублей 00 копеек. Расценки в калькуляции корректны и соответствуют текущим рыночным расценкам, следовательно, завышения расценок не выявлено. Представленные работы уникальны и основаны на технических регламентах компании ООО «Пенетрон-Регион». Подрядчиком утверждена гарантия на выполненные работы и используемый материал – 2 года. - замечаний нет.

3) *Унифицированная форма №КС-2 «Акт о приёмке выполненных работ» от 14.12.2017 г. и унифицированная форма №КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат» от 14.12.2017 г.* Соответствие работ подтверждено Руководителем технического отдела ТСН «Шейнкмана, 111».

9. Проведен анализ выполнения работ по п. 10 Протокола №2 Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» от 13.09.2017 г..

Проведена проверка следующей документации:

1) *Договор подряда №218-СВР/2017 от 12.10.2017 г.*, между ТСН «Шейнкмана, 111» и ООО «Пенетрон-Регион» на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД – комплекс работ по устройству гидроизоляции деформационного шва (вдоль 1 подъезда) в подземном паркинге. Основанием для заключения Договора подряда является Решение Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» (Протокол №2 от 13.09.2017 г.). При проведении работ был использован материал: смесь сухая для гидроизоляции швов, стыков, трещин марки «Пенекрит», смесь сухая гидроизоляционная проникающая капиллярная марки «Пенетрон», лента изоляционная высокоэластичная 200-300 мм, лента «Пенебанд», клей «Пенепокси 2К», смесь сухая ремонтная марки «Скрепа М 500». Состав работ подобран в соответствии с рекомендациями и технологией ООО «Пенетрон-Регион». – замечаний нет.

2) *Дефектная ведомость* к Договору подряда №218-СВР/2017 от 12.10.2017 г. Смета составлена с использованием утвержденных федеральных расценок на строительные работы. Итоговая сумма сметы – 158 032 рубля 00 копеек с учётом НДС 18% 24 106 рублей 58 копеек. Расценки в калькуляции корректны и соответствуют текущим рыночным расценкам, следовательно, завышения расценок не выявлено. Представленные работы уникальны и основаны на технических регламентах компании ООО «Пенетрон-Регион». Подрядчиком утверждена гарантия на выполненные работы и используемый материал – 2 года. - замечаний нет.

3) *Унифицированная форма №КС-2 «Акт о приёмке выполненных работ» от 15.11.2017 г. и унифицированная форма №КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат» от 15.11.2017 г.* Соответствие работ подтверждено Руководителем технического отдела ТСН «Шейнкмана, 111».

10. Проведен анализ выполнения работ по п. 10 Протокола №2 Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» от 13.09.2017 г..

Проведена проверка следующей документации:

1) *Договор подряда №219-СВР/2017 от 12.10.2017 г.*, между ТСН «Шейнкмана, 111» и ООО «Пенетрон-Регион» на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД – комплекс работ по устройству гидроизоляции деформационного шва (вдоль 6 подъезда) в подземном паркинге. Основанием для заключения Договора подряда является Решение Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» (Протокол №2 от 13.09.2017 г.). При проведении работ был использован материал: смесь сухая для гидроизоляции швов,



стыков, трещин марки «Пенекрит», смесь сухая гидроизоляционная проникающая капиллярная марки «Пенетрон», лента изоляционная высокоэластичная 200-300 мм, лента «Пенебанд», клей «Пенепокси 2К», смесь сухая ремонтная марки «Скрепа М 500». Состав работ подобран в соответствии с рекомендациями и технологией ООО «Пенетрон-Регион». – замечаний нет.

2) *Дефектная ведомость* к Договору подряда №219-СВР/2017 от 12.10.2017 г. Смета составлена с использованием утвержденных федеральных расценок на строительные работы. Итоговая сумма сметы – 483 392 рубля 00 копеек с учётом НДС 18% 73 737 рублей 76 копеек. Расценки в калькуляции корректны и соответствуют текущим рыночным расценкам, следовательно, завышения расценок не выявлено. Представленные работы уникальны и основаны на технических регламентах компании ООО «Пенетрон-Регион». Подрядчиком утверждена гарантия на выполненные работы и используемый материал – 2 года. - замечаний нет.

3) *Унифицированная форма №КС-2 «Акт о приёмке выполненных работ» от 14.12.2017 г. и унифицированная форма №КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат» от 14.12.2017 г.* Соответствие работ подтверждено Руководителем технического отдела ТСН «Шейнкмана, 111».

11. Проведен анализ выполнения работ по п. 10 *Протокола №2 Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» от 13.09.2017 г.*

Проведена проверка следующей документации:

1) *Договор подряда №220-СВР/2017 от 12.10.2017 г.*, между ТСН «Шейнкмана, 111» и ООО «Пенетрон-Регион» на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД – комплекс работ по устройству гидроизоляции деформационного шва (вдоль 7 подъезда) в подземном паркинге. Основанием для заключения Договора подряда является Решение Общего собрания собственников помещений и членов ТСН «Шейнкмана, 111» (Протокол №2 от 13.09.2017 г.). При проведении работ был использован материал: смесь сухая для гидроизоляции швов, стыков, трещин марки «Пенекрит», смесь сухая гидроизоляционная проникающая капиллярная марки «Пенетрон», лента изоляционная высокоэластичная 200-300 мм, лента «Пенебанд», клей «Пенепокси 2К», смесь сухая ремонтная марки «Скрепа М 500». Состав работ подобран в соответствии с рекомендациями и технологией ООО «Пенетрон-Регион». – замечаний нет.

2) *Дефектная ведомость* к Договору подряда №220-СВР/2017 от 12.10.2017 г. Смета составлена с использованием утвержденных федеральных расценок на строительные работы. Итоговая сумма сметы – 133 872 рубля 00 копеек с учётом НДС 18% 20 421 рубль 15 копеек. Расценки в калькуляции корректны и соответствуют текущим рыночным расценкам, следовательно, завышения расценок не выявлено. Представленные работы уникальны и основаны на технических регламентах компании ООО «Пенетрон-Регион». Подрядчиком утверждена гарантия на выполненные работы и используемый материал – 2 года. - замечаний нет.

3) *Унифицированная форма №КС-2 «Акт о приёмке выполненных работ» от 16.11.2017 г. и унифицированная форма №КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат» от 16.11.2017 г.* Соответствие работ подтверждено Руководителем технического отдела ТСН «Шейнкмана, 111».



**ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ  
ТСН «ШЕЙНКМАНА,111»  
за 2017 год.**

Период	год 2017	год 2017	отклонение+/-
<b>Статьи сметы</b>	<b>итог по сметам</b>	<b>фактический расход</b>	
Перечень услуг, оказываемых собственникам жилых помещений в МКД			
<b>РАСШИФРОВКА по статье:</b>	<b>18 352 504,72 ₴</b>	<b>18 447 316,03 ₴</b>	94 811,31
Сервисный отдел	1 031 864,50 ₴	1 017 186,83 ₴	-14 677,67
Технический отдел	2 084 508,40 ₴	1 970 888,15 ₴	-113 620,25
Содержание ТСН	5 032 831,30 ₴	5 053 900,93 ₴	21 069,63
Уборка мест общего пользования (МОП) жилых помещений. Сезонный помыв окон в МОП (на всех этажах в лифтовых холлах) с учётом расходных материалов	1 108 440,00 ₴	1 134 136,00 ₴	25 696,00
Услуги по уходу за вестибюльными грязезащитными коврами	171 528,00 ₴	126 692,81 ₴	-44 835,19
Услуги по вывозу и утилизации ТКО и КГМ	497 700,00 ₴	445 800,00 ₴	-51 900,00
Услуги по вывозу и утилизации отработанных ламп дневного света, люминесцентных ламп и энергосберегающих	8 376,00 ₴	0,00 ₴	-8 376,00
Услуги по вывозу и утилизации ПЭТ (пластиковых бутылок)	0,00 ₴	0,00 ₴	0,00
Обслуживание лифтов (16 шт. на 2 подрядные организации)	1 352 280,00 ₴	1 477 363,54 ₴	125 083,54
Освидетельствование, страхование лифтов	53 347,00 ₴	53 342,00 ₴	-5,00
Услуги по дератизации и дезинсекции подвальных помещений	26 002,00 ₴	0,00 ₴	-26 002,00

Обслуживание СКУД (системы контроля управления доступом, шлагбаумы)	180 600,00 ₹	180 600,00 ₹	0,00
Обслуживание шкафов автоматики управления КиП(ов) в ИТП и насосной	48 000,00 ₹	0,00 ₹	-48 000,00
Обслуживание системы теплоснабжения	211 200,00 ₹	26 906,00 ₹	-184 294,00
Обслуживание узла учёта тепловой энергии (УКУТ: поверка датчиков)	66 000,00 ₹	66 000,00 ₹	0,00
Услуги по промывке теплообменников (ГВС и теплоснабжение)	33 000,00 ₹	0,00 ₹	-33 000,00
Гидропромывка и опрессовка системы отопления МКД	41 204,00 ₹	0,00 ₹	-41 204,00
Обслуживание системы электроснабжения	270 000,00 ₹	346 728,76 ₹	76 728,76
Обслуживание системы электроснабжения Подряд	150 000,00 ₹	150 000,00 ₹	0,00
Обслуживание системы водоснабжения ХВС, ГВС	427 200,00 ₹	314 228,78 ₹	-112 971,22
Обслуживание системы канализации	270 000,00 ₹	0,00 ₹	-270 000,00
Обслуживание и текущий ремонт МКД (чердаки, МОПы, окна, двери и пр.)	522 000,00 ₹	1 375 018,46 ₹	853 018,46
Обслуживание и текущий ремонт придомовой территории	550 200,00 ₹	536 686,41 ₹	-13 513,59
Услуги по озеленению БЛАГОУСТРОЙСТВО	145 500,00 ₹	128 456,00 ₹	-17 044,00
Прием платежей (коммунальные платежи, капитальный ремонт) 95,71%	537 000,00 ₹	488 383,84 ₹	-48 616,16
Услуги регистрации граждан по месту жительства/пребывания (паспортный стол)	103 877,52 ₹	103 877,52 ₹	0,00
Уборка снега (механизированная), вывоз снега	294 996,00 ₹	310 270,00 ₹	15 274,00
Услуги ЧОО - частной охранной организации (3 поста круглосуточной охраны). Обслуживание тревожной кнопки	3 037 200,00 ₹	3 043 200,00 ₹	6 000,00
Обслуживание и ремонт домофонной системы	97 650,00 ₹	97 650,00 ₹	0,00
			0,00
<b>Перечень услуг, оказываемых собственникам машиномест в подземном паркинге в МКД</b>			0,00
<b>РАСШИФРОВКА по статье:</b>	<b>1 685 738,20 ₹</b>	<b>1 623 470,59 ₹</b>	<b>-62 267,61</b>
Содержание ТСН	215 690,20 ₹	226 530,51 ₹	10 840,31
Уборка подземного паркинга ручная и механизированная с учётом расходных материалов	978 574,00 ₹	1 152 591,00 ₹	174 017,00



Услуги по вывозу и утилизации отработанных ламп дневного света, люминесцентных ламп и энергосберегающих	4 188,00 ₹	0,00 ₹	-4 188,00
Обслуживание системы электроснабжения (ЭПРА, люминисцентные лампы)	74 400,00 ₹	16 808,30 ₹	-57 591,70
Услуги по дератизации и дезинсекции помещений паркинга	28 004,00 ₹	12 000,00 ₹	-16 004,00
Обслуживание и ремонт домофонной системы	97 650,00 ₹	97 650,00 ₹	0,00
Обслуживание СКУД (системы контроля управления доступом, 1 шлагбаума)	96 000,00 ₹	96 000,00 ₹	0,00
Обслуживание и текущий ремонт подземного паркинга (МОПы; двери; доводчики; ремонт стяжки пола; ремонт лестничных маршей - перила, напольная плитка; работы по предотвращению обсыпания штукатурного слоя на потолках во избежание обрушения на авто и на людей; пожарных выходов и пр.)	161 076,00 ₹		-161 076,00
Расход воды на уборку	6 156,00 ₹	0,00 ₹	-6 156,00
Прием платежей (коммунальные платежи, капитальный ремонт) 4,29%	24 000,00 ₹	21 890,78 ₹	-2 109,22
	<b>20 038 242,92</b>	<b>20 070 786,62</b>	<b>62 300,43</b>