

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием членов Товарищества
собственников жилья «Пушкинские Фасады»
Протокол №1 от «___» июня 2019 года

Председатель ТСЖ «Пушкинские Фасады»

 /Савкин А.А./

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «Пушкинские Фасады» за 2018 год

Председатель ревизионной комиссии:

Волкогонов К.А.

Члены ревизионной комиссии:

Колосова А.В.

Раздолькин С.А.

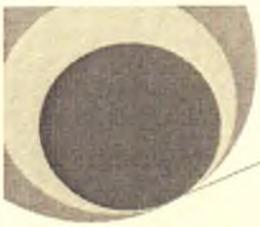
Дата начала ревизии:

16 апреля 2019 года

Дата окончания ревизии:

20 апреля 2019 года

г. Пушкин-2019 г.



Оглавление

1. Вводная часть.....	3
1.1. Основания и обстоятельства проведения ревизии.....	3
1.2. Используемые материалы.....	3
1.3. Методика ревизии.....	3
1.6. Объекты ревизии.....	4
1.7. Органы управления Товариществом в отчетном периоде:.....	4
2. Результаты ревизии.....	5
2.1. Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ.....	5
Устав ТСЖ соответствует Жилищному кодексу РФ.....	5
2.3. Ведение бухгалтерского учета.....	6
2.4. Анализ финансово-хозяйственной деятельности.....	6
2.5. Анализ отчета.....	6
3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.....	7

1. Вводная часть.

1.1. Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья "Пушкинские Фасады" (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2018 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии Волкогоновым К.А. и членами ревизионной комиссии Колосовой А.В. и Раздолькиным С.А. (далее – ревизоры, проверяющие).

Ревизия проведена с 16 апреля 2019 года по 20 апреля 2019 года включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 21 апреля 2019 года по 23 апреля 2019 года по месту проживания ревизоров.

1.2. Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- Банковские выписки ТСЖ;
- Авансовые отчеты;
- Кассовые документы (Счета, Счета-фактуры, Накладные, Акты сверки);
- Договора на оказание услуг с: ООО «Видеосервис», ООО «Перспектива и ТД», ООО ТРК «Царское Село», ООО «ОТИС Лифт», СЗПК, САО "ВСК", ООО "Квартплата Онлайн", ООО «Формика»
- Договора с РСО: ОАО «Петербургская сбытовая компания», ООО «ПетербургГаз», ГУП «ТЭК СПб», ГУП «Водоканал»

1.3. Методика ревизии.

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

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов, осуществлялось проверяющими по их внутреннему 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 проверяющими выводов.

1.4. Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии, документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме.

1.5. Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

2. Перечень организаций, сотрудничающий с ТСЖ за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

3. Проверка обоснованности тарифов, выставяемых ТСЖ "Пушкинские Фасады" для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 года.

4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ "Пушкинские Фасады" на соответствие законодательству РФ.

5. Проверка целевого расходования ТСЖ "Пушкинские Фасады" денежных средств собственников.

1.6. Объекты ревизии.

2. Деятельность правления ТСЖ.
3. Ведение бухгалтерского учета.
4. Ведение кадрового учета.
5. Хозяйственное управление.
6. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
7. Анализ годового отчета

1.7. Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества выбран сроком на 2 года, Решение общего собрания от 07 июня 2018 года.

Председатель правления: Савкин Александр Викторович

Члены правления:

- Антоненко Лариса Анатольевна.
- Догонова Зинаида Михайловна.
- Тананов Антон Сергеевич.
- Травкина Галина Александровна.

Состав ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии: Волкогонов Константин Анатольевич

Члены ревизионной комиссии:

- Колосова Анна Викторовна.
- Раздолькин Сергей Анатольевич.

Основание: Решение общего собрания ТСЖ от 07.06.2018 года.

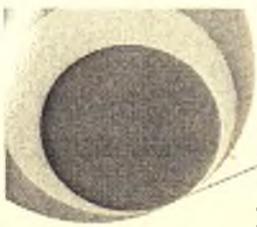
2.1.Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ.

Устав ТСЖ соответствует Жилищному кодексу РФ.

2.2.Судебные производства.

В 2018 году ТСЖ принимало участие в следующих судебных производствах.

№ п/п	Суть иска	Результат
1	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик Чугунов А.В.	УДОВЛЕТВОРЕН
	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик Довженко В.И.	На рассмотрении в суде
	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик Васильев А.Л.	УДОВЛЕТВОРЕН, ВЗЫСКАНО в 2018 г.
2	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Крылова Н.Б.	УДОВЛЕТВОРЕН, ВЗЫСКАНО в 2018 г.
3	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Ёлкин А.Б.	УДОВЛЕТВОРЕН
4	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Бабушкин А.В.	УДОВЛЕТВОРЕН
5	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Болдырев И.В.	УДОВЛЕТВОРЕН
6	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Ситников Г.В.	УДОВЛЕТВОРЕН, ВЗЫСКАНО частично в 2018 г.
7	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Еремин А.И.	УДОВЛЕТВОРЕН, ВЗЫСКАНО в 2018 г.
8	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Карпов А.Г.	УДОВЛЕТВОРЕН, ВЗЫСКАНО в 2018 г.
9	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Кабанова Г.П.	УДОВЛЕТВОРЕН, ВЗЫСКАНО в 2018 г.
10	Иск об оспаривании протокола о создании ТСЖ Истец: Ерёмин А.И.	ОТКАЗАНО В УДОВЛЕТВОРЕНИИ
11	Иск об оспаривании протокола о создании ТСЖ Истец: Ерёмин А.И., Болдырев И.В.	ОТКАЗАНО В УДОВЛЕТВОРЕНИИ
12	Иск о возмещении ущерба Истец: Исаченко М.Н, Исаченко Т.Н.	УДОВЛЕТВОРЕН ЧАСТИЧНО, ВЗЫСКАНЫ юр.услуги в 2018 г.



Заключение ревизионной комиссии:

1. Затраты на юридическую поддержку соответствуют полученному результату.

2.3. Ведение бухгалтерского учета.

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения, документы, как в бумажном виде, так и в электронном имеются в наличии.

Заключение ревизионной комиссии:

По сравнению с 2017 годом существенных изменений по ведению бухгалтерского учета не выявлено.

2.4. Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Информация по тарифам

Сводная ведомость тарифов применяемых для расчетов в ТСЖ приведена в Приложении №2.

Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные в действие Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга

Заключение ревизионной комиссии:

1. Размер общей просроченной задолженности собственников ТСЖ за 2018 год существенно сократился.
2. Показания индивидуальных приборов учета фиксируются в бухгалтерии в электронном виде.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Рекомендуем при 2-х месячной задолженности по оплате коммунальных платежей взыскивать долги в судебном порядке.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
2. Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.

2.5. Анализ отчета

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Пушкинские Фасады".
2. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСЖ.
3. В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссии всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. Расхождений в данных не обнаружено. Отчет полностью достоверный.
4. Нецелевого использования средств не выявлено.

3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ТСЖ "Пушкинские Фасады" за 2018 год

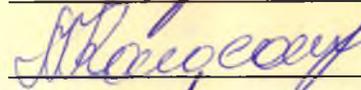
1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
2. Начисления коммунальных платежей осуществлялись строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ. Итого в 2018 году жильцам по квитанциям было начислено **10 000 292,66 рублей**. На расчетный счет ТСЖ от жильцов за ЖКУ 2018 года поступило **7 700 225,35 рублей**. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
3. Ревизионная комиссия считает, что выше представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2018 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2018 г.
4. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
5. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана успешной. В 2018 году по исполнительным листам и судебным приказам ТСЖ было взыскано **448 435,58 рублей** и в досудебном, добровольном порядке жильцами оплачено **1 929 748,51 рублей**. Вместе с тем в случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.
6. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2018 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.
7. Настоящий отчет составлен в двух подлинных экземплярах на (12) двенадцати листах каждый (включая приложения), два из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:

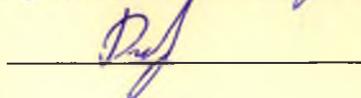


Волкогонов К.А.

Члены ревизионной комиссии:



Колосова А.В.



Раздолькин С.А.

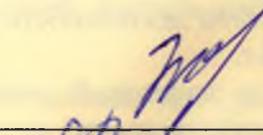


Выписка из отчета ревизионной комиссии.

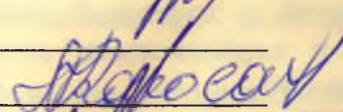
Рекомендации ревизионной комиссии:

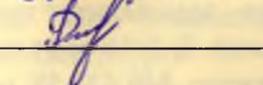
1. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
2. Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.
3. Правлению ТСЖ разработать и утвердить смету доходов и расходов (финансовый план) на 2019 г.

Председатель ревизионной комиссии:


_____/Волкогонов К.А./

Члены ревизионной комиссии:


_____/ Колосова А.В./


_____/Раздолькин С.А./

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ТСЖ "Пушкинские Фасады" за 2018 год

Приложение №2
к отчету Ревизионной комиссии

РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ НА 2018 год

собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Ахматовская, дом № 2.

№п/п	Вид платежа	Тариф, руб.		С чего берётся
		с 01.01.2018 г.	01.07.2018 г.	
I	ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ:			
1	Сод.общего им-ва МКД	11,90	12,47	1м2
2	Тек.ремонт общего им-ва МКД	6,21	6,21	1м2
3	Содержание придомовой территории	1,83	1,88	1м2
4	Содержание и ремонт переговорного устройства и видеонаблюдения	0,54	0,54	1м2
5	Сод. ВДГО	0,68	0,68	1м2
6	Эксплуатация Эл/счетчиков	0,07	0,07	1м2
7	Эксплуатация счетчиков ГВС	0,72	0,72	1м2
8	Эксплуатация счетчиков ХВС	0,06	0,06	1м2
9	АУР	16,00	16,00	1м2
10	Содержание и ремонт лифтов	3,73	3,73	1м2
11	Обслуживание шлагбаума	0,16	0,16	1м2
II	КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ:			
	<i>Коммунальные ресурсы, потребляемые по общедомовым прибором учёта</i>			
1	Отопление 1Гкал	1678,72	1745,86	1 м2
	<i>Коммунальные ресурсы, потребляемые по индивидуальным прибором учёта</i>			
1	ХВС / Водоотведение по приборам учёта	27,99	30,09	1 м3
2	Горячее водоснабжение по приборам учёта	100,72	104,75	1 м3
3	Электроснабжение			
	День	4,55	4,82	1Квт
	Ночь	2,62	2,78	1Квт
	<i>Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в МКД</i>			
1	Коммунальное освещение - освещение помещений общего пользования			
	День	4,55	-	1Квт
	Ночь	2,62	-	1Квт
2	Холодная вода	-	0,19	1м2
3	Горячая вода	-	0,41	1м2
4	Электроэнергия	-	0,69	1м2
III	ПРОЧИЕ УСЛУГИ:			
1	Телетрансляция	199,00		с квартиры
2	Обслуживание расчётного счёта	20,00		с квартиры
3	Услуги Вычислительного центра	27,05		с квартиры

СВОДНАЯ ТАБЛИЦА РАСХОДОВ
за 2018 год

Финансовый отчёт по доходам и расходам ТСЖ "Пушкинские Фасады" за 2018 год						
№ п/п	Наименование статей	Начислено ТСЖ по квитанция м	Выставлено по с/ф РСО	Оплачено жильцами за год	Расходы за 2018 год оплаченные ТСЖ	
					Наименование	Расходы
<i>Жилищные услуги</i>						
1	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	1 419 856,86	0,00	1 093 289,78	Уборка лестничных клеток (договор с уборщицей, инвентарь, расходные материалы), з/п председателя (технические осмотры, работы и услуги по договорам со специализированными организациями, услуги аварийного обслуживания по обследованию аварийных квартир, работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации), услуги по дератизации и дезинсекции, Вывоз и утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов, договор с юристом, договор с сантехником, услуги по помывке фасадов, очистка кровли от наледи	1 419 856,86

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ТСЖ "Пушкинские Фасады" за 2018 год

2	Текущий ремонт	723 623,94	0,00	557 190,43	<p>Общестроительные работы:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ - укладка тротуарной плитки ◆ - монтаж зеркал ◆ - демонтаж, монтаж плитки ◆ - грунтовка, шпатлевка, окраска стен ◆ - герметизация примыканий Контейнерная площадка для ТБО: ◆ - монтаж свай ◆ - монтаж метал. ферм ◆ - монтаж конструкций обрешетки ◆ - монтаж конструкций стен ◆ - монтаж кровли из проф. листа ◆ - монтаж проф.листа стен ◆ - окраска метал. конструкций Ремонт лифтовых и тамбуров у лифтов: ◆ - Замена трансформаторов тока ◆ - окраска ◆ - ремонт двери ◆ - укладка плитки 	1 009 643,00
3	Содержание придомовой территории	216 155,25	0,00	166 439,54	Договор с дворником, инвентарь, расходные материалы, механизированная уборка	216 155,25
4	Содержание и ремонт ПЗУ	62 923,02	38678,80 Видеосервис 24244,22 Запчасти	48 450,73	ООО "Видеосервис" договор № 05/17-ТО от 01.01.2017г.	62 923,02
5	Содержание ВДГО	79 238,31	79 263,00	61 013,50	Договор с ООО "ПетербургГаз" № 2.ВД.00037.	79 263,00
6	Эксплуатация приборов учета электрической энергии	8 156,40	0,00	6 280,43	Обслуживание и поверка	8 156,40
7	Эксплуатация приборов учета холодной воды	6 992,22	0,00	5 384,01	Обслуживание и поверка	6 992,22
8	Эксплуатация приборов учета горячей воды	76 516,93	84000,00 Перспектива 34515,00 Поверка приборов учёта	58 918,04	ООО "Перспектива" Договор № 27 от 01.01.2016г	118 515,00
9	Административно-управленческие расходы (АУР)	1 864 406,40	0,00	1 435 592,93	Налоги, трудовые договора с бухгалтером, менеджером, электриком, канц. товары, обслуживание орг. техники, расходные материалы, обучение, бухгалтерские программы 1с и СБИС, хозяйственные товары .	1 864 406,40

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии ТСЖ "Пушкинские Фасады" за 2018 год

10	Содержание систем экстренного оповещения	3 496,62	0,00	2 692,40	Указ Президента РФ № 1522 от 13.11.2012 г.	3 496,62
11	Содержание и ремонт лифтов	434 640,84	349500,00 диспетчеризация 18600,00 ежегодное освидетельствование лифтов 2300,00 ежегодное страхование лифтов 77441,00 запчасти	334 673,45	СЗПК дог.№18-ТО/2016 ООО "Инвест Сервис" дог. № Ф-ТСЖ-ПУШ-П-03/12/18 от 03.12.2018г. САО "ВСК" страховой полис VSKX11812887891000	434 640,84
Прочие услуги						
1	Услуги расчётного центра	37 792,95	60 900,00	29 100,57	ООО "Квартплата Онлайн" Договор №966-РЦ/2016 от 01.11.2016 и Договор №868-КВ/2016 от 12.01.2016, Договор №966-ГИС/2016 от 04.09.2018	60 900,00
2	Обслуживание расчётного счёта	31 596,00	31 596,00	24 328,92	Договор №2008-08/250	31 596,00
3	Телетрансляция	299 694,00	261 287,00	230 764,38	ООО ТРК "Царское село" Договор № 08/02/09 от 01.02.2009 г.	261 287,00
4	Обслуживание шлагбаума	18 644,76	18 644,76	14 356,47	ООО "Видеосервис" договор № 04/17-ТО от 01.01.2017г.	18 644,76
Коммунальные услуги						
1	Холодное водопотребление/водоотведение за хвс и гвс	874 893,39	786 268,57	673 667,91	Соглашение № 1/783 . К Договору № 548 . Согласно индивидуальных узлов учета	786 268,57
2	Электроэнергия	1 299 620,83	1 630 045,23	1 000 708,04	ОАО "ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ" Договор № 1134 от 07.05.2013 г. Согласно индивидуальных узлов учета	1 630 045,23
3	Горячее водоснабжение/отопление	2 542 043,94	2 739 976,87	1 957 373,83	Договор № 359с/1 .Согласно индивидуальных узлов учета	2 148 728,51
	ИТОГО	10 000 292,66		7 700 225,35		10 161 518,68