

**Справка**  
проверки товарищества собственников  
«жилых домов №30, 34, 36, 38 по ул.С.Есенина»  
(г.Минск, ул.С.Есенина, д.34, ПТС)

г. Минск

30 октября 2015 г.

На основании пункта 1075 координационного плана контрольной (надзорной) деятельности по г. Минску на 2 полугодие 2015 г. и на основании предписания от 11.09.2015 №4, выданного главой администрации Московского района г. Минска Крепаком А.П., главным специалистом отдела городского хозяйства администрации Московского района г.Минска Белоцкой И.П. (руководитель группы), специалистам по коммунальным расчетам РСЦ ЖЭС № 98, 113, 116, 127 УП «ЖРЭО Московского района г.Минска» Шульвинской С.В., Тарайкович И.М., бухгалтером сектора сводного учета и расчетов ЖКУ УП «ЖРЭО Московского района г.Минска» Гарачун Ю.А. проведена проверка правильности начисления расчётов по коммунальным платежам за период с 01 сентября 2012 года по 31 августа 2015 года.

Проверка начата 22.09.2015

Проверка окончена 30.10.2015

Товарищество собственников «жилых домов №30, 34, 36, 38 по ул.С.Есенина» (далее - товарищество) зарегистрировано решением Минского городского исполнительного комитета от 12 апреля 2007 г. № 778 в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации за № 190821606.

Устав товарищества собственников зарегистрирован решением администрации Московского района г.Минска от 10.09.2010 №190821606.

Учредителем товарищества собственников, согласно уставу, является Государственное производственное объединение «Минскстрой».

Товариществом собственников является объединение собственников жилья и (или) нежилых помещений, создаваемое в целях обеспечения сохранности и содержания недвижимого имущества совместного домовладения, пользования этим имуществом.

Товарищество собственников создано в соответствии с Законом Республики Беларусь «О совместном домовладении» (далее – Закон), другими актами законодательства Республики Беларусь.



Товариществом собственников получены свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации:

1. от 23.07.2008 №500/1012-53 на право постоянного пользования в отношении земельного участка с кадастровым номером 50000000005003714, расположенного по адресу ул.Есенина, д.30, площадью 0,3123 га для эксплуатации и обслуживания здания жилого дома со встроенными помещениями общественно-торгового назначения без права установки ограждений и запорных устройств;

2. от 26.03.2008 №500/708-1687 на право постоянного пользования в отношении земельного участка с кадастровым номером 50000000005004212, расположенного по адресу ул.Есенина, д.34, площадью 0,1230 га для эксплуатации и обслуживания жилого дома;

3. от 18.02.2009 №500/577-2541 на право постоянного пользования 98/100 долей (2/100 право пользование – ГПО «Минскстрой») в отношении земельного участка с кадастровым номером 50000000005005006, расположенного по адресу ул.Есенина, д.36, площадью 0,3454 га для эксплуатации и обслуживания жилого дома со встроенными помещениями общественно-бытового назначения;

4. от 31.05.2010 №500/962-2244 на право постоянного пользования 99/100 долей (1/100 право пользование ГПО «Минскстрой») в отношении земельного участка с кадастровым номером 50000000005005449, расположенного по адресу ул.Есенина, д.38, площадью – 0,2288 га для эксплуатации и обслуживания жилого дома и завершения строительства многоэтажного жилого дома №1 (по генплану) (не относящегося к жилым домам повышенной комфортности) со встроенными помещениями общественно-бытового назначения.

На помещение товарищества собственников РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» по состоянию на 31.01.2008 изготовлен технический паспорт.

Получены свидетельства (удостоверение):

1. от 03.09.2007 №500/726-1299 о государственной регистрации многоквартирного дома по адресу: г.Минск, ул.Есенина, д.34, дом общей площадью 4792,5 кв. м.;

2. от 13.03.2008 №500/732-1823 о государственной регистрации многоквартирного жилого дома по адресу: г.Минск, ул.Есенина, д.30, дом общей площадью 14308,3 кв.м.;

3. от 17.11.2008 №500/726-3500 о государственной регистрации многоквартирного жилого дома по адресу: г.Минск, ул.Есенина, д.36, дом общей площадью 19001,1 кв.м.;

4. от 8.04.2010 №500/986-2198 о государственной регистрации многоквартирного жилого дома по адресу: г.Минск, ул.Есенина, д.38, дом общей площадью 18716,8 кв.м.



Товарищество собственников является юридическим лицом, имеет расчетный счет и печать со своим наименованием.

Товарищество собственников является некоммерческой организацией, не имеющей в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющим полученную прибыль между членами товарищества.

Устав товарищества собственников сформирован в соответствии с Законом Республики Беларусь «О совместном домовладении», постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.04.1998 № 569 «Об утверждении типового устава товарищества собственников, типового договора о совместном домовладении» (с изменениями и дополнениями) и утвержден решением администрации Московского района г.Минска от 10.09.2010.

Согласно уставу фактически основными видами деятельности товарищества собственников в проверяемом периоде являются:

организации обслуживания жилых и нежилых помещений собственников и придомовой территории;

заключение договоров с соответствующими предприятиями и организациями на предоставление коммунальных и других необходимых услуг;

оказание услуг собственникам;

распоряжение имуществом товарищества;

требовать от собственников уплаты платежей, предусмотренных статьей 11 Закона, а также полного возмещения причиненных товариществу убытков в результате невыполнения ими обязательств по уплате платежей и оплате иных общих расходов в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь;

произведение в установленном порядке перепланировки и реконструкции объектов недвижимого имущества совместного домовладения, а так же пристраивать новые части недвижимого имущества;

представление интересов членов товарищества в отношениях собственности, связанных с общим имуществом, а так же в иных отношениях с третьими лицами в случаях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь.

Юридический адрес: г. Минск, ул.С.Есенина, д.34, помещение ТС.

Форма собственности: частная.

Товарищество собственников зарегистрировано в качестве налогоплательщика в инспекции Министерства по налогам и сборам по Московскому району г.Минска, Республики Беларусь под УНП 190821606.

В соответствии с «Перечнем видов деятельности, на осуществление которых требуется специальное разрешение (лицензия), и органов,



выдающих эти разрешения (лицензии)», утвержденным Декретом Президента Республики Беларусь от 14.07.2003 № 17 «О лицензировании отдельных видов деятельности» товарищество собственников специальное разрешение (лицензии) не получало.

Для осуществления финансово-хозяйственной деятельности товариществом собственников в филиале №500 ГУ Минская городская дирекция ОАО «АСБ Беларусбанк», г.Минска, код 601 открыты следующие счета:

№ 3015093490018 – расчетный счет;

№ 3015093490025 – депозитный счет по дому №30 по ул.Есенина;

№ 3015093490038 – депозитный счет по дому №34 по ул.Есенина;

№ 3015093490041 – депозитный счет по дому №36 по ул.Есенина;

№ 3015093490067 – депозитный счет по дому №38 по ул.Есенина.

По предоставленной информации управляющим товарищества собственников «жилых домов №30, 34, 36, 38 по ул.С.Есенина» ответственными за финансово-хозяйственную деятельность в товариществе собственников в проверяемом периоде являлись:

Председатель товарищества собственников с правом первой подписи:

Шейн Владимир Павлович с 2010 по апрель 2013 года.

Чернов Александр Юрьевич апрель 2013

Управляющий товариществом собственников:

Осипов Сергей Исаевич с 07.05.2012 по 06.05.2013

Самойленко Олег Викторович с 07.05.2013 по 28.04.2014

Слободенюк Анатолий Сергеевич с 28.04.2014 по настоящее время (протокол собрания членов правления товарищества собственников от 23.04.2014, приказ от 28.04.2014 № 15 заключен контракт сроком на 1 год, продлен до 28.04.2016г.), паспорт МР № 3021530, выдан Фрунзенским РУВД г.Минска 07.02.2012, личный номер 3011267A021PB9.

Главный бухгалтер:

Воронова Елена Евгеньевна с 27.07.2012 по 14.01.2013

Кирилова Наталья Антоновна с 14.01.2013 по 28.10.2013

Стариченко Татьяна Валентиновна (0,5 ставки) 18.12.2013 по 31.01.2014

Казлович Татьяна Анатольевна (0,5 ставки) 18.12.2013 по 31.01.2014

Вирабян Эльвира Амаяковна (по договору подряда) 17.02.2014 по 09.04.2014

Абрамович Людмила Браниславовна 24.03.2014 по 02.07.2014

Самойленко Татьяна Александровна 16.07.2014 по 19.08.2014



Леоник Ирина Валентиновна работает в товариществе собственников с 22.09.2014 по трудовому договору от 22.09.2014 на время нахождения основного работника в отпуске по уходу за ребенком до достижения им возраста 3-х лет, приказ №19 от 22.09.2014. Правом второй подписи главный бухгалтер Леоник Ирина Валентиновна обладает.

Книга учета проверок зарегистрирована инспекцией Министерства по налогам и сборам по Московскому району г. Минска 30.11.2010г. С момента образования проверки в товариществе собственников проводились.

Настоящая проверка зарегистрирована в книге учета проверок под № 4.

Настоящей проверкой выборочным методом подвергнуты: приказы, протоколы общего собрания, выписки банка с приложениями, договора, сметы доходов и расходов, начисления коммунальных платежей, акты выполненных работ и другие документы бухгалтерского учета.

Бухгалтерский учет в товариществе собственников организован и ведется с применением ПК – программы «1С: Бухгалтерия» 7 версия и АС «Жилплат».

#### **Проверка правильности расчетов по жилищно-коммунальным услугам за период с 1 сентября 2012 года по 31 августа 2015 года.**

В соответствии с предоставленной информацией, специалистами по коммунальным расчетам расчетно-справочного центра ЖЭС-98, 113, 116, 127 УП «ЖРЭО Московского района г.Минска» С.В.Шульвинской, И.М.Тарайкович и бухгалтером сектора сводного учета и расчетов ЖКУ УП «ЖРЭО Московского района г.Минска» Ю.А.Гарачун проведена проверка правильности начисления расчётов по коммунальным платежам по домам №30, 34, 36, 38 по ул.С.Есенина в г. Минске за период с 1 сентября 2012 года по 31 августа 2015 года по предоставленным документам за указанный период.

Начисление платы за пользование жилыми помещениями и коммунальным услугам производятся бухгалтером Товарищества собственников в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.08.1999 №1332 «Об упорядочении расчетов населения за пользование жилыми помещениями и коммунальными услугами» (с внесенными изменениями и дополнениями) до 27.06.2014 и с 27.06.2014 в соответствии с Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12.06.2014 №571 «Об утверждении Положения о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, внесении изменений и дополнений в Постановления



Совета Министров Республики Беларусь и признании утратившими силу Постановлений Совета Министров Республики Беларусь и их структурных элементов».

Льготы по оплате за жилищно-коммунальные услуги (техническое обслуживание, горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), теплоснабжение, вывоз, обезвреживание и переработка твердых коммунальных отходов, пользование лифтом) и плате за пользование жилым помещением плательщикам жилищно-коммунальных услуг, зарегистрированным по месту жительства в жилом помещении, имеющим право на льготы по таким платам, предоставляются в соответствии со статьей 16 Закона Республики Беларусь от 14 июня 2007 года «О государственных социальных льготах, правах и гарантиях для отдельных категорий граждан».

При проведении проверки начислений жилищно-коммунальных услуг выявлены нарушения: плата с квартиросъемщиков взимается по утвержденным ставкам и тарифам в соответствии с действующим законодательством, но без учета дня официального опубликования законодательных документов и последующего перерасчета в течение 2012, 2013, 2014 и 2015 года.

Проверкой начислений за техническое обслуживание жилых домов установлено, что тарифы для населения устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

Тарифы, обеспечивающие полное возмещение экономически обоснованных затрат на оказание этих услуг установлены в соответствии с действующим жилищным законодательством.

Сверхнормативная и нормативная площадь может изменяться, в связи с регистрацией и снятием с регистрационного учета граждан. Нарушений не выявлено.

Льгота по оплате за техническое обслуживание, гражданами имеющим право на льготы по таким платежам, предоставляется в соответствии с действующим законодательством. Нарушений не выявлено.

С 01.03.2014 отчисления на капитальный ремонт рассчитаны в соответствии с фиксированным тарифом на услуги по капитальному ремонту жилого дома, предоставляемые населению, субсидируемым государством, в размере 600 руб. (без налога на добавленную стоимость) за 1 квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц.

Проверкой правильности начисления отчислений населения на капитальный ремонт нарушений не выявлено.

Льгота, в соответствии со статьей 16 Закона Республики Беларусь от 14 июня 2007 года «О государственных социальных льготах, правах и гарантиях для отдельных категорий граждан», не предусмотрена по услуге «отчисление на капитальный ремонт», нарушений не выявлено.



На выполнение работ по вывозу твердых бытовых отходов товариществом собственников заключен договор с СООО «Ремондис» от 01.01.2012, 01.01.2013, 01.01.2014, 01.01.2015 №2134 и УП «Экорес» от 01.01.2010 №2134-У.

Проверкой начислений за вывоз, обезвреживание и переработку твердых бытовых отходов установлено, что тарифы и нормативы установлены в соответствии с действующим законодательством.

Оплата населением услуг «вывоз ТКО и обезвреживание и переработка ТКО» производится согласно счет – фактуры поставщика услуг СООО «Ремондис» и УП «Экорес». Нарушений не выявлено.

На техническое обслуживание лифтов товариществом собственников заключен договор с ОАО «Лифтсервис» от 01.07.2013 №ОР-386л. Тарифы для населения устанавливаются в соответствии с действующим законодательством. Нарушений не выявлено.

Льгота по оплате за лифт, гражданам имеющим право на льготы по таким платам, предоставляется в соответствии с действующим законодательством. нарушений не выявлено.

На услуги электросвязи по трансляции телевизионных программ товариществом собственников заключен договор с ОАО МТИС от 03.10.2013 №15-6/54. Тарифы и суммы начислений для населения устанавливаются и выставляются в соответствии предъявленными счет – фактурами ОАО МТИС в течение 2012-2015. Нарушений не выявлено.

На обслуживание домофонных систем товариществом собственников заключен договор с ООО «Домофонстрой плюс» от 01.06.2013 №403/3. Суммы начислений для населения выставляются в соответствии счет – фактурами ООО «Домофонстрой плюс», поступившими в течение 2012-2015 года в товарищество собственников. Нарушений не выявлено.

Расчет тепловой энергии на нужды отопления и подогрева воды производится по групповому прибору учета. Тарифы для населения устанавливаются в соответствии с действующим законодательством. Нарушений не выявлено.

В соответствии со ст.31 Жилищного кодекса Республики Беларусь и в соответствии с п.3 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 12.06.2014 №571 «Об утверждении Положения о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, внесении изменений и дополнений в Постановление Совета Министров Республики Беларусь и признании утратившими силу Постановлений Совета Министров Республики Беларусь и их структурных элементов», плата за жилищно-коммунальные услуги и плата за пользование жилым помещением вносится за каждый истекший месяц не позднее 25-го числа следующего за ним месяца на основании



платежного документа по установленной форме. Данный платежный документ предоставляется плательщику жилищно-коммунальных услуг не позднее 15-го числа организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, другими организациями, осуществляющими начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, или в соответствии с договорами на поставку электроэнергии и газа.

Плательщики жилищно-коммунальных услуг, несвоевременно и (или) не в полном объеме внесшие плату за жилищно-коммунальные услуги, уплачивают пеню в размере 0,3 процента от не уплаченной в установленный срок суммы этих платежей за каждый день просрочки (пункт 62 Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 12.06.2014 №571 «Об утверждении Положения о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, внесении изменений и дополнений в Постановления Совета Министров Республики Беларусь и признании утратившими силу Постановлений Совета Министров Республики Беларусь и их структурных элементов»).

В счет-извещение на оплату жилищно-коммунальных услуг ежемесячно выставляются дополнительные услуги: «техническое обслуживание на дом», «пользование лифтом на дом» и «прочие». Данные услуги выставляются в соответствии с Уставом товарищества собственников определенным голосованием общего собрания Товарищества собственников, методом письменного опроса с 27.10.2011 по 03.11.2011.

Справочное: общая площадь жилых домов ТС – 55 971,90 м<sup>2</sup>, жилая площадь жилых домов ТС – 36 476,21 м<sup>2</sup>, общая доля имущества собственников в совместном домовладении 65,169%, количество квартир – 526, в голосовании приняли участие 274 собственника (более 50% от общей доли собственности в совместном домовладении ТС), необходимое количество для голосования 262 собственника.

05.07.2012 решением суда Московского района г.Минска решено в иске о признании недействительным решения общего собрания членов товарищества собственников отказать.

Согласно пункта 58 статьи 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК РБ) целевой взнос – денежные средства, вносимые членом организации застройщиков, товарищества собственников на основании решения общего собрания их членов для дополнительного финансирования работ и мероприятий, утвержденных собранием.

Согласно пункта 6 статьи 80 ЖК РБ решения общего собрания участников совместного домовладения, принятые в соответствии с



законодательством, являются обязательными для всех участников этого совместного домовладения.

Выборочной проверкой нарушений не выявлено.

Все расчеты производятся в программе АС «Жилплат».

Руководитель группы

20.10.2015

И.П.Белоцкая

Члены комиссии:

02.11.2015

Ю.А.Гарачун

02.11.2015

С.В.Шульвинская

02.11.2015

И.М.Тарайкович

Управляющий ТС

04.11.2015

А.С.Слободенюк