

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием членов Товарищества
собственников жилья «Пушкинские Фасады»
Протокол №1 от «25» апреля 2017 года

Председатель ТСЖ «Пушкинские Фасады»



/Савкин А.В. /

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «Пушкинские Фасады» за 2016 год

Председатель ревизионной комиссии:

Члены ревизионной комиссии:

Дата начала ревизии:

Дата окончания ревизии:

Волкогонов К.А.

Абибов Т.Ш.

Раздолькин С.А.

01 марта 2017 года

05 марта 2017 года

г. Пушкин-2017 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.....	4
2.1. Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ.....	4
Устав ТСЖ соответствует Жилищному кодексу РФ.....	4
2.3. Ведение бухгалтерского учета.....	7
2.4. Анализ финансово-хозяйственной деятельности.....	7
2.5. Анализ отчета.....	8
3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.....	8

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 2016 г. по 31 декабря 2016г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2016г. 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 01 марта 2017 года по 05 марта 2017 года включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 06 марта 2017 года по 08 марта 2017 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 01.01.2016 по 31.12.2016 года.

2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 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 01.01.2016 по 31.12.2016 года.

3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ " Пушкинские Фасады " для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 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 в период с 22марта 2016года по 22марта 2018 год.

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:

- Абибов Тенгиз Шамси оглы.
- 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. Судебное производство.

В 2016 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.	НА РАССМОТРЕНИИ
2	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик Пухова Н.А.	УДОВЛЕТВОРЕН
3	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Крылова Н.Б.	УДОВЛЕТВОРЕН
4	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Елкин А.Б.	УДОВЛЕТВОРЕН
5	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Елкин А.Б.	НА РАССМОТРЕНИИ
6	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Бабушкин А.В.	УДОВЛЕТВОРЕН
7	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Бабушкин А.В.	НА РАССМОТРЕНИИ
8	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Ситников Г.В.	УДОВЛЕТВОРЕН
9	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Ситников Г.В.	НА РАССМОТРЕНИИ
10	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Ибриева Б.А.	УДОВЛЕТВОРЕН
11	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Ибриева Б.А.	НА РАССМОТРЕНИИ
12	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Севрюкова А.В.	УДОВЛЕТВОРЕН
13	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Севрюкова А.В.	НА РАССМОТРЕНИИ
14	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Карпов А.Г.	НА РАССМОТРЕНИИ
15	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Карпов А.Г.	УДОВЛЕТВОРЕН
16	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Левченко А.И.	УДОВЛЕТВОРЕН
17	Иск о взыскании платы за жилую площадь.	

	коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Левченко А.И.	НА РАССМОТРЕНИИ
18	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Кабанова Г.П.	УДОВЛЕТВОРЕН
19	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Морина Е.Х.	УДОВЛЕТВОРЕН
20	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Морина Е.Х.	УДОВЛЕТВОРЕН
21	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Васильев А.Л.	УДОВЛЕТВОРЕН
22	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Васильев А.Л.	НА РАССМОТРЕНИИ
23	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Кондратьева И.Г.	НА РАССМОТРЕНИИ
24	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Мантарков Г.Х.	УДОВЛЕТВОРЕН
25	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Мантарков Г.Х.	НА РАССМОТРЕНИИ
26	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Болдырев И.В.	НА РАССМОТРЕНИИ
27	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Ибриева З.Ю.	НА РАССМОТРЕНИИ
28	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Чугунов А.А.	УДОВЛЕТВОРЕН
29	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Чугунов А.А.	НА РАССМОТРЕНИИ
30	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Глазкова А.А.	УДОВЛЕТВОРЕН
31	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Михайлушкина Н.Г.	УДОВЛЕТВОРЕН
32	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Сельменская С.Э.	УДОВЛЕТВОРЕН
33	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Довженко В.И.	НА РАССМОТРЕНИИ
34	Иск о взыскании платы за жилую площадь,	

	коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Довженко В.И.	НА РАССМОТРЕНИИ
35	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Еремин А.И.	НА РАССМОТРЕНИИ
36	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Еремин А.И.	НА РАССМОТРЕНИИ
37	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Беляев А.В.	УДОВЛЕТВОРЕН
38	Иск о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло и электроэнергию. Ответчик: Беляев А.В.	НА РАССМОТРЕНИИ

Заключение ревизионной комиссии:

1. Затраты на юридическую поддержку соответствуют полученному результату.
2. На 05.03.2017 г. в исполнительном производстве у Судебных приставов исполнителей находится 14 (Четырнадцать) исполнительных листов на общую сумму 1 240 102,04 (Один миллион двести сорок тысяч сто два рубля 04 копейки).

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 2015 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 2016 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.

1.5. 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.

2. 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 2016 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2016 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 2016 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.
7. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на (13) тринадцати листах каждый (включая приложения), два из которых предназначены 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.

Раздолькин 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 финансовый план на 2017 г.

Председатель ревизионной комиссии:
Члены ревизионной комиссии:



Волкогонов К.А.
Абиров Т.Ш.
Раздолькин С.А.



Приложение №2
к отчету Ревизионной комиссии

РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ НА 2017 год

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

№п/п	Вид платежа	Тариф, руб. с 01.01.2017		С чего берётся
I	СОДЕРЖАНИЕ МКД			
1	Сод.общего им-ва МКД	11,90		1м2
2	Тек.ремонт общего им-ва МКД	6,21		1м2
3	Содержание придомовой территории	1,83		1м2
4	Содержание и ремонт переговорного уст-ва.	0,54		1м2
5	Сод. ВДГО	0,65/0,68		1м2
6	Эксплуатация Эл/счетчиков	0,07		1м2
7	Эксплуатация счетчиков ГВС	0,53		1м2
8	Эксплуатация счетчиков ХВС	0,06		1м2
9	АУР	16,00		1м2
10	Содержание и ремонт лифтов	3,73		1м2
11	Сод. и ремонт систем экстр. оповещения	0,06		1м2
II	КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ:	с 01.01.2017 г.	01.07.2017 г.	
1	ХВС / Водоотведение по приборам учёта	25,44	27,99	1 м3
2	Горячее водоснабжение по приборам учёта	97,32	100,72	1 м3
3	Отопление 1Гкал	1621,95	1678,72	1 м2
4	Электроснабжение			
	День	4,29	4,55	1Квт
	Ночь	2,47	2,62	1Квт
5	Коммунальное освещение - освещение помещений общего пользования			
	День	4,29	4,55	1Квт
	Ночь	2,47	2,62	1Квт
III	ПРОЧИЕ УСЛУГИ:			
1	Телетрансляция	199,00		с квартиры
2	Обслуживание р/с	16,00		с квартиры
3	Услуги Вычислительного центра	16,00		с квартиры
4	Обслуживание шлагбаума	0,16		1м2

Приложение №3
к отчету Ревизионной комиссии

**СВОДНАЯ ТАБЛИЦА РАСХОДОВ
за 2016 год**

		Остаток денежных средств на 01.01.2016г.			60 875,40	
№ п/п	Наименование статей	Начислено ТСЖ по квитанциям за год	Выставлено по с/ф ресурсоснабжающими организациями	Оплачено жильцами за год	Расходы за 2016 год	
					Наименование	Расходы
1	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	1 189 490,11р.	0,00р.	907 304,89р.	Уборка лестничных клеток, з/п председателя. Технические осмотры общей площади жилого помещения, уборка лестничных клеток, услуги по дератизации и дезинсекции, работы и услуги по договорам. аварийные работы (включая материалы), вывоз мусора, транспортные услуги, работы по подготовке к сезонной эксплуатации дома. договор с юристом, госпошлины в суд, курсы повышения квалификации, договор с уборщицей	1 189 490,11р.
2	Текущий ремонт	636 724,27р.	0,00р.	453 173,80р.	Текущий ремонт электрооборудования, восстановление оконных откосов, ремонтные работы на мягкой кровле, ремонт помещения ТСЖ после пожара	636 724,27р.
					Итого по статье	
3	Содержание придомовой территории	163 845,00р.	0,00р.	114 691,50р.	Договор с дворником, инвентарь, расходные материалы, механизированная уборка	163 845,00р.
					Итого по статье	
4	Обслуживание домофона	50 107,15р.	0,00р.	35 075,01р.	ООО "Техник V"	50 107,15р.

Итого по статье						
5	Содержание ВДГО	70 554,79р.	70 554,79р.	49 388,35 р.	Договор с ООО "ПетербургГаз" № 2.ВД.00037.	70 554,79р.
6	Эксплуатация приборов учета электрической энергии	9 913,69р.	0,00р.	6 939,58 р.	Обслуживание и поверка	9 913,69р.
7	Эксплуатация приборов учета холодной воды	8 164,83р.	0,00р.	5 715,38 р.	Обслуживание и поверка	8 164,83р.
8	Эксплуатация приборов учета горячей воды	65 307,17р.	84 000,00р.	45 715,02 р.	ООО "Перспектива" Договор № 27 от 01.01.2016г	84 000,00р.
9	Телетрансляция	321 584,00р.	262 680,00р.	225 108,80 р.	ООО ТРК "Царское село" Договор № 08/02/09 от 01.02.2009 г.	262 680,00р.
10	Административн о-управленческие расходы (АУР)	1 457 509,13р.	0,00р.	1 020 256,39 р.	Налоги, з/п, канц.товары, обслуживание орг.техники, расходные материалы.	1 457 509,13р.
11	Холодное водопотребление /водоотведение за хвс и гвс	762 313,16р.	693 195,96р.	608 281,02 р.	Соглашение № 1/783 . К Договору № 548 . Согласно индивидуальных узлов учета	693 195,96р.
12	Электроэнергия	1 170 727,26р.	1 432 271,62р.	894 170,89 р.	ОАО "ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ" Договор № 1134 от 07.05.2013 г. Согласно индивидуальных узлов учета	1 432 271,62р.
13	Горячее водоснабжение/ отопление	2 077 064,77р.	5 832 322,71р.	1 080 000,00 р.	Договор № 359с/1 Согласно индивидуальных узлов учета	1 080 000,00р.
14	Обслуживание расчётного счёта	27 740,00р.	30 628,15р.	19 418,00 р.	Договор №2008-08/250	30 628,15р.

15	Содержание и ремонт лифтов	348 683,89р.	396 510,00р.	311 273,73 р.	СЗПК дог.№18- ТО/2016	396 510,00р.
16	Страхование лифтов	0,00р.	3 000,00р.	0,00р.	САО "ВСК" дог.№1110100409003	3 000,00р.
17	Услуги расчётного центра	25 404,00р.	31 745,00р.	17 782,80 р.	ООО "Квартплата Онлайн" дог. №966- РЦ/2016	31 745,00р.
18	Содержание систем экстренного оповещения	5 831,35р.	0,00р.	4 081,95 р.		5 831,35р.
19	Слив стояка	8 500,00р.	8 500,00р.	8 500,00 р.		8 500,00р.
20	Оплата госпошлин в суды и судебной экспертизы	0,00р.	101 734,51р.	0,00р.		101 734,51р.
21	Пульт для шлагбаума	28 500,00р.	28 500,00р.	28 500,00 р.	ООО "РоллПро"	28 500,00р.
ИТОГО:		8 427 964,57р.		5 835 377,11 р.		7 744 905,56р.

ИТОГО задолженность собственников помещений по оплате за ЖКУ перед ТСЖ "Пушкинские Фасады" за 2016 год составляет 2 592 587,46

Взыскано долгов за предыдущий период:
всего 1 909 528,45

В досудебном порядке:
1 491 742,61

В судебном порядке:
417 785,84