

**ОТЧЕТ**  
**О результатах ревизионной проверки**  
**ТСЖ «Комендантский 34. Первый пусковой»**

г. Санкт-Петербург

4 мая 2018г.

В период с 16 марта 2018г. по 4 мая 2018 г. по поручению Председателя Ревизионной комиссии (далее по тексту – РК), в составе членов ревизионной комиссией:

1. Осипова Елена Александровна
2. Смирнова Людмила Юрьевна
3. Лисицын Игорь Юрьевич
4. Зернов Геннадий Аркадьевич
5. Бузько Елена Викторовна
6. Воскобойникова Елена Алексеевна

В соответствие с п.3, ст. 150 ЖК РФ была проведена документальная проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Комендантский 34. Первый пусковой» за период с 01 января по 31 декабря 2017года.

Председатель РК Мерцалова Ольга Александровна на ревизии не присутствовала в связи с необходимостью длительного отъезда.

**Цель ревизии – проверка достоверности и обоснованности финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, соблюдения им законодательства и иных нормативных актов, законности совершаемых ТСЖ финансовых и хозяйственных операций, наличия и движения имущества, обязательств, использования материальных и трудовых ресурсов в соответствие с утвержденными сметами по итогам деятельности за проверяемый период.**

В ходе проверки были проанализированы следующие документы:

1. Учредительные и регистрационные документы ТСЖ, в том числе Устав ТСЖ;
2. Смета расходов на 2017г.
3. Смета расходов на 2018г.
4. Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ об установлении тарифов и сборов на 2017г.
5. Протоколы заседаний Правления за 2017г.
6. Приказы о приеме и увольнении работников, трудовые договоры с работниками, трудовые книжки сотрудников, журнал учета движения трудовых книжек, личные карточки работников, графики отпусков на 2017 и 2018г., графики работы за 2017г, табели учета рабочего времени, должностные инструкции, Положение об оплате труда, приказы по кадрам за 2017г., согласие сотрудников на обработку и хранение персональных данных, приказ о назначении ответственного за организацию работы с персональными данными, правила внутреннего трудового распорядка, расчетные ведомости по заработной плате сотрудников за 2017г., приказы о назначении ответственных за противопожарную безопасность, за охрану труда и технику безопасности, журналы инструктажей, штатное расписание, протокол заседания Правления об утверждении штатного расписания.
7. Договоры на оказание работ и услуг, действующие в проверяемом периоде. Акты выполненных работ и Акты сверок к ним;
8. Первичная бухгалтерская документация за 2017 г.: кассовая книга и кассовые отчеты; банковские выписки и платежные документы; расчетные и платежные ведомости; авансовые отчеты; налоговая отчетность;



Все запрашиваемые документы и пояснения предоставлялись ответственными лицами ТСЖ без препятствий и ограничений.

### **Общие сведения:**

В соответствии со ст. 147 ЖК РФ Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполняла Ковальчук Т.В. (протокол заседания Правления от 25.05.2017г.), члены правления, избранные общим собранием членов ТСЖ: Левина И.Г., Болотин А.Е., Шанин В.П., Микенина Т.В., Щеглов Н.Н., Кулебякин Д.С., Виноградов С.А., Опарин О.Е.

Обязанности главного бухгалтера исполняла Степанова Е.П.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде являлись:

- Председатель правления Ковальчук Т.В.
- Главный бухгалтер Степанова Е.П.

Ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности возложена на Главного бухгалтера Степанову Е.П.

Всего в 2017г. проведено восемь заседаний правления, первые два заседания проведены в предыдущем составе правления, последующие шесть собраний проводились в составе действующего правления ТСЖ, избранного общим собранием членов ТСЖ (Протокол № 3 от 22 мая 2017г.), на которых рассматривались следующие вопросы:

п/п	Дата	Обсуждаемые вопросы:
1	23 марта 2017	Подведение итогов работы за 2016г. О проведении ревизионной проверки за 2016г. О работе с должниками.
2	7 апреля 2017	Итоги проведенной проверки финансово-хозяйственной деятельности за 2016г., Подготовка к проведению общих собраний собственников помещений и собраний членов ТСЖ. Предложение кандидатов в правление ТСЖ, ревизионную и счетную комиссию на 2017 – 2019г.г. Утверждение порядка проведения собрания.
3	25 мая 2017	Выборы Председателя правления ТСЖ, выборы Секретаря правления, Обсуждение регламента работы правления ТСЖ, Обсуждение Плана текущего ремонта на 2017г.
4	12 октября 2017	Обсуждение Плана текущего ремонта на 2017г., Обсуждение вопроса о заключении договора на строительную экспертизу.
5	7 ноября 2017	Увеличение МРОТ с 01.01.18 до 17000р., повышение заработной платы обслуживающему персоналу, обсуждение вопроса о работе службы консьерж и диспетчеров.
6	15 ноября 2017	Обсуждение проведения работы по заключению договора с охранной фирмой, перенос пульта диспетчера в отдельное помещение, пульта консьерж – в помещение диспетчера. Обсуждение тарифов на 2018г., обсуждение Бюджета и сметы доходов и расходов ТСЖ на 2018г.
7	28 ноября 2017	В связи с повышением МРОТ с 1.01.18г. утвердить размеры общих платежей, размеры оплаты труда охраны МКД (службы консьерж), службы диспетчеров, графики их работы, организация ИП. Подготовка к проведению общих собраний собственников помещений и собрания членов ТСЖ, Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ, бюджета ТСЖ, штатного расписания работников ТСЖ с установленными окладами, плана работ по текущему ремонту на 2018г.



8	30 ноября 2017	Обсуждение тарифов на 2018г., обсуждение сметы доходов и расходов на 2018г., штатного расписания с предложенными правлением окладами, назначения даты проведения собраний.
---	----------------	--

Ревизионной комиссией была проведена полная проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, кроме проверки начисления и уплаты налогов и взносов во внебюджетные фонды, а также выплат и них.

Проверкой установлено:

### 1. Проведение собраний.

В 2017 году было проведено два общих собрания собственников помещений (Протокол № 1 от 19 мая 2017г., Протокол № 2 от 9 января 2018г., собрание началось в 2017г и закончилось в 2018г.), и два общих собрания членов ТСЖ (Протокол № 3 от 22 мая 2017г, и Протокол № 1 от 9 января 2018г., собрание началось в 2017г. и закончилось в 2018г.). Несмотря на то, что окончание собраний попадает на период, не входящий в период проверки, нарушения, допущенные при проведении собраний являются существенными, что может негативно отразиться на деятельности ТСЖ. В связи с чем, ревизионная комиссия считает необходимым обратить на это внимание Правления и исправить допущенные нарушения.

Следует отметить, что все протоколы всех собраний оформлены с техническими ошибками и не соответствуют приказу Минстроя РФ № 937/пр. от 25.12.15г. "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах....". Так, например, в некоторых протоколах отсутствуют значимые сведения:

- отсутствует информация об инициаторе собрания. При том, что надлежащим ответчиком по иску о признании недействительным решения общего собрания собственников МКД всегда является лицо, по инициативе которого было проведено данное собрание,
- в повестку для собрания собственников помещений (Протокол № 2 от 9.01.18) не включен вопрос об избрании председателя и секретаря собрания.
- в протоколе № 2 общего собрания собственников помещений от 9.01.18г. указана общая площадь помещений в доме 17 539, 51 кв.м, в то время, как во всех других протоколах – 17 625,5 кв.м.,
- в Протоколе № 1 от 9.01.18 общего собрания членов ТСЖ допущена опечатка, когда 150 бюллетеней собственников соответствуют 19 456, 44 кв.м. площади, при том, что общая площадь дома 17 626, 74 кв.м.,

Поскольку протокол собрания является юридически значимым документом, **ревизионная комиссия рекомендует Председателю правления ТСЖ крайне внимательно относиться к оформлению протоколов собраний.**

### 2. Бухгалтерский учет.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов. Оплата по выставленным счетам за энергоресурсы, работы и услуги производилась своевременно. Акты выполненных работ на оказанные услуги сторонними организациями по ремонтным работам, техническому обслуживанию и другим хозяйственным работам имеются. Данные отражаются на соответствующих счетах бухгалтерского учета своевременно и в полном объеме. По ведению бухгалтерского учета замечаний нет.

**Рекомендации РК: при проведении зачета доходов от хозяйственной деятельности руководствоваться четким решением общего собрания членов ТСЖ по данному вопросу.**

### 3. Касса и авансовые отчеты.

Кассовые операции в ТСЖ оформляются типовыми формами первичной учетной документации. Движение наличных денег отражается в кассовой книге на основе первичных документов, которые предварительно регистрируются. Кассовая книга пронумерована, прошнурована и опечатана. Все полученные денежные средства из банка полностью оприходованы и отражены в кассовой книге, что соответствует банковским выпискам.



Учет расчетов с подотчетными лицами ведется на балансовом счете 71 «Расчеты с подотчетными лицами».

Все расходы подтверждены документами (товарные чеки, копии кассовых чеков с указанием наименования приобретенного товара, квитанции к приходным кассовым ордерам). Авансовые отчеты предоставлены в полном объеме и оформляются согласно требованиям бухгалтерского учета. Нарушений и замечаний в оформлении документов в работе с подотчетными лицами нет. В оформлении кассовых документов, авансовых отчетов, документов по заработной плате, нарушений не выявлено.

#### 4. Договорная работа.

Анализ предоставленных договоров с организациями, оказывающими услуги по содержанию и обслуживанию общего имущества, текущему ремонту и т.д., показал, что договорная работа ведется в соответствие с действующим законодательством РФ в пределах компетенции Товарищества. Все договоры соответствуют и включены в смету 2017г. Договоры имеются в наличие, правильно оформлены и подшиты в папку № 1. Акты выполненных работ также имеются в наличие, правильно оформлены и подшиты в папку № 2. Договоры на текущий ремонт подшиты в отдельную папку. Проверке подлежали также договоры по сдаче в аренду общедомовой собственности. Все договоры соответствуют смете 62, находятся в наличие, подшиты в папке № 3 со всеми закрывающими документами.

#### 5. Оплата жилищно-коммунальных услуг.

Задолженность более двух месяцев составила на 1.01.17г.	614 833,41
Задолженность более двух месяцев составила на 1.01.18г.	592 955,79

При этом надо отметить, что собственники квартир 118 и 119 оплату производят только по решению судов принудительно через службу судебных приставов, крайне мизерными суммами. Основными неплательщиками остаются квартиры: 20, 63, 84, 113, 118, 119, 133, 164, 196, 198, 200, имеющие задолженность от трех месяцев и более. И если квартиры: 63, 113, 164, 200, 133, 16 фактически накапливают долги, которые в последствие гасят, то квартиры 20 и 196 оплачивая текущие платежи в полном объеме, продолжают оспаривать недоплату за службу консьержей и управление МКД за 2015-2016г.г.

По нежилым помещениям задолженность ИП Андреасян Н.А. получена полностью через службу судебных приставов. По имеющимся договорам оплата производилась без задержек в установленные сроки. Исключением является долг ООО «Развитие» в сумме 4 742,89р., возникший из-за несвоевременного извещения собственника помещения собственника помещения 11-Н о расторжении договора аренды с арендатором. Долги ООО «Форвард» и ООО «Тегрини 78» в сумме 58 000р. списаны по решению арбитражного суда из-за банкротства предприятий.

Усилия ТСЖ по взысканию дебиторской задолженности, к сожалению, в 2017г. не принесли результатов из-за длительности судебных и исполнительных процедур. **Ревизионная комиссия подтверждает действия Правления ТСЖ по улучшению платежной дисциплины.**

#### 6. Текущий ремонт.

На все проводимые работы заключены договоры. Работы выполнены полностью и подтверждены закрывающими документами. Часть запланированных работ по решению Правления была перенесена на 2018г., а часть отложена на неопределенный срок, из-за недостатка финансирования. План текущего ремонта на 2017 год представлен на собрание членов ТСЖ и утвержден списком работ, без обозначения стоимости. При этом, Сметой расходов на 2017г. утверждена сумма 1 168 458,33 рублей в год (из расчета городского тарифа на аналогичный период). Фактически выполнены работы по текущему ремонту:



	Наименование работ	Подрядчик	Стоимость
1	Ремонт водовода верхней зоны	ИП Амелина, ООО ГЕОИД	218 800
2	Монтаж трубопровода ХВС в четвертой парадной	ИП Царькова	344 268
3	Модернизация АППЗ второй парадной	Эльтон-Системс	264 051
4	Ремонт вытяжной системы канализации третьей и четвертой парадных	ИП Амелина	55 500
5	Ремонт отмостки и крылец третьей и четвертой парадных со стороны Комендантского проспекта	ИП Дернова	311 998,6
6	Покраска части фасада, обследование стен, балкона 169 квартиры, заделка трещин	Климбер, Ремстройсервис	169 000
7	Ремонт мусоропровода второй парадной	РКС Бастион	32 692
8	Ремонт мягкой кровли четвертой парадной	ИП Амелина	251 360
9	Ремонт вентиляционных люков и поддонов	ИП Никитина	62 648
10	Подготовка теплоцентра и помещений ВУ к отопительному сезону с гидропневматической промывкой и заменой части трубопровода	ИП Амелина	113 200
11	Промывка канализации	ИП Никитина	56 180
	<b>ИТОГО РАСХОДОВ</b>		<b>1 880 613,39</b>
	<b>ПРЕВЫШЕНИЕ УТВЕРЖДЕННОЙ СМЕТЫ</b>		<b>712 155,06</b>
	Процент исполнения по количеству запланированных работ		63%

Дополнительные работы по ремонту лифтов, обследованию здания были проведены по необходимости: по предписанию Ростехнадзора (учитывается в статье Содержание и ремонт лифтов), по заявлениям жильцов. В первую очередь проводились работы по степени жизнеобеспечения и безопасности проживания жильцов МКД.

Исходя из таблицы видно, что превышение запланированной сметы составило 712 155,06 рублей. Проводить общее собрание членов ТСЖ для получения предварительного одобрения на данный расход не представляется возможным, так как большинство работ относится к аварийным работам и требует незамедлительно исполнения и финансирования.

Работы по текущему ремонту, запланированные на 2017год, но не выполненные по следующим основаниям:

	Наименование работ	
1	Ремонт лифтовых холлов	Перенос на 2018г.
2	Утепление стен черной лестницы второй парадной	Исключено решением Правления ТСЖ
3	Замена трубопровода отопления встроенных помещений	Исключено решением Правления ТСЖ
4	Реконструкция группы выключателей общего и аварийного освещения в ГРЩ	Перенос на 2018г.
5	Установка металлических дверей на чердаках парадных	Перенос на 2018г.
6	Ремонт вентиляционных шахт первой, второй и третьей парадных	Перенос на 2018г.
7	Косметический ремонт черной лестницы второй парадной	Исключено решением Правления ТСЖ

### 7. Кадровая политика.

По итогам проверки за 2017г. выявлено: отсутствие специальной оценки рабочих мест, что является нарушением. Все остальные мелкие замечания были устранены в ходе проверки.

### 8. Работа с обращением собственников.

За 2017г. в адрес ТСЖ поступило 28 обращений собственников. По всем вопросам приняты меры.

### 9. Размещение информации.

Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731 предусмотрено размещение информации на сайтах: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/main> (ГИС ЖКХ), <http://gilkom-complex.ru/> (Жилищный комитет) и <https://www.reformagkh.ru/> (реформа ЖКХ).

- На сайте ГИС ЖКХ ТСЖ размещает открытую информацию о себе, отсутствует информация об управляемом доме, нет технических и финансовых документов. Открытые разделы не заполнены.



Имеются сведения о контактах ТСЖ и больше ничего. Ссылка на страницу <https://dom.gosuslugi.ru/#!/organizationView/b779c1f9-b45e-4d21-916f-3ce21b12ba64?ref2=%23!~2Forganizations%3FdoSearch%3Dtrue%26restore%3Dtrue>

**Рекомендации РК:** провести мониторинг аналогичных услуг, предоставляемых специализированными организациями. Вынести на обсуждение Правления ТСЖ целесообразность смены подрядчика.

## 10. Имущество.

Имущества на балансе ТСЖ нет.

## 11. Исполнение рекомендаций РК, выданных по итогам 2016г.

1. Все рекомендации, выданные ревизионной комиссией по итогам ревизии 2016г. учтены.
2. Следует отметить успешную работу Правления ТСЖ по ведению финансово-хозяйственной деятельности в части получения доходов в течение последних лет.
3. Следует также отметить деятельность Председателя и управляющего ТСЖ по содержанию придомовой территории, уборке мест общего пользования МКД, организации работы службы консьержей и диспетчеров.

### Выводы по результатам проверки:

**Проанализировав показатели деятельности и организацию учета в ТСЖ за 2017г., ревизионная комиссия считает возможным рекомендовать общему собранию членов ТСЖ: Признать финансовую и хозяйственную деятельность Правления ТСЖ в проверяемом периоде 01.01.2017 по 31.12. 2017г. удовлетворительной.**

## ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ И РАЗМЕРАХ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ И ВЗНОСОВ за 2017г.

1. В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.06 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...» п. 33 устанавливает:

33. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год. (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

В указанный размер платежей и (или) взносов с 1 января 2017 г. также включаются расходы товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 29 настоящих Правил. (абзац введен Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

**Данное обязательство ТСЖ не выполнило ни при составлении и утверждении сметы доходов и расходов на 2017 год, ни на 2018 год.**

2. Начисление платы на содержание и ремонт в 2017г. осуществлялось в соответствии с принятыми тарифами с учетом уменьшения тарифа за счет планируемой прибыли, а за потребленные энергоресурсы – по тарифам, утвержденным Постановлением правительства Санкт-Петербурга, в соответствии с выставленными счетами ресурсоснабжающих организаций.



### 3. Расходование же средств по некоторым статьям превысило планируемые показатели:

	Статья расхода	План	Факт	Разница
1	Ремонт лифтов первой и четвертой парадных	534 490,12	899 988,61	365 498,49
2	Содержание общего имущества в МКД	3 544 265,76	4 297 295,58	753 029,92
3	Текущий ремонт	1 168 458,33	1 880 613,39	712 155,06
4	Управление МКД	883 433,87	1 397 319,19	513 885,32
5	Горячее водоснабжение	1 152 044,13	2 105 461,07	953 416,94
	ИТОГО с учетом прочих не значительных отклонений:			3 358 265,72

Отклонение по статье Ремонт лифтов 1 и 4 парадных было вызвано необходимостью ремонта лифтов по предписанию Ростехнадзора.

Отклонение по статье Текущий ремонт подробно освещено в Отчете по результатам проверки ТСЖ за 2017г.

А вот отклонения по статьям Содержание общего имущества и Управление МКД из года в год показывает стабильную динамику роста расходов даже при увеличении тарифа по данным статьям.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СМЕТЕ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ НА 2018г.

1. Необходимо переутвердить штатное расписание, исключив оттуда сотрудников, перешедших работать в ИП.
2. Необходимо исключить из Плана текущего ремонта на 2018г. расход на ежегодное освидетельствование лифтов в размере 37 000р. с переносом его в статью Обслуживание лифтов, так как эти работы по принципу не могут относиться к текущему ремонту.

### ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ О СВОЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В 2017г.

Ревизионная комиссия в действующем составе была избрана общим собранием членов ТСЖ (Протокол № 3 от 22 мая 2017г.). Председателем РК была избрана Мерцалова О.А.

В соответствии с решением членов ревизионной комиссии, РК собирается 1 раз в год для проверки деятельности ТСЖ за отчетный период, а также по необходимости, по решению Председателя РК.

Настоящая комиссия собиралась два раза – для выбора Председателя РК и распределения обязанностей между членами РК.

Следует также отметить, что члены РК Осипова Е.А. и Зернов Г.А. в течение всего года привлекались для контроля за производством работ по текущему ремонту.

Следует также отметить деятельность Председателя РК Мерцаловой О.А., которая была инициатором и настояла на приведение в соответствие нарушения ТСЖ по выплате заработных плат ниже установленного МРОТ. Данное нарушение устранено.

Настоящий отчет составлен на 8 (восьми) листах и подписан в двух оригинальных экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ для утверждения на общем собрании членов ТСЖ, второй - остается в ревизионной комиссии.

**Ревизионная комиссия настоятельно обращает внимание собственников помещений МКД и членов ТСЖ на необходимость:**




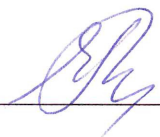
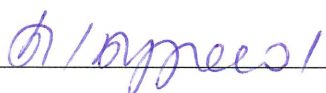
- **Обязательно участвовать в собраниях, Ваше нежелание участвовать в собраниях позволяет меньшинству (фактически 1/4 жильцов дома) принимать решения за остальные 3/4 собственников.**
- **Правильно заполнять бюллетени голосования, проставляя галочки (или подписи) в вариантах решения по каждому вопросу. Отсутствие решения хотя бы одному вопросу, полностью аннулирует Ваш бюллетень и лишает Вас возможности выразить свое мнение по остальным вопросам, по которым Вы проголосовали.**



- Голосуя в графе «воздержался» Вы фактически отдаете свое право решения вопроса в пользу большинства. Если Вы не уверены, что понимаете за что голосуете, или Вам нужны дополнительные разъяснения, пожалуйста, обращайтесь в ревизионную комиссию, которая разъяснит Вам суть вопросов, выставленных на голосование.

Будьте активнее! Выражайте свое мнение!

Подписи членов Ревизионной комиссии:

1. Осипова Елена Александровна  \_\_\_\_\_
2. Смирнова Людмила Юрьевна  \_\_\_\_\_
3. Лисицын Игорь Юрьевич \_\_\_\_\_
4. Зернов Геннадий Аркадьевич  \_\_\_\_\_
5. Воскобойникова Елена Алексеевна  \_\_\_\_\_
6. Бузько Елена Викторовна  \_\_\_\_\_