

**Отчет ревизионной комиссии
о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Большевиков,43»
за 2018г.**

г.Санкт-Петербург

«31 » марта 2019г.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Большевиков,43» (далее ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСЖ, провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Большевиков,43 » за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г.

В соответствии со ст.147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1. Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

1.1. **Председатель правления ТСЖ:** Чернакова Алевтина Федоровна (основание: протокол № 4 от 05.05.2017г. заседания правления, в соответствии со ст.4.4.3. Устава ТСЖ).

Члены правления: Чернакова Алевтина Федоровна, Лысунец Сергей Олегович, Орлова Виктория Юрьевна, Страшнов Михаил Юрьевич, Серогодская Александра Александровна (основание: протокол б/н общего собрания от 30.04.2017г.).

Состав ревизионной комиссии: Яковлева Лариса Харитоновна (основание: решение общего собрания ТСЖ - протокол № б/н от 30.04.2017г.)

С 01.01.2016г. обязанности бухгалтера ТСЖ исполняет Денищенко Нина Анатольевна (договор № 10116 от 01. 01.2016г.)

2. Используемые материалы

Объекты ревизии:

- деятельность Правления ТСЖ;
- хозяйственное управление домами;
- ведение бухгалтерского учета;
- ведение кадрового учета;
- анализ финансово-хозяйственной деятельности за 2018г;
- достоверность исполнения сметы доходов и расходов за 2018г.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением Товарищества следующих документов за расчетный период:

- учредительные документы и регистрационные документы ТСЖ;
- протоколы решений общих собраний Товарищества за 2018г.,
- протоколы заседаний правления ТСЖ за 2018г.;
- трудовые договора с работниками ТСЖ;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- смета доходов и расходов ТСЖ на 2018г.
- отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2018г.;
- должностные инструкции;
- регистры налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по расчетному счету ТСЖ, платежные ведомости;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ (услуг), товарные накладные, авансовые отчеты, банковские выписки, расчетные ведомости;
- материалы по судебным искам;

- договора с ресурсоснабжающими, подрядными и иными лицами и организациями, заключенные и действующие в 2018г.;
- журналы принятых заявок с отметкой об их исполнении;
- переписка со сторонними организациями по вопросу деятельности ТСЖ;

Заключение Ревизионной комиссии:

1. Документы представлены Правлением в полном объеме.
2. Документы оформлены надлежащим образом и хранятся в отдельных папках.
4. Ревизионная комиссия отмечает в целом хорошее состояние порядка хранения документов ТСЖ и ведения документооборота.

3. Деятельность Правления ТСЖ

3.1. Учредительные и регистрационные документы ТСЖ

Согласно п.2 ст.135 ЖК РФ в качестве единственного учредительного документа ТСЖ, действующим законодательством предусматривается Устав ТСЖ. ТСЖ «Большевиков,43» осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава, утвержденного общим собранием собственников помещений (протокол № б/н от 30.06.2015г.).

ТСЖ «Большевиков,43» зарегистрировано как самостоятельное юридическое лицо и внесено 24.10.2003г. в Единый реестр управления многоквартирными домами г. Санкт-Петербурга.

На 31.12.2018г. членами ТСЖ состоят **416** собственника помещений общей площадью **21195,0** кв.м. В доме по пр. Большевиков,43 корпус 1 - 314 квартир, в доме по ул.Тельмана ,49 - 249 квартир. Всего квартир -**563** общей площадью **36727,7** кв.м

Площадь помещений членов ТСЖ в 2018г. составляла в среднем **57,7 %** от общей площади помещений собственников МКД.

Заключение Ревизионной комиссии:

- 1.Деятельность ТСЖ является законной и юридически обоснованной.

3.2. Общие Собрания Товарищества и заседания Правления в отчетном периоде

Представлен протокол общего собрания собственников помещений МКД, на котором рассматривались следующие вопросы:

Номер протокола	Дата	Повестка дня
б/н	23.04.2018г.	Утверждение отчета о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2017г.; утверждение отчета ревизионной комиссии за 2017г.; утверждение сметы на 2018г.; установка автоматического шлагбаума для въезда жителей на придомовую территорию по брелкам или транспондерам; модернизация замковой системы подъездов (установка антиклоновой системы для исключения проникновения посторонних лиц в парадные) (все пункты повестки приняты)

Представлено 10 протоколов заседаний членов правления ТСЖ, на которых рассматривались следующие вопросы:

Номер протокола	Дата	Повестка дня
1	25.01.2018г.	Вынести на общее собрание членов ТСЖ вопрос о начислении по статье «Вывоз ТБО» в квитанциях отдельной строкой по фактическим затратам на эту статью; вынести на общее собрание собственников вопрос о внедрении автоматического допуска автомобилей на территорию ТСЖ; продолжить замену оборудования в ГРЩ с последующей опломбировкой сотрудниками ПСК; вынести вопрос о замене домофонов и ключей на антиклоновые на общее собрание; заложить в смету расходы на проведение праздников: детский новогодний праздник и «Масленица» (все пункты повестки приняты)
2	28.02.2018г.	Решение вопроса по проведению ежегодного отчетного собрания членов ТСЖ в

		очно-заочной форме с 29 марта по 19 апреля (пункт повестки принят)
3	22.03.2018г.	Решение вопроса об оказании материальной помощи нашей собственнице Писаревой Т.В., в связи со смертью ее единственного сына в размере 10000 руб.; увеличение оплаты труда диспетчерам за сутки на 50 руб., выплаты производить из свободной ставки разнорабочего (все пункты повестки приняты)
4	26.04.2018г.	В соответствии с результатами отчетного собрания членов ТСЖ в очно-заочной форме приступить к проведению запланированных работ; проведение проверки индивидуальных счетчиков в квартирах собственников и наклейка антимагнитных пломб (все пункты повестки приняты)
5	30.05.2018г.	Решение вопроса о заключении договора с «Ростелекомом» на размещение телекоммуникационного оборудования в наших домах с целью предоставления интернет-услуг жителям в размере 8000руб. (пункт повестки принят)
6	05.06.2018г.	Решение вопроса по расширению парковочных мест по ул. Тельмана,49 с включением в договор дополнительного участка по восстановлению дорожного покрытия (пункт повестки дня принят)
7	23.08.2018г.	Решение вопроса о нарушении целостности крыши над встройкой при проведении несогласованного ремонта салоном «Анна» и нанесении ущерба общедомовому имуществу, провести независимую экспертизу и все расходы по восстановлению кровли возложить на салон «Анна»; провести проверку индивидуальных счетчиков и усилить контроль за достоверностью подаваемых данных собственниками квартир; решение вопроса о сортировке ТБО в связи с отказом компании , заключить договор с другой компанией (все пункты повестки приняты)
8	17.09.2018г.	Решение вопроса по продаже демонтированного забора по ул.Тельмана с размещением объявления на информационных досках (пункт повестки принят)
9	22.11.2018г.	Решение вопроса о косметическом ремонте машинных отделений лифтов в доме по пр.Большевиков,43; решение вопроса по ремонту АППЗ в доме по ул. Тельмана,49 и в первой парадной по пр. Большевиков,43; решение вопроса по реализации плана по замене домофонов и ключей на антиклоновые, рассмотреть предложение по замене и обслуживанию компанией «Эльтон» (пункты повестки приняты)
10	13.12.2018г.	Решение вопроса по поступившим от компании «Эльтон» двух коммерческих предложений по замене домофонов и ключей на антиклоновые; решение вопроса по проведению новогоднего праздника для детей ТСЖ 3 января 2019г., ответственной назначить Серогородскую А.А.; (все пункты повестки приняты)

Заключение ревизионной комиссии:

1.Решения общего собрания выполнены не в полном объеме. Решение по установке автоматического шлагбаума для въезда жителей на придомовую территорию по брелкам или транспондерам не выполнено так как до конца не был проработан технический вопрос.

2.Решения правления выполнены не в полном объеме. Не выполнены решения правления: от 30.05.2018г.(ПАО «Ростелеком» , как провайдер, обратилось в ТСЖ по поводу заключения договора, но договор сама же компания не заключила) , от 23.08.2018г. п.1 (крыша над салоном «Анна» была отремонтирована за счет средств ТСЖ на сумму оплаты салоном статьи в квитанциях «Текущий ремонт»)

3.Протоколы и документы общего собрания оформлены надлежащим образом.

4.Заседания Правления проводятся регулярно, по актуальным вопросам управления МКД.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Правлению необходимо проверять выполнение принятых ими решений и на последующих заседаниях анализировать причину невыполнения решений.

2.В протоколах все вопросы по повестке дня и все решения, которые принимаются, обязательно должны быть четко сформулированы, с указанием всех условий и параметров, которые будут обязательны для исполнения и будут служить для дальнейшего контроля за их исполнением.

3.3 Судебные производства:

С ноября 2015г. юридическую поддержку ТСЖ осуществляет ООО «Региональный деловой центр». Они не только ведут судебные дела по должникам ТСЖ по квартплате, но и консультируют ТСЖ по всем юридическим вопросам, возникающим в процессе работы.

В 2018 году сумма взыскания по исполнительным делам составила **376314,91 руб.**, в 2017г. составила **243361,21 руб.** данные суммы поступили на расчетный счет ТСЖ.

В 2018 году оплата государственных пошлин за рассмотрение дел в суде составила **23061,04 руб.**

На юридическую поддержку в 2018г. затрачено **300000,00 руб.**

Акты выполненных работ данной юридической организацией представлены за весь 2018г., но они выполнены формально и в них не отражена фактическая работа. Представлен отчет по должникам находящихся на исполнении в ССП (судебные приказы получены в 2018г.)

Задолженность собственников на 31.12.2018г. составила **2 834,5 тыс.руб.**, на 31.12.2017г. - **2 412,5 тыс.руб.**, кроме этого имеется задолженность по кв.196 пр. Большевиков,43 - **611,9 тыс. руб.**, фактически невозвратный долг.

Заключение Ревизионной комиссии:

1. Юридическая компания вместе с правлением ТСЖ обязана активизировать работу по взысканию задолженности с должников.

4. Ведение бухгалтерского учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения с 01.01.2008г.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и частично на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензированное специализированное программное обеспечение.

Бухгалтерский и налоговый учеты ведутся на основании утвержденной учетной политики ТСЖ на 2018г.

Движение денежных средств осуществляется через банковский расчетный счет. Основным источником поступления денежных средств товарищества за отчетный период является квартплата жильцов.

Остаток на 01.01.2018г.	Поступление	Платежи	Остаток на 01.01.2019г.
1 645211,99	32 517275,05	32 799522,88	1 362964,16

Заключение Ревизионной комиссии:

1. Первичные документы (счета-фактуры, акты выполненных работ) отработаны по каждой организации. Оплата производилась по мере поступления денежных средств на расчетный счет, согласно выставленным счетам и актам выполненных работ.

5. Кадровый учет

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации. Проверены документы по сотрудникам ТСЖ: трудовые договора, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной зарплаты, договора-подряда с физическими лицами.

Трудовые книжки хранятся в ТСЖ в соответствии с утвержденными правилами.

Оплата труда работникам производится на основании трудовых договоров, заключенных с ними. Оклады установлены штатным расписанием. На всех сотрудников

есть должностные инструкции. Для подтверждения оплаты вознаграждения по договорам-подряда оформляются акты выполненных работ.

Расходы на заработную плату и взносы в 2018г.составили:

Заработная плата сотрудников, в т.ч.	4 773197,98
-вознаграждение председателя	746429,71
-з/п мастера, сантехника, разнорабочих, уборщиц	2 039372,16
-з/пл.дворников	632325,73
-з/пл. делопроизводителя	84669,65
-з/пл. диспетчеров	1 152813,73
- по договорам-подряда	27587,00
-вознаграждение членов правления и ревизионной комиссии	90000,00
Страховые взносы на зарплату 20,02%	948514,40

Заключение ревизионной комиссии:

- 1.Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством.
- 2.Заработная плата за 2018г. начислена в соответствии со штатным расписанием.

6. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ

7.1. Договора ТСЖ, заключенные с поставщиками и подрядчиками

Анализ представленных договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями показал, что договорно-правовая работа председателя правления от имени ТСЖ в 2018г. в пределах компетенции Товарищества. Перечень договоров представлен в приложении №1. В подавляющем большинстве случаев все финансовые документы (счета, акты приемки выполненных работ, накладные, счета-фактуры) имеются в наличии. Расчеты производятся безналичным путем на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договоре.

Анализ выставленных счет-фактур и банковских выписок позволил определить состояние взаиморасчетов с организациями за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г.

Задолженность на 01.01.2018г.	Начислено ТСЖ в 2018г.	Оплачено в 2018г.	Задолженность на 01.01.2019г.
1 563155,99	26 659544,95	26 350690,02	1 872010,92

Задолженность по поставщикам, это неоплаченные счета только за декабрь 2018г.

По результатам проверки выявлены следующие нарушения:

- 1.На конец года не по всем организациям в наличии - акты сверок.

Рекомендация Ревизионной комиссии:

1.На конец года бухгалтер обязана провести сверку со всеми организациями, имеющими договорные отношения с ТСЖ. Все акты сверок должны быть оформлены надлежащим образом.

7.2. Договора ТСЖ , заключенные с покупателями и заказчиками

За 2018г. Правлением Товарищества заключены хозяйственные договора с различными арендаторами (см.приложение №2). Все расчеты по вышеуказанным договорам ведутся в безналичной форме. Анализ представленных договоров показал, что договорно-правовая работа председателя правления от имени ТСЖ в 2018г. в пределах компетенции Товарищества.

Доход от прочей хозяйственной деятельности: сдача помещений в аренду, от интернет - провайдеров в 2018г. составила **1 234437,50 руб.**, платные услуги ТСЖ, пени , а также возмещение ущерба ТСЖ составили **499700,39 руб.**

Заключение ревизионной комиссии:

1.По результатам проверки нарушений не выявлено.

7.3.Анализ расчетов с подотчетными лицами

При проверке были использованы следующие документы бухгалтерского учета: выписки банка о перечислении денежных средств подотчетным лицам на корпоративные карты, авансовые отчеты. Договор материальной ответственности заключен. Денежные средства в подотчет перечисляются на основании заявления, где указывается сумма аванса и назначение расходов.

К проверке были представлены 31 авансовых отчета. Авансовые отчеты составлены в соответствии с требованиями оформления первичных документов, расходы подтверждены кассовыми и товарными чеками.

№ п/п		руб.
1	Остаток денежных средств на 01.01.2018г. (долг перед работником)	23112,80
2	Выдано под отчет с расчетного счета	284450,19
3	Израсходовано	307528,49
4	Остаток денежных средств на 31.12.2018г. (долг перед работником)	34,50

Анализ авансовых отчетов, счетов на товары, закупленные по безналичному расчету, позволяет сделать вывод, что все денежные средства использовались по назначению.

Материалы, закупленные ТСЖ в 2018г. отражены в таблице №3.

Материальные расходы составили:

№ п/п	Наименование	Сумма руб.
1	Материалы для обслуживания домов, территории	403089,04
2	Канцелярские товары	32884,94
3	Компьютерное оборудование (монитор, клавиатура, колонки, лазерный принтер), смартфон	36630,00
4	Озеленение (удобрения, почво-грунт, газон-трава)	3026,11
5	Электротовары (светильник уличный, настольная лампа, лампы)	35419,17
6	Расходные материалы (соль, гранитная крошка, песчано-соляная смесь)	10475,00
7	Топливо, масло	3005,06
8	Инвентарь и средства для уборки помещений	58894,72
9	Техника, измерительные приборы (газонокосилка, угловая шлифмашина, пирометр Бош)	61594,00
10	Спецодежда	16813,31
11	Периодическая печать	10164,00
	ИТОГО	655182,04

Рекомендация Ревизионной комиссии:

1. Организовать ведение журнала движения и хранения материальных ценностей.
2. Ежемесячно составлять акты списания материалов на конкретные виды работ
3. Проводить раз в год инвентаризацию материальных ценностей ТСЖ.

7.4. Анализ доходов и расходов ТСЖ, исполнения сметы за 2018г.

ДОХОДЫ	По смете	Начислено собственникам по статьям сметы	По смете минус начисления
Поступления от собственников	17 085752,60	16 959621,75	126130,85
Доходы от представления услуг	1 407120,00	1 868359,06	-461339,06
Итого	18 492872,60	18 827980,81	-335107,20

Доходы (поступило на р/счет ТСЖ) от:	
-от ГУЖА по муниципальным квартирам	107959,03
от представления услуг:	
- от провайдеров	882657,50
-от аренды помещений	312000,00
-оплата 48 секций забора	30000,00
-возмещение ущерба ООО «Эльтон»	9780,00
<i>Итого по коммерческой деятельности ТСЖ</i>	<i>1 234437,50</i>
-аренда контейнеров, доп. сбор мусора	12812,00
-за парковку, хранение колес	247493,14
-пени	180573,92
- прочие услуги (отключение стояков, замена стояков и т.д.)	28821,33
<i>Итого платные услуги, пени</i>	<i>469700,39</i>
-возмещение ущерба ТСЖ	2000,00
Итого	1 814097,82

Начислено собственникам меньше, чем рассчитано по смете, в основном из-за того, что тариф по лифтам не был изменен с 01.04.2018г. в соответствии с решением общего собрания. Получили прибыль от представления услуг на **461,3** тыс. руб. больше чем планировали.

РАСХОДЫ	По смете	Начислено	Фактические расходы	По смете минус начислено	По смете минус фактические расходы
Содержание общего имущества	4 757186,83	4745319,77	3 958050,72	11867,06	799136,11
Текущий ремонт общего имущества	2 763528,49	2763532,92	3 172903,00	-4,43	-409374,51
Обслуживание слаботочных систем контроля	502864,46	502444,46	461200,98	420,26	41663,48
Обслуживание и ремонт систем противопожарной защиты (АППЗ)	111826,00	113340,60	88150,00	-1514,60	23676,00
Содержание лифтов	883007,00	775957,08	965116,30	107049,92	-82109,30
Охранно-диспетчерская служба	3 303467,11	3310566,68	2 997213,44	-7099,57	306253,67
Административно-хозяйственные расходы	1 630473,48	1627532,74	1 417496,84	2940,74	212976,64
Целевой фонд на благоустройство	632128,91	622365,36	942031,37	763,55	-318902,46
Содержание придомовой территории	831061,40	825499,86	808110,63	5561,54	22950,77
Телетрансляция	381600,00	383220,00	342738,00	-1620,00	38862,00
Эксплуатация приборов учета	329309,00	322636,14	126830,76	6672,86	202478,24
Ведение расчетного счета	66751,92	66768,12	61803,17	-16,2	4948,75
Резервный фонд	901548,00	900438,28	1816938,42	1109,72	-915390,42
Доходы от представления услуг	1407120,00		1 235409,41		1 71710,59
ИТОГО РАСХОДОВ	18 492872,60	16 959621,75	18 393993,04	126130,85	98879,56

Расчеты за коммунальные услуги, вывоз ТБО в 2018г.:

Коммунальные услуги, вывоз ТБО	По актам	Начислено собственникам, съемщикам	Поступило на р/ счет ТСЖ	Оплата поставщикам	По актам минус начислено
Отопление, горячая вода	9 237937,34	9 411272,49	8 843201,72	9 090493,94	-173335,15
Вывоз ТБО	780919,68	752124,79	612421,20	736484,88	28794,89
Итого	10 018857,02	10 163397,28	9 455622,92	9 826978,82	-144540,26
Отопление (змеевики) в летнее время- оплата поставщикам из статьи «резервный фонд»	853622,42	853622,42	853622,42	853622,42	
Вывоз ТБО – оплата поставщикам из статьи «Содержание общего имущества»	263498,00	263498,00	263498,00	263498,00	
Итого	1 117120,42	1 117120,42	1 117120,42	1 117120,42	
Отопление, горячая вода	10091559,76	10 264894,91	9 696824,14	9 944116,36	-173335,15
Х/вода, водоотведение	3 724229,74	3 820115,95	3 595786,14	3 711355,64	-95886,21
Электроснабжение	509500,60	497163,85	494998,02	507799,33	12336,75
Вывоз ТБО	1 044417,68	1 015622,79	875919,20	999982,88	28794,89
ИТОГО	15 369707,78	15 97797,50	14 663527,50	15 163254,21	-228089,72

Оплата поставщику за отопление (змеевики) в летнее время производилась из статьи «резервный фонд» в соответствии с Положением о резервном фонде п.2.7

За отопление и горячую воду начислено собственникам, съемщикам больше на **173335,15 руб.**

За х/воду и водоотведение начислено собственникам, съемщикам больше на **95886,21 руб.**

За электроэнергию не до начислено на **12336,75руб.**

За вывоз мусора не до начислено **28794,89 руб.**

Анализируя фактические доходы и расходы по смете можно прийти к выводу, что план работ по ТСЖ в 2018г. выполнен на 99,4%.

Основные работы, выполненные ТСЖ за 2017г. и 2018г.

№ п/п	Наименование работ	2017г. руб.	2018г. руб.	Всего руб.
Ремонт МКД				
1	Укладка напольной плитки в холлах на этажах	1 538390,63	3 324846,00	4 863236,63
2	Ремонт покрытий на крышах	72551,00	136112,00	208663,00
3	Герметизация межпанельных швов	355473,00	663195,00	1 018668,00
4	Ремонт лифтового оборудования	207895,00	313266,00	521161,00
5	Ремонт систем видеонаблюдения	95992,96	43277,10	139270,06
6	Установка видеокамер в лифтах по Б.43, кондиционера в помещении серверной	87021,35		87021,35
7	Ремонт нежилого помещения для сдачи в аренду	52053,34		52053,34
8	Ремонт лифтовых помещений по пр.Б.43 парадные № 1,2,3,4,5,6		231923,00	231923,00
Благоустройство территории				
1	Ремонт асфальтового покрытия, расширение парковки по Т.49 (2018г.)	270230,00	886180,00	1 156410,00
2	Ремонт детской площадки, скамеек, установка полусфер (2017г.)	70720,52	55851,37	126571,89
3	Фрагментальный ремонт фасадов	75737,53		75737,53
4	Замена уличных светильников (36шт.)	156076,70		156076,70
5	Реконструкция контейнерной площадки по Б,43(ремонт ворот, уст. маг.замка, видеокамеры)	88416,77		88416,77
	Итого	3 070558,80	5 646650,47	8 725209,27

Работы, выполненные ТСЖ только за последние два года, говорят о том, что средства, полученные от собственников, использовались по назначению и согласно принятым общим собранием смет.

На 31.12.2018г.		тыс.руб.
Остаток денежных средств		1 362,9
Задолженность провайдеров ТСЖ		322,6
Задолженность ТСЖ поставщикам услуг		1 872,0
Задолженность собственников		2834,5

Самая большая проблема ТСЖ это собственники, которые не желают вовремя оплачивать квитанции, а некоторые вообще годами не платят.

Самая большая проблема ТСЖ это собственники, которые не желают вовремя оплачивать квитанции, а некоторые вообще годами не платят.

При 100% оплате собственниками квитанций на расчетном счете ТСЖ на 31.01.2018г. было бы **3,0 млн.руб.**

Комиссия проверила выполнение работ и осмотрела нежилые помещения ТСЖ, выборочно:

- выполнены работы по косметическому ремонту лифтовых помещений по пр.Б.43 парадные № 1,2,3,4,5,6. Ремонты выполнены качественно, в помещениях чисто и сухо;
- осмотрели помещение насосной по пр.Б.43 п.№6 Если раньше в насосной подтекали трубы, то сейчас трубы заменены на нержавейку, в помещении сухо. Рекомендуем провести уборку в помещении: вынести мусор и снять паутину с периметра потолка;
- осмотрели помещения тепловых пунктов по пр.Б.43 и ул.Т.49, где были заменены канализационные трубы силами ТСЖ, работы произведены качественно, в помещениях чисто и сухо;
- осмотрели помещения мастерской по пр.Б.43 и подвальное помещение под салоном «Анна». Рекомендуем, навести в помещениях порядок, вывезти материалы, которые не пригодны к использованию и которые создают захламленность помещений и не безопасно с пожарной точки зрения.

8. Итоговые выводы Ревизионной комиссии:

1. Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия пришла к выводу, что можно признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде **удовлетворительной.**

2. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и соответствуют утвержденной Правлением рабочей смете, расхождения между запланированными расходами и фактическими затратами являются допустимыми.

3. Ревизионная комиссия подтверждает обоснованность произведенных затрат, во всех аспектах.

4. **Необходимо усилить работу ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные ЖК РФ, Гражданским кодексом, Постановлениями правительства с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.**

Настоящий отчет составлен на 10 листах с 3-я приложениями и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членом ТСЖ), один остается в материалах ревизионной комиссии.

31 марта 2018г.

Ревизионная комиссия:  **Яковлева Л.Х.**

Организации, предоставляющие услуги ТСЖ (расходы ТСЖ) в 2018г.

№ п/п	Наименование организаций	Номер договора	Дата договора	Сумма по договору в	Предмет договора
1	ПАО "ТГК-1" (копия договора)	30507	01.09.2005г.	по счетчикам	Теплоснабжение (в горячей воде)
2	Филиал ГУП " Водоканал Санкт-Петербурга" "Водоснабжение Санкт-Петербурга" (заверенная копия договора)	12-567263-ЖФ-ВС	31.08.2011г.	по счетчикам	Отпуск питьевой воды
3	ОАО "Петербургская сбытовая компания" (копия договора)	30049	13.08.2007г.	по счетчикам	Энергоснабжение
4	ЗАО "Спецтранс"	2539/Н	01.12.2018г.	625,00 за куб. м	Вывоз отходов от места установки контейнеров
5	ООО "Созвездие"	К-160Т	01.01.2016г.	395,00 с 01.01.17 420,00	Транспортировка отходов производств и потребления (стоимость за 1 куб.м.) Договор расторгнут с 01.02.2018г.
6	ООО "Компания СТЭК"	2337	01.02.2018г.	531,00	Транспортировка отходов производств и потребления (стоимость за 1 куб.м.) Договор расторгнут с 01.07.2018г.
7	ООО ""Производственно-Комерческая Фирма "Петро-Васт"	18-ПВ008106	29.06.2018г.	540,00 за куб.м	Вывоз отходов от места установки контейнеров. Договор расторгнут с 01.12.2018г.
8	ОАО"Станция профилактической дезинфекции"	359	08.11.2017г.	3430,26 в м-ц	Профилактическая дератизация
9	ОАО "Северо-Западный Телеком" (копия договора) ПАО "Ростелеком"	123316	01.07.2010г.	4100,00	Услуги телефонной связи (нет доп. соглашения на приемника ПАО "Ростелеком")
10	Мегафон Ритейл ОАО	10552639-191	11.08.2015г.	1500,00 в м-ц	Услуги мобильной связи (3 шт)
11	ООО "РИКО -ТВ"	832/Б43/Н	28.12.2015г.	60,00 за каждый абоненский отвод (-10%)	Услуги кабельного телевидения
12	ООО "Эрмис"	0.59 Доп.согл.№2	25.12.2015 30.12.2016г.	48734,00 в м-ц	Техническое обслуживание лифтов

13	ООО "Эрмис"		T-059/1	12.03.2018г.	25010,00	Замена основных тяговых канатов на пассажирский лифт по пр.Большевиков,43/1. парадная №3
14	ООО "Эрмис"		T-059/2	26.03.2018г.	32216,00	Замена редуктора,полушфты редукторной, канатоведущего шкива на пассажирский лифт по пр.Большевиков,43/1. парадная
15	ООО "Эрмис"		T-059/3	22.10.2018г.	94466,00	Замена ограничителя скорости на пассажирский лифте по ул. Тельмана,49 парадная,1 ;замена отводного блока на грузопассажирском лифте по ул. Тельмана,49 парадная №1; замена поста приказов с режимом перевозки пожарных подразделений на грузопассажирском лифте по ул. Тельмана,49 парадная №2; замена поста приказов на пассажирском лифте по ул. Тельмана,49 парадная №3
16	ООО "Эрмис"		T-059/4	03.08.2018г.	158716,00	Замена основных тяговых канатов, ограничителя скорости на пассажирский лифте по пр.Большевиков,43/1. парадная №4
17	ООО"РемСтройКом"		34	09.11.2018г.	231923,00	Ремонт лифтовых помещений по пр. Большевиков,43/1 парадные №1,2,34,5,6
18	ЗАО "Инженерный центр КПЛ" (копия договора)		412	14.01.2013	58925,39 (за год)	Периодическое техническое освидетельствование лифтов (один раз в 12 месяцев)
19	Страховое публичное АО "РЕГО-ГАРАНТИЯ"		страховой полис	31.12.2018г.	4500,00 (за год)	Страхование опасного объекта (лифтов) 01.01.2019г. по 31.12.2019г.
20	ООО "СЕТ-СЕРВИС"		18./01./2018	01.01.2018г.	30000,00	Техническое обслуживание четырех индивидуальных тепловых пунктов, четырех коммерческих узлов учета тепловой энергии и двух повысительных насосных станций
21	ООО "Сет -СЕРВИС"		40/02-2018	05.02.2018г.	308000,00	Монтаж одного узла учета тепловой энергии по ул. Тельмана,49, ТЦ-2 (встроенная часть)
22	ООО "СЦ"Эльтон"		330-06 Доп.согл.№ б/н Доп.согл.№5	13.09.2010г. 20.09.2017г. 24.04.2018г.	2490 ,00 с 01.10.2017 2864,00 с 01.06.2018г. 4090,00	Комплексное техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем(ОДС)
23	ООО "СЦ"Эльтон"		328-06 Доп.согл.№8	13.09.2010г. 24.10.2017г.	30835,00 с 01.11.2017 31602,74	Техническое обслуживание систем контроля доступа-обслуживание слаботоочных ситем контроля, обслуживание систем видеонаблюдения (СКД)

24	ООО "Эльтон-Системс"	382-07 Доп.согл. № 1-11	10.07.2018г. 21.11.2018г.	6200,00 в м-ц 44213,67	Техническое обслуживание и ремонт АПП. Работы по восстановлению работоспособности системы АППЗ по пр. Большевиков, 43/1 парадная 6
25	ООО "Эльтон-Системс"	475-11/18	22.11.2018г.	152811,34	Ремонтно-восстановительные работы по АППЗ по ул. Тельмана, 49
26	ООО "СТАЛТ ЛТД"	2975-17-П	01.07.2017г.	5600,00	Техническое обслуживание и ремонт АППЗ Договор расторгнут с 21.11.2018г.
27	ООО "Аврора"	12./3	18.01.2017г.	2000,00	Информационное сопровождение портала ГИС ЖСК.
28	ООО "Аврора"	8./8	01.04.2017г.	3000,00	Договор расторгнут с 30.03.2018г.
29	ООО "МОДЕРАТОР"	01./05	25.05.2017г.	130000,00	Техническое обслуживание компьютерной техники (5шт)
30	ОВО по Невскому р-ну г.СПб- филиал ФГКУ УВО ГУ МВД РФ	182	01.06.2015г.	3471,00	Возмездное оказание услуг: организация службы дежурных жилых домов (охрана) Услуги по охране путем экстренного вызова нарядов полиции ВО при поступлении тревожного извещения (тревожная кнопка)
31	ООО "Цитадель"	12-0098-ТО приложение №2	01.06.2015г. 2018г.	950,00	Техническое обслуживание средств сигнализации на объекте
32	ООО "Региональный деловой центр"	23-11-2015.	23.11.2015г.	997,50	Оказание юридических услуг
33	ООО "Центральная техническая лаборатория"ООО "ЦТЛ"	42-2018/ЭЛ	06.04.2018г.	25000,00	Электроизмерения 4 ГРЩ
34	ЗАО "Петрозлекросбыт"	420-16/154-1	01.09.2016г.		Прием платежей
35	Петербургский сберегательный коммерческий банк	45/11/п	05.08.11		Об осуществлении информационного и технологического взаимодействия
36	Сбергательный банк РФ (заверенная копия договора)	доп.согл. №1 807408986	20.06.11.16г. 09.12.2008г.		Договор на открытие банковского счета
37	Сбергательный банк РФ	доп.согл.б/н	Доп.согл. от 04.02.2013г. к договору №55132848 от 18.03.2009г.		О порядке выпуска и обслуживания международных карт
38	Сбергательный банк РФ	соглашение №1	16.06.2016г.		Обмен документов в электронном виде
39	ООО "Центр электронной отчетности" (СБИС)	ЦО-0000419	01.03.2018г.	4300,00 за год	Права использования аккаунта СБИС ЭО-Базовый в течении 1 года
40	ООО " КВАРТА-С"	ИТС приложение №2 приложение№5	от 01.09.2015г. от 01.09.2016г. от 01.09.2018г..		Программные продукты системы " 1С:Предприятие"

41	ООО " КВАРТА-С"		КВ-57	01.09.2015г. в редакции от 01.09.2018г.	6600,00 за год	Информационно-технологическое сопровождение с 02.09. 2018г. по 28.02.2019г.
42	ООО " КВАРТА-С"		457/17 457/18	26.06.2017г. 12.09.2018г.	7500,00 за год	О базовом обслуживании программного продукта "Квартал - С": расчет квартплаты, ввод показаний счетчиков через интернет для 1С:Предприятия & проф Информационный обмен
43	Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие "Вычислительный центр коллективного пользования многоотраслевого комплекса жилищного хозяйства " (ГУП ВЦКП "Жилищное хозяйство")		б/н	09.09.2015г.		
44	Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение "Жилищное агенство Невского района Санкт-Петербурга" (заверенная копия договора)		167 Доп. согл. № 1	01.01.2005г. 04.03.2016г.		Услуги по паспортно-регистрационному обслуживанию собственников
45	Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение "Жилищное агенство Невского района Санкт-Петербурга" (заверенная копия договора)		167/10 Доп. согл. №2	03.03.2010г. 01.02.2012г.		Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, находящиеся в управлении ТСЖ, в которых расположены жилые и нежилые помещения , являющиеся собственностью Санкт-Петербурга. и предоставление коммунальных услуг
46	ООО "МЦФЭР-пресс"		309992930	02.08.2018г.	10164,00	Электронный журнал "Управление многоквартирным домом" 12 месяцев на 2019г.
47	ООО "ГУРЭП-СЕРВИС"		123	20.07.2017г.	2500,00 за вызов	Аварийное обслуживание многоквартирного дома
48	ООО "ГУРЭП-СЕРВИС"		124	20.07.2017г.	15000,00	Обслуживание электросетей домов
49	ООО "ГУРЭП-СЕРВИС"		20	19.22.2018г.	4500,00 за 1 час работы техники	Механизированная уборка территории объекта
50	ООО "ГУРЭП-СЕРВИС"		148	26.12.2018г.	5000,00 за 1 час работы техники	Механизированная уборка территории объекта
51	ИП Денищенко Н.А.		010116. Доп. согл. №1 Доп. сог. №3	01.01.2016г. 31.03.2017г. 31.03.2018г.	43000,00 45000,00 47000,00	Услуги по бухгалтерскому обслуживанию ТСЖ
52	ООО "Культура"		114	19.12.2018г.	15000,00 разово	Проведение Новогодней елки для детей от ТСЖ

53	ООО "Центр дистанционного обучения "АКАТО"	А-17-12-156	15.12.2017г.	3000,00	Информационно-консультативные услуги на 2018г.
54	ИП Кочетков Ю.В.	2374	07.02.2018г.	6000,00	Доступ к вебинарам в 2018г.
55	ООО "Ермак"	ФР012028/УСС-18-01	07.11.2018г.	50820,00	Передача комплекта систем " Система управления многоквартирным домом" (УСС)БЛК "ВИП"
56	ООО "ПРОММАШ ТЕСТ"	2018-11-171436-МАОА-РМ	23.11.2018г.	18000,00	На возмездное оказание услуг по специальной оценке условий труда
57	Музыка Т.В.	б/н	29.03.2018г.	6897,00	Оказание услуг по проведению заочного голосования общего собрания членов ТСЖ
58	Михеева В.А	б/н	29.03.2017г.	6890,00	Оказание услуг по проведению заочного голосования общего собрания членов ТСЖ
59	ИП Пескова Е.Е.	73	25.05.2018г.	338709,00	Украдка керамогранита на лестничных площадках и лифтовых холлах по пр. Большевиков,43 парадная №4 (2-10 этажи)
60	ИП Пескова Е.Е.	89	28.05.2018г.	322337,00	Украдка керамогранита на лестничных площадках и лифтовых холлах по пр. Большевиков,43 парадная №5 (2-10 этажи)
61	ИП Пескова Е.Е.	95	09.06.2018г.	438908,00	Украдка керамогранита на лестничных площадках и лифтовых холлах по пр. Большевиков,43 парадная №6 (2-10 этажи)
62	ИП Пескова Е.Е.	102	28.06.2018г.	558558,00	Украдка керамогранита на лестничных площадках и лифтовых холлах по пр. Большевиков,43 парадная №1 (2-17этажи) 558558
63	ИП Пескова Е.Е.	127	27.07.2018г.	839884,00	Украдка керамогранита на лестничных площадках и лифтовых холлах по ул. Тельмана,49 парадная №2 (2-17этажи)
64	ИП Пескова Е.Е.	216	17.09.2018г.	826450,00	Украдка керамогранита на лестничных площадках и лифтовых холлах по ул. Тельмана,49 парадная №1 (2-17этажи)
65	ИП Пескова Е.Е.	44	06.04.2018г.	10245,00	Зачистка и герметизация межпанельных швов и переходных балконов по пр. Большевиков,43 к.1 кв.114 ул.Тельмана,49 кв.175 (в объеме 44п.м.)
66	ИП Пескова Е.Е.	77	21.05.2018г.	185910,00	Зачистка и герметизация межпанельных швов по пр. Большевиков,43 к.1 парадная № 1 (в объеме 1100п.м.)

67	ИП Пескова Е.Е.	112	09.07.2018г.	18540,00	Зачистка и герметизация межпанельных швов по ул. Тельмана,49 (кв.№52, №164 (в объеме 46 п.м.) и зачистка и геметизация швов лифтовой шахты по пр. Большевиков,43 к.1 парадная № 3(в объеме 64 п.м.)
68	ИП Пескова Е.Е.	219	18.09.2018г.	215120,00	Зачистка и герметизация межпанельных швов по ул. Тельмана,49 и пр.Большевиков,43к.1 (в объеме 1166п.м.)
69	ИП Пескова Е.Е.	269	01.11.2018г.	99935,00	Зачистка и герметизация межпанельных швов по ул Тельмана,49 (в объеме 521п.м.)
70	ИП Пескова Е.Е.	270	09.11.2018г.	36805,00	Зачистка и герметизация межпанельных швов по пр.Большевиков,43к.1 кв.268 и кв.251 (в объеме 199п.м.)
71	ИП Пескова Е.Е.	289	23.11.2018г.	8310,00	Зачистка и герметизация межпанельных швов по пр.Большевиков,43к.1 кв.210 (в объеме 42п.м.)
72	ИП Пескова Е.Е.	193	06.08.2018г.	88330,00	Зачистка и герметизация межпанельных швов по ул. Тельмана,49 торцовая сторона 3 парадная,примыкание к салону "Анна"(в объеме 386п.м.)
73	ИП Пескова Е.Е.	29	12.03.2017г.	72551,00	Устройство наплавляемой кровли в два слоя (80кв.м.) над лифтовым машинным отделением 5 парадной и прилегающих стен
74	ИП Пескова Е.Е.	195	20.08.2018г.	63561,00	Комплекс общестроительных работ по ул.Тельмана,49 (салон"Анна):демонтаж кровельного полотна, устройство наплавляемой кровли в три слоя
75	ООО " Дорожная Столица"	7/а-24.05.2018	24.05.2018г.	876180,00	Ямочный ремонт асфальтового покрытия, расширение парковки по ул. Тельмана,49

1	Украдка керамогранита на лестничных площадках и лифтовых холлах	3324846,00
2	Зачистка и герметизация межпанельных швов	663195,00
3	Устройство наплавляемой кровли	136112,00
4	Ремонт лифтов	215942,00

Организации, которым ТСЖ предоставляет услуги (Доходы ТСЖ) в 2018г.

№ п/п	Наименование организаций	Номер договора	Дата договора	Сумма по договору в месяц	Предмет договора
1	ООО "ЮнетКоммуникашин" (копия договора)	4ТР	01.06.2010г.	6000,00	размещение телекоммуникационного оборудования сетей связи
2	ООО "СкайНет"	01052011/08	01.05.2011г.	7000,00	организация доступа в тех.помещениях и распред. щитках зд-я для монтажа слаботочных линий связи и предоставлении услуг связи жителям
3	ООО "Обит" (копия договора)	С-39-36	13.10.2011г.	4000,00	обеспечение транзита кабелей связи по территории дома
4	ООО "БТК"	С-39-7ПК	07.05.2015г.	10000,00 с 15.12.2017г. 12500,00	установка коммуникационного оборудования и его обслуживание
5	ООО "Перспектива" (копия договора)	1/01122	17.04.2013г.	6000,00	размещение коммуникационного оборудования и кабельные трассы
	АО "ЭР-Телеком Холдинг"с 01.09.2016г. правоипемник ООО "Перспектива"	1/01122	17.04.2013г.	6000,00	размещение коммуникационного оборудования и кабельные трассы
6	ООО "Сател (заверенная копия договора)	149	30.04.2013г	19000,00	установка оборудования линейных сооружений и средств связи и тех. обслуживание этого оборудования
7	Филиал "СуммаТелеком" (копия договора) с 01.07.2016г. слияние с ООО "СТ ПЕТЕРБУРГ"	б/н	07.11.2013г.	7000,00	установка коммуникационного оборудования и его обслуживание
8	ООО "ИНФОТЕКС" (ТМ ЛАЙНЕР)	26/16 ДСУ- Нпр/дбольш43	01.06.2016г. 18.01.2016г.	7000,00 25% от суммы оказанных абонентам услуг	установка коммуникационного оборудования и его обслуживание установка коммуникационного оборудования и его обслуживание
9	ООО "СП ПИЛЛАР"	SP 11/05	18.05.2015г.	12000,00	аренда помещения по пр.Б.43. Договор расторгнут с 30.06.2018г.
10	ЗАО "ВЕСТ КОЛЛ ЛТД"	04/нп	01.06.2015г.	3000,00	размещение транзитного волоконно-оптического кабеля
11	Шарова К.В.	б/н	27.08.2017г.	20000,00	аренда помещения
12	Бессонова Н.В.			30000,00	покупка 48 секций забора ТСЖ