

**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ПРОВЕРКИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ИЗУМРУД»
ЗА ПЕРИОД 2012 - 2013 годы**

Ревизионная комиссия избрана 01.11.2013 года общим собранием членов товарищества собственников жилья «Изумруд» (далее по тексту – «ТСЖ «Изумруд»») и общим собранием собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Ижевск, ул. 7-я Подлесная, дом 71. в следующем составе:

- Шибанова Светлана Владимировна – 233 кв. (3 секция);
- Гафарова Ольга Владимировна – 89 кв. (2 секция);
- Попова Людмила Петровна – 151 кв. (2 секция).

Далее по тексту – «Ревизионная комиссия».

В соответствии с Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ «Изумруд» Ревизионная комиссия (ревизор):

1. проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
2. представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
3. 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;
4. отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Решением Ревизионной комиссии назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Изумруд» за 12 месяцев 2013 г.

Дата начала ревизии – «15» января 2014 года.

Дата окончания ревизии – «15» февраля 2014 года.

Проверка предполагает изучение финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Изумруд», проведение анализа документов с целью представления членам ТСЖ «Изумруд» наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ «Изумруд».

Цели и задачи проверки.

Ревизионная комиссия поставила перед собой следующие вопросы, а так же цели и задачи:

1. Выполнение решений общего собрания ТСЖ «Изумруд» и Правления ТСЖ, в том числе исполнение Сметы доходов и расходов ТСЖ «Изумруд», целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов.
2. Законность совершенных Председателем Правления от имени ТСЖ «Изумруд» сделок и заключенных договоров.
3. С какими организациями ТСЖ «Изумруд» работало за период с 01.01.2013 г. по 31.12.2013 г. на договорной основе? В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили собственникам и членам ТСЖ «Изумруд» услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2013 г. по 31.12.2013 г.?
4. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ «Изумруд» за период с 01.01.2013 г. по 31.12.2013 г.?
5. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ «Изумруд» для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием помещений
6. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ «Изумруд» на соответствие законодательству РФ.

Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров специальных познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Членами ревизионной комиссии в процессе проверки был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в первичных документах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения информации: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществляется ревизорами по их убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных Ревизионной комиссией выводов.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ

Описание деятельности ТСЖ «Изумруд»

Согласно Выписке из единого государственного реестра юридических лиц от 05.12.3013 г. Товарищество собственников жилья «Изумруд» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №10 по Удмуртской Республике «19» ноября 2010 года.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1101831005650.

ИНН 1831144099.

КПП 183101001.

Место нахождения товарищества: Удмуртская Республика, г.Ижевск, ул. 7-я Подлесная, 71, кв. 192.

В соответствии с Уставом ТСЖ «Изумруд» видами деятельности товарищества являются:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) обеспечение собственников, а также арендаторов и нанимателей помещений коммунальными и прочими услугами;
- 3) обеспечение соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями помещений, правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных общим собранием членов товарищества;
- 4) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
- 6) содержание и благоустройство придомовой территории;
- 7) организация финансирования содержания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в многоквартирном доме, содержания и благоустройства придомовой территории, развития комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 8) представление интересов собственников помещений в государственных органах власти, в органах местного самоуправления, в судах, а так же во взаимоотношениях с третьими лицами по вопросам деятельности товарищества;
- 9) содействие собственникам помещений в постановке и снятии с учета по месту жительства;
- 10) консультирование собственников помещений по вопросам деятельности товарищества;
- 11) охрана жилого дома, придомовой территории;
- 12) реконструкция зданий и сооружений объектов общего имущества;
- 13) создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула;

14) проведение развивающих, спортивных, культурно-развлекательных занятий для детей, подростков и молодежи;

15) организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников помещений;

16) проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников помещений.

Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности товарищества.

Отдельные виды деятельности могут осуществляться товариществом только на основании специальных разрешений (лицензий). Перечень этих видов деятельности определяется законом.

Собранием от 01.11.2013 года (Протокол №2 от 20.11.2013 года) большинством голосов принято решение о смене места нахождения ТСЖ «Изумруд». Новый адрес: Удмуртская Республика, г.Ижевск, ул. 7-я Подлесная, 71, кв. 46.

Фактически изменения в Устав не вносились, место нахождения остается прежним.

Руководство деятельностью ТСЖ «Изумруд»

1. Органы управления ТСЖ «Изумруд».

Согласно Уставу ТСЖ «Изумруд» высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

Годовое общее собрание членов товарищества созывается не позднее чем через шестьдесят календарных дней после окончания календарного года.

Таким образом, плановые ежегодные собрания должны были быть проведены в следующие даты:

- «07» сентября 2010 года (первое собрание, необходимое для создания ТСЖ);
- не позднее «01» марта 2011 года;
- не позднее «29» февраля 2012 года;
- не позднее «01» марта 2013 года.

Ревизионной комиссией установлено следующее.

Первое общее собрание собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома «Многоквартирный 6-ти секционный жилой дом переменной этажности с подземной автостоянкой, со встроенно - пристроенными помещениями» по адресу: квартал, ограниченный улицами Школьная, 7-я Подлесная, Нижняя, 6-я Подлесная в г.Ижевске» проведено в форме заочного голосования 07.09.2010 года. Собрание признано правомочным. Протокол №1 от 07.09.2010 г.

Второе общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Удмуртская Республика, г.Ижевск, ул. 7-я Подлесная, 71 и общего собрания членов ТСЖ «Изумруд» проведено в форме заочного голосования 09.03.2011 года. Собрание признано правомочным. Протокол №2 от 09.03.2011 г.

Третье общее собрание собственников и членов ТСЖ «Изумруд» проведено «06» июня 2012 года. Собрание неправомочно в связи с отсутствием кворума.

Четвертое общее собрание членов товарищества собственников жилья «Изумруд» и общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Ижевск, ул. 7-я Подлесная, дом 71, проведено в форме заочного голосования «01» ноября 2013 года. Собрание признано правомочным. Протокол №2 от 20.11.2013 г.

Вывод: В 2011 и 2013 г. общие собрания проведены с нарушением установленного Уставом срока, общее собрание 2012 года неправомочно в связи с отсутствием кворума.

2. Руководство деятельностью товарищества.

Согласно Уставу ТСЖ «Изумруд» руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление Товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок 2 (два) года, председатель правления избирается из состава членов правления сроком на 1 (один) год.

Ревизионной комиссией установлено следующее.

Собранием от 07.09.2010 года (Протокол №1 от 07.09.2010 года) большинством голосов приняты следующие решения по вопросам, поставленным на голосование (здесь и далее в отчете приводятся выдержки из Протоколов):

- Выбрать способом управления многоквартирным домом – «Многоквартирный 6-ти секционный жилой дом переменной этажности с подземной автостоянкой, со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: квартал, ограниченный улицами Школьная, 7-я Подлесная, Нижняя, 6-я Подлесная в г.Ижевске» управление товариществом собственников жилья (ТСЖ);

- Избрать правление ТСЖ «Изумруд» в количестве 3 (трех) человек общим списком в составе: Лагунов Антон Павлович (собственник кв.1151), Дресвянников Денис Георгиевич (собственник кв.192), Курбатова Ирина Григорьевна (собственник кв.146)

Срок полномочий членов правления истек «06» сентября 2012 года.

До истечения срока полномочий Правления член правления Курбатова Ирина Григорьевна написала заявление от «27» июня 2012 года о выходе из членов ТСЖ «Изумруд» и выходе из членов правления ТСЖ «Изумруд».

Собранием от 01.11.2013 года (Протокол №2 от 20.11.2013 года) большинством голосов принято следующее решение:

- Исключить из членов Правления ТСЖ Курбатову Ирину Георгиевну, Лагунова Антона Павловича.

Выбрать новых членов правления в следующем составе:

- Дресвянников Денис Георгиевич – 46 кв. (1 секция);
- Шубко Вячеслав Владимирович – 19 кв. (1 секция);
- Герасимова Галина Владимировна – 111 кв. (2 секция);
- Шибанов Андрей Олегович - 233 кв. (3 секция);
- Попова Валентина Яковлевна - 331 кв. (4 секция)

В период с «07» сентября 2010 года по «27» июня 2012 года Правление товарищества осуществляло деятельность следующим составом:

- Лагунов Антон Павлович (собственник кв. стр. № 1151),
- Дресвянников Денис Георгиевич (собственник кв. стр. № 192),
- Курбатова Ирина Григорьевна (собственник кв. стр. № 146).

В период с «27» июня 2012 года по «06» сентября 2012 года Правление товарищества осуществляло деятельность следующим составом:

- Лагунов Антон Павлович (собственник кв.1151),
- Дресвянников Денис Георгиевич (собственник кв.192),

Выводы:

Т.к. собрание от «06» июня 2012 года признано неправомочным, то с «07» сентября 2012 года по «20» ноября 2013 года Правление товарищества отсутствовало.

В период с «21» ноября 2013 года по «31» декабря 2013 года Правление товарищества осуществляло деятельность следующим составом:

- Дресвянников Денис Георгиевич – 46 кв. (1 секция);
- Шубко Вячеслав Владимирович – 19 кв. (1 секция);
- Герасимова Галина Владимировна – 111 кв. (2 секция);
- Шибанов Андрей Олегович - 233 кв. (3 секция);
- Попова Валентина Яковлевна - 331 кв. (4 секция).

В связи с истечением срока полномочий ревизионная комиссия признает Правление ТСЖ «Изумруд» в период с «06» сентября 2012 года по «20» ноября 2013 года нелегитимным.

3. Председатель Правления ТСЖ «Изумруд».

Согласно Уставу ТСЖ «Изумруд» Правление товарищества большинством голосов избирает из своего состава председателя правления товарищества. Срок полномочий председателя правления товарищества составляет 1 (один) год.

Председатель правления не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания правления товарищества.

Ревизионной комиссией установлено следующее.

Согласно Протоколу №1 от «10» ноября 2010 года заседания членов Правления товарищества собственников жилья «Изумруд» (ТСЖ «Изумруд») Председателем правления ТСЖ «Изумруд» избран Дресвянников Денис Георгиевич. (СПРАВОЧНО - срок полномочий Председателя правления согласно Уставу ТСЖ «Изумруд» до «09» ноября 2011 года)

Согласно Протоколу № 2 от «11» ноября 2011 года заседания членов Правления товарищества собственников жилья «Изумруд» (ТСЖ «Изумруд») Председателем правления ТСЖ «Изумруд» избран Дресвянников Денис Георгиевич (СПРАВОЧНО - срок полномочий Председателя правления согласно Уставу ТСЖ «Изумруд» до «10» ноября 2012 года).

Согласно Протоколу №1/2013 заседания Правления ТСЖ «Изумруд» от «23» ноября 2013 года Председателем правления ТСЖ «Изумруд» избран Шибанов Андрей Олегович (СПРАВОЧНО - срок полномочий Председателя правления согласно Уставу ТСЖ «Изумруд» до «22» ноября 2014 года).

Выводы:

В период с «10» ноября 2010 года по «09» ноября 2011 года обязанности Председателя правления ТСЖ «Изумруд» исполнял Дресвянников Денис Георгиевич.

В период с «11» ноября 2011 года по «10» ноября 2012 года обязанности Председателя правления ТСЖ «Изумруд» исполнял Дресвянников Денис Георгиевич.

В период с «09» ноября 2012 года по «22» ноября 2013 года документы, подтверждающие избрание Председателя Правления ТСЖ «Изумруд» отсутствуют. Фактически обязанности Председателя правления ТСЖ «Изумруд» в этот период исполнялись Дресвянниковым Денисом Георгиевичем.

В период с «23» ноября 2013 года по «31» декабря 2013 года обязанности Председателя правления ТСЖ «Изумруд» исполнял Шибанов Андрей Олегович.

В нарушении Устава ТСЖ «Изумруд» в период «10» ноября 2010 года по «22» ноября 2013 года Председатель правления ТСЖ «Изумруд» Дресвянников Денис Георгиевич провел только одно документально оформленное заседание правления «11» ноября 2011 года.

С «23» ноября 2013 года председателем правления ТСЖ «Изумруд» избран Шибанов Андрей Олегович.

4. Раскрытие информации ТСЖ «Изумруд»

Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» утвержден Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Указанный Стандарт устанавливает требования к составу информации, подлежащей раскрытию товариществами собственников жилья, а также требования к порядку, способам и срокам ее раскрытия.

Товариществами собственников жилья информация раскрывается путем

а) обязательного опубликования информации на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору товарищества и кооператива:

сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого товарищество или кооператив осуществляют свою деятельность;

б) размещения информации на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме (далее - информационные стенды);

в) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном виде, а при наличии технической возможности - также в электронном виде.

Информация размещается товариществом собственников жилья на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на сайте в сети Интернет, выбранном управляющей организацией, товариществом или кооперативом из числа сайтов, указанных в подпункте "а" пункта 5 и подпункте "а" пункта 5(1) Постановления. При этом информация должна быть доступна в течение 5 лет.

Товарищество собственников жилья обязано сообщать по запросу потребителей - граждан и организаций, являющихся собственниками (нанимателями) помещений в многоквартирном доме, адрес официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация.

Раскрытие товариществами и кооперативами информации на сайтах в сети Интернет, указанных в подпункте "а" пункта 5 и подпункте "а" пункта 5(1) настоящего документа, осуществляется по формам раскрытия указанными организациями информации, утвержденным Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Ревизионной комиссией установлено следующее.

Сведений о публикации обязательной к раскрытию информация о деятельности ТСЖ на информационных стендах дома не обнаружено. На официальном сайте www.reformagkh.ru ТСЖ "Изумруд" зарегистрировано, но обязательные к раскрытию сведения не опубликованы.

На информационных стендах жилого дома указано, что официальным сайтом ТСЖ «Изумруд» является сайт www.izumrud18.ru. Данный интернет-сайт является закрытым, получить к нему доступ можно только путем авторизации через модератора сайта. Обязательных к раскрытию сведений на сайте www.izumrud18.ru не обнаружено. Из источников открытых регистраторов доменных имен установлено, что владельцем домена www.izumrud18.ru ТСЖ "Изумруд" не является.

Вывод:

Требования законодательства о публикации обязательной к раскрытию информации о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ не выполнены.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Изумруд»

1. Смета доходов и расходов ТСЖ «Изумруд».

В соответствии с пп.2, 3 п.1 статьи 137 Жилищного кодекса РФ ТСЖ вправе:

- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Анализ представленных документов выявил следующие факты:

1. На 2010 год смета доходов и расходов не утверждалась.
2. На 2011 год смета доходов и расходов утверждена общим собранием членов товарищества и собственников многоквартирного дома, оформленного Протоколом №2 от «09» марта 2011 года. К результатам подсчета голосов смета не приложена. Проверить нет возможности.
3. На 2012 год смета доходов и расходов не утверждалась.
4. На 2013 год смета доходов и расходов утверждена общим собранием членов товарищества и собственников многоквартирного дома, оформленного Протоколом №2 от «20» ноября 2013 года.

Поступление и расходование денежных средств

2013 год. Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2013 года составил 125 353,49 руб. Поступления на расчетный счет за 2013 год составили 12 034 074,32 руб. (за вычетом комиссии Сбербанка). Платежи с расчетного счета за 2013 год, включая вклады в депозит, составили 11 821 487,47 руб.

Остаток денежных средств на конец 2013 года составил 2 337 940,34 руб., в том числе

- Остаток средств на расчетном счете – 337 940,34 руб.
- Вклады в депозитах – 2 000 000,00 руб.

Расшифровка поступлений и платежей за 2013 год приведена в приложении.

2012 год. Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Изумруд» в ОАО «Сбербанк России» по состоянию на 01.01.2012 года составил 29 137,04 руб. Расчетных счетов в других банках ТСЖ «Изумруд» не имеет.

Поступления на расчетный счет за 2012 год составили 6 576 964,24 руб. (за вычетом комиссии Сбербанка). Платежи с расчетного счета за 2012 год составили 6 480 747,79 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете на конец 2012 года составил 125 353,49 руб.

Расшифровка поступлений и платежей за 2013 год приведена в приложении.

Начисление стоимости услуг и тарифы

Начисление жилищно-коммунальных услуг производилось по тарифам, приведенным в Приложении. В 2013 году не был выполнен ежегодный перерасчет собственникам за фактически потребленную в 2012 году тепловую энергию и ГВС выполнен. В 1 половине 2012 года начисление стоимости услуг собственникам не производилось в связи с отсутствием в ТСЖ «Изумруд» бухгалтера, тариф ТСЖ на обслуживание жилья в 2012 не утвержден, что влечет за собой риск доначисления собственникам за услуги ТСЖ по содержанию жилья до общегородского тарифа, применявшегося в 2012 году.

Применявшиеся тарифы на жилищно-коммунальные услуги приведены в Приложении.

Выводы: проанализировав деятельность ТСЖ «Изумруд», ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде условно удовлетворительной.

По мнению ревизионной комиссии, правлению ТСЖ «Изумруд» необходимо устранить следующие имеющиеся нарушения:

1. Организовать проведение заседаний правления ТСЖ «Изумруд» согласно требованиям Устава.
2. Организовать проведение общих собраний собственников помещений и членов ТСЖ «Изумруд» согласно требованиям Устава.
3. Организовать публикацию сведений о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Изумруд» согласно требованиям федерального законодательства.
4. Выполнить перерасчет за квартплату по статьям «Отопление» и «ГВС» согласно фактическому потреблению тепловой энергии за 2012-2013 г.г.
5. Пересмотреть тариф на горячее водоснабжение в связи с наличием собственных индивидуальных тепловых пунктов.
6. Узаконить тариф, применявшийся для начисления за содержание жилья в 2012 году.

Настоящий отчет составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ «Изумруд» для ознакомления членов ТСЖ, а один остается в ревизионной комиссии.

Подписи членов ревизионной комиссии:

_____- _____
_____- _____
_____- _____