

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием членов Товарищества  
собственников жилья «Пушкинские Фасады»  
Протокол №1 от «\_\_» июня 2018 года

Председатель ТСЖ «Пушкинские Фасады»

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ**  
**ТСЖ «Пушкинские Фасады»**  
**за 2017 год**

Председатель ревизионной комиссии:

Волкогонов К.А.

Члены ревизионной комиссии:

Абибов Т.Ш.

Раздолькин С.А.

Дата начала ревизии:

16 апреля 2018 года

Дата окончания ревизии:

20 апреля 2018 года

## 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 2017 г. по 31 декабря 2017г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2017г. и размерах обязательных платежей.

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

Ревизия проведена с 16апреля 2018 года по 20апреля 2018 года включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 21апреля 2018 года по 23 апреля 2018 года по месту проживания ревизоров.

### **1.2. Используемые материалы.**

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- Банковские выписки ТСЖ;
- Авансовые отчеты;
- Кассовые документы;

### **1.3. Методика ревизии.**

Ревизия проведена в пределах, имеющихся 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 01.01.2017 по 31.12.2017 года.

2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 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 01.01.2017 по 31.12.2017 года.

3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ "Пушкинские Фасады" для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 года.

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

5. Проверка целевого расходования денежных средств ТСЖ "Пушкинские Фасады" 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 22марта 2016года.

Председатель правления: Савкин Александр Викторович

Члены правления:

-Антоненко Лариса Анатольевна.

-Догонова Зинаида Михайловна.

-Чубарова Татьяна Сергеевна.

-Бочков Юрий Павлович.

Состав ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии: Волкогонов Константин Анатольевич

Члены ревизионной комиссии:

-Абиров Тенгиз Шамсиоглы.

-Раздолькин Сергей Анатольевич.

Основание: Решение общего собрания ТСЖ от 22.03.2016года.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе в период с 01.11.2008 по настоящее время возложена на Главного бухгалтера Савкину Елену Михайловну.

## 2. Результаты ревизии

### 2.1. Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ.

Устав ТСЖ соответствует Жилищному кодексу РФ.

### 2.2. Судебные производства.

В 2017 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 Пухова Н.А.	УДОВЛЕТВОРЕН
	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик Пухова Н.А.	УДОВЛЕТВОРЕН
	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик Пухова Н.А.	УДОВЛЕТВОРЕН
2	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Крылова Н.Б.	УДОВЛЕТВОРЕН
3	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Елкин А.Б.	НА РАССМОТРЕНИИ
4	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Бабушкин А.В.	НА РАССМОТРЕНИИ
5	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Мантарков Ю.Х.	УДОВЛЕТВОРЕН
6	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Ситников Г.В.	УДОВЛЕТВОРЕН
7	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Тоскина А.В.	УДОВЛЕТВОРЕН
8	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Карпов А.Г.	УДОВЛЕТВОРЕН
9	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Кабанова Г.П.	УДОВЛЕТВОРЕН
10	Иск об оспаривании протокола о создании ТСЖ Истец: Довженко В.И.	ОТКАЗАНО В УДОВЛЕТВОРЕНИИ
11	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Васильев А.Л.	УДОВЛЕТВОРЕН

**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 2016 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 2017 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.

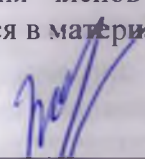
**2.5. Анализ отчета**

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.


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 осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, 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 2017 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2017 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. 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 2017 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.
7. Настоящий отчет составлен в трёх 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:

  
\_\_\_\_\_

Абибов Т.Ш.

  
\_\_\_\_\_

Раздолкин С.А.

Приложение №1  
к отчету Ревизионной комиссии

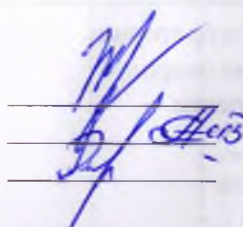
**Выписка из отчета ревизионной комиссии.**

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 2018 г.

Председатель ревизионной комиссии:

Члены ревизионной комиссии:



\_\_\_\_\_  
/Волкогонов К.А./

\_\_\_\_\_  
/Абиров Т.Ш./

\_\_\_\_\_  
/Раздолькин С.А./



Приложение №2  
к отчету Ревизионной комиссии

<b>РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ НА 2018 год</b>				
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.	01.07.2017 г.	
<b>I</b>	<b>ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ:</b>			
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
<b>II</b>	<b>КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ:</b>	<b>с 01.01.2018 г.</b>	<b>01.07.2017 г.</b>	
	<i>Коммунальные ресурсы, потребляемые по общедомовым прибором учёта</i>			
1	Отопление I Гкал	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
<b>III</b>	<b>ПРОЧИЕ УСЛУГИ:</b>			
1	Телетрансляция		199,00	с квартиры
2	Обслуживание расчётного счёта		20,00	с квартиры
3	Услуги Вычислительного центра		27,05	с квартиры

Приложение №3  
к отчету Ревизионной комиссии

**СВОДНАЯ ТАБЛИЦА РАСХОДОВ**  
за 2017 год

		Остаток денежных средств на 01.01.2017г.			694 092,23	
№ п/п	Наименование статей	Начислено ТСЖ по квитанциям за год	Выставлено по с/ф ресурсоснабжающими организациями	Оплачено жильцами за год	Расходы за 2017 год	
					Наименование	Расходы
1	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	1 386 859,32р.	0,00р.	1 386 859,32р.	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 мойке фасадов, очистка кровли от наледи	1 386 859,32р.
2	Текущий ремонт	713 005,04р.	0,00р.	637 141,30р.	Фасадные работы: ÷ -расшивка швов кирпича ÷ -обработка фасадов гидросоставом ÷ -штукатурка, шпатлевка откосов ÷ -грунтовка, шпатлевка, окраска стен Общестроительные работы: ÷ -окраска урн ÷ -окраска дверей ÷ -ремонт отмостки ÷ -демонтаж, монтаж плитки ÷ -ремонт парапета крылец ÷ -окраска перил парапетов ÷ -устройство разметки ÷ -укладка теплого пола ÷ -Монтаж и окраска отливов цоколя Ремонт водосточной системы: ÷ -прокладка желобов водоотводящих ÷ -ремонт вент.капачков Кровельные работы Восстановление системы видеонаблюдения	1 515 990,95р.

Отчет ревизионной комиссии ТСЖ «Пушкинские Фасады» за 2017 год

<b>Итого по статье</b>						
3	Содержание придомовой территории	204 255,89р.	0,00р.	204 255,89р.	Договор с дворником, инвентарь, расходные материалы, механизированная уборка	204 255,89р.
<b>Итого по статье</b>						
4	Обслуживание домофона	57 108,42р.	65 037,40р.	51 032,08р.	ООО "Видеосервис" договор № 05/17-ТО от 01.01.2017г.	65 037,40р.
<b>Итого по статье</b>						
5	Содержание ВДГО	77 509,00р.	77 514,54р.	69 262,04р.	Договор с ООО "ПетербургГаз" № 2.ВД.00037.	77 514,54р.
<b>Итого по статье</b>						
6	Эксплуатация приборов учета электрической энергии	7 867,25р.	0,00р.	7 867,25р.	Обслуживание и поверка	7 867,25р.
<b>Итого по статье</b>						
7	Эксплуатация приборов учета холодной воды	6 703,00р.	0,00р.	6 703,00р.	Обслуживание и поверка	6 703,00р.
<b>Итого по статье</b>						
8	Эксплуатация приборов учета горячей воды	61 190,81р.	84 000,00р.	61 190,81р.	ООО "Перспектива" Договор № 27 от 01.01.2016г	84 000,00р.
<b>Итого по статье</b>						
9	Телетрансляция	272 050,61р.	266 461,00р.	238 109,55р.	ООО ТРК "Царское село" Договор № 08/02/09 от 01.02.2009 г.	266 461,00р.
<b>Итого по статье</b>						
12	Административно-управленческие расходы (АУР)	1 777 105,78р.		1 666 289,16р.	Налоги, трудовые договора с бухгалтером, менеджером, электриком, канц. товары, обслуживание орг. техники, расходные материалы, обучение, бухгалтерские программы 1с и СБИС, хозяйственные товары .	1 777 105,78р.
<b>Итого по статье</b>						
13	Холодное водопотребление/водоотведение за хвс и гвс	863 698,33р.	707 805,52р.	632 495,01р.	Соглашение № 1/783 . К Договору № 548 . Согласно индивидуальных узлов учета	707 805,52р.
<b>Итого по статье</b>						
14	Электроэнергия	1 296 581,45р.	1 590 272,90р.	1 158 625,18р.	ОАО "ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ" Договор № 1134 от 07.05.2013 г. Согласно индивидуальных узлов учета	1 590 272,90р.

15	Горячее водоснабжение/отопление	2 280 340,24р.	4 848 406,66р.	1 863 122,97р.	Договор № 359с/1 .Согласно индивидуальных узлов учета	оплата за 2017 год - <b>1 863 122,97</b> оплачен долг за 2016 год – <b>668</b> <b>711,46</b> оплачен долг за 2015 год – <b>521</b> <b>660,98</b> оплачен долг за 2014 год – <b>267 869,05</b>
16	Обслуживание расчётного счёта	28 032,00р.	34 371,15р.	28 032,00р.	Договор №2008-08/250	34 371,15р.
17	Содержание и ремонт лифтов	413 172,50р.	349500,00 диспетчеризация 18600,00 ежегодное освидетельствование лифтов 2300,00 ежегоднострахованные лифтов 77441,00 запчасти	413 172,50р.	СЗПК дог.№18-ТО/2016 ООО "Инвест Сервис" дог. № Ф-ТСЖ-ПУШ-П-13/12/17 от 13.12.2017г. САО "ВСК" страховой полис серия 111 № 0101936253	447 841,00р.
19	Услуги расчётного центра	28 032,00р.	47 400,00р.	28 032,00р.	ООО "Квартилата Онлайн" Договор №966-РЦ/2016 от 01.11.2016 и Договор №868-КВ/2016 от 12.01.2016	47 400,00р.
20	Содержание систем экстренного оповещения	6 993,80р.	6 993,80р.	6 993,80р.	Указ Президента РФ № 1522 от 13.11.2012 г.	6 993,80р.
21	Оплата за брелок	0,00р.	11 500,00р.	11 500,00р.	ООО "РоллПро"	11 500,00р.
22	Оплата госпошлин в суды и судебной экспертизы	0,00р.	0,00р.	0,00р.		
23	Обслуживание шлагбаума	13 985,64р.	12000 ,00 договор 2000,00 запчасти	13 985,64р.	ООО "Видеосервис" договор № 04/17-ТО от 01.01.2017г.	14 000,00р.
<b>ИТОГО:</b>		<b>9 494 491,08р.</b>		<b>8 484 669,50р.</b>		<b>11 573 343,96р.</b>