

ОТЧЕТ
РЕВИЗОРА ТСЖ «Парковая 20»
по результатам проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества

г. Санкт-Петербург

«20» марта 2018 года

Ревизором Тальзи Н.Р. была проведена проверка финансового-хозяйственной деятельности Товарищества Собственников Жилья «Парковая 20» (далее по тексту ТСЖ) за период с **01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.** Задачами ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества является проверка соблюдения финансовой дисциплины.

При проверке ревизор руководствовался следующими нормативными документами:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Налоговый Кодекс Российской Федерации.

В процессе проведения проверки ревизору были предоставлены следующие документы Товарищества:

- 1) Договоры с подрядчиками заключенные (перезаключенные) в 2017 г;
- 2) Бухгалтерская отчетность, начисление и перечисление налогов в бюджет и внебюджетные фонды;
- 3) Авансовые отчеты с приложениями;
- 4) Акты выполненных работ, сметы на выполнение работ, товарные чеки, накладные, квитанции к приходным кассовым ордерам, кассовые чеки, квитанции об отправке корреспонденции, счета-фактуры;
- 5) банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ.

Также были использованы данные из личных кабинетов ТСЖ по работе с ресурсоснабжающими организациями.

В соответствии со статьей 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.

В соответствии со статьей 149 ЖК РФ Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления.

В проверяемом периоде обязанности председателя Правления ТСЖ исполняла Смыслова С.Г. Члены правления ТСЖ избраны общим собранием членов ТСЖ.

С 01.09.2015 года по настоящее время обслуживание многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Петергоф, ул. Парковая, д.20, осуществляет ООО «Альянс».

Ведение бухгалтерского учета в период с 01.09.2015 г. по настоящее время осуществляется бухгалтером Сукмановой А.В. по трудовому договору.

У ТСЖ открыт расчетный счет № 40703810655160000503 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г.Санкт-Петербурга.

Все расчеты с поставщиками услуг проводятся безналично через расчетный счет. Платежи проводились по мере поступления денежных средств и в сроки, установленные договорами.

На 31.08.2017 г. расторгнут договор с ООО «Кавис», с 01.08.17 г. заключен договор с ООО «ГАЗСЕРВИС» на обслуживание и эксплуатацию крышной котельной, с 01.09.17 г. на обслуживание ИТП.

Взнос на капитальный ремонт оплачивается отдельной квитанцией в НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Санкт-Петербурга» (<http://fkr-spb.ru/>) на основании Закона 271-ФЗ "О капитальном ремонте". Установленный тариф с 01.09.2018 **3,50 р** с квадратного метра (согласно «Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2017 № 690 «О внесении изменений в постановления Правительства Санкт-Петербурга От 18.02.2014 N 84, от 31.10.2016 N 952»)

Согласно протоколу №3 от 17 января 2017 г. общего собрания членов ТСЖ, проводившегося в форме заочного голосования, была принята Смета и утверждены Тарифы на 2017 год:

Вид платежа (услуги)	Тариф с 01.01.17 до 30.06.17 г (руб.)	Тариф с 01.07.17 до 31.12.17 г (руб.)
<i>Содержание общего имущества в МКД</i>	11,88	12,70
<i>Текущий ремонт</i>	5,04	5,41
<i>Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земель</i>	2,45	2,45
<i>Диспетчерская служба</i>	2,46	2,46
<i>Автоматизированная противопожарная служба</i>	0,44	0,44
<i>Управление МКД</i>	5,85	5,85
<i>Эксплуатация общедомовых приборов учета</i>	0,68	0,72
<i>Переговорное запирающее устройство</i>	0,53	0,53
<i>Обслуживание крышной котельной</i>	4,85	4,85
<i>Содержание и ремонт систем газоснабжения</i>	0,65	0,68
<i>Антенна телевизионная</i>	150	150

Тарифы для расчета размера платы за коммунальные услуги для населения на 2017 год утверждены Комитетом по тарифам города Санкт-Петербурга:

Вид коммунальной услуги	Тариф с 01.01.2016 года	Тариф с 01.07.2016 года
<i>Электроснабжение, руб./кВт·ч</i>		
<i>Дневная зона</i>	4,29	4,55
<i>Ночная зона</i>	2,47	2,62
<i>Газоснабжение (природный газ), руб./1000 м³</i>	5 747,79	5971,95
<i>Водоснабжение, водоотведение, руб./ м³</i>	25,44	27,99

Фактическое поступление и расходование денежных средств ТСЖ:

Остаток на счете ТСЖ на 01.01.2017 года 44 166, 08 руб.

Долг перед ТСЖ на 01.01.2017 года составлял 860 077,07 руб.:

- 803 305,44 руб. за коммунальные/жилищные услуги собственникам жилых помещений;
- 25 955,63 руб. собственники коммерческого помещения;
- 30 816,00 руб. ООО КТВ.

С 01.01.2017 года по 31.12.2017 года начислено 12 798 922,27 рублей:

- 12 350 054,45 руб. за коммунальные/жилищные услуги собственникам жилых помещений;
- 249 940,82 руб. собственникам коммерческого помещения,
- 177 927,00 руб. ООО КТВ (оплата услуг по подключению абонентов и экспл.-технич.обслуживанию оборуд. по дог. №НП-10/16-3Р от 01.10.2016г);
- 21 000,00 руб. ООО «Теорема Телеком».

Фактически поступило на счет ТСЖ «Парковая 20» - 12 501 056,08 рублей:

- 11 716 635,38 руб. от собственников жилых помещений;
- 310 000,00 руб. добровольный членский взнос от собственника коммерческого помещения;
- 258 414,70 руб. за коммунальные/жилищные услуги от собственников коммерческих помещений;
- 195 006,00 руб. ООО КТВ;
- 21 000,00 руб. ООО «Теорема Телеком».

Долг перед ТСЖ на 31.12.2017 года составил 1 157 943, 26 рублей

31.12.2017 Исправленному
31.01.2017 года: Верить *Талыца Н.Р.* 12.05.18

Расходование средств за период с 01.01.2017 по 31.01.2017 года:

	Долг (переплата) ТСЖ на 01.01.2017	Начислено	Оплачено	Долг (переплата) ТСЖ на 31.12.2017
ООО Альянс (обслуживание дома по договору)	206978,97	2762175,57	2747587,94	221566,60
Авансовые платежи	0	49825,86	49825,86	0
ЗАО Отдел	5966,19	71594,28	77560,47	0
ООО Кавис	99000	365244	464244	0
ООО Газсервис	0	221221	193821	27400
ООО Глобал Трейд	0	54060	54060	0
ООО СЦ Эльтон	7024,78	273917,36	273917,36	7024,78
ООО Эльто-Системс	5434,26	86900,28	86502,65	5831,89
ООО Эльтон-Инжиниринг	0	285728,76	285728,76	0
ООО Аргос (бух.программа)	0	4000	4000	0
ООО ПетербургГаз	8615,3	105769,32	105371,7	9012,92
ЗАО Газпром	312796,02	2384445,72	2426490,45	270751,29
ГУП Водоканал	205410,77	1738281,13	1799619,06	144072,84
АО ПСК	171028,55	1824855,55	1798219,6	197664,5
ООО КТВ	37950	461700	461200	38450
ООО КОРС	0	533082	533082	0
МЦФЭР Пресс	0	15061	15061	0
ООО Электронный экспресс	0	2773	2773	0
УФК ТЕСТ-СПб	0	10053,6	10053,6	0
Оплата юридических услуг	0	10000	10000	0
Госпошлина в суд, судебные издержки	0	21153	21153	0
Юлмарт	0	4892	4892	0
ООО Сарос - плафоны	0	6000	6000	0
Налог на прибыль	0	6482	4048	2434
Расчеты с персоналом по оплате труда	0	768965	768965	0
Налог на доходы физ.лиц	0	97963	97963	0
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	0	232227,42	232227,42	0
Аренда зала для собрания (кинотеатр Аврора)	0	30000	30000	0

- Долг перед ресурсоснабжающими организациями (ЗАО Газпром, ГУП Водоканал, АО ПСК) образуется в следствии того, что ТСЖ выставляет жителям счета за коммунальные услуги месяцем позже, а организация выставляет по факту использования.
- Для проведения общих собраний собственников в кинотеатре «Аврора» и для установки видеонаблюдения в холле первых этажей парадных были использованы средства из членского взноса собственника коммерческого помещения.
- Отчет составлен на 31.12.2017 года.

Остаток на счете ТСЖ на 01.01.2017 года 34 325,32 рублей.

Долг ТСЖ перед организациями на 31.12.2017 года составляет 924 208,82 рубля.

Проверка заключенных договоров Правлением ТСЖ в 2017 году показала, что поступившие денежные средства были израсходованы целевым образом. Сумма оплат соответствует договорным, соответствует данным приборов учета и подтверждена оправдательными документами от поставщиков.

Данные общедомовых приборов учета проверены и произведена сверка с передаваемыми данными поставщикам.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСЖ в 2017 г. велась в пределах компетенции Товарищества.

Начисления коммунальных платежей производились по показаниям индивидуальных и общедомовых приборов учета и осуществлялись строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам.

Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

Работа ТСЖ по взысканию задолженности с неплательщиков (должников) признана не удовлетворительной. На конец проверяемого периода образовалась большая задолженность перед ТСЖ. В 2017 года было подано исковое заявление на кв. 26 по взысканию долгов за коммунальные/жилищные услуги, дело находится в производстве.

Проведенные проверки деятельности ТСЖ вышестоящими органами в 2017 году не выявили серьезных нарушений. Административные взыскания отсутствуют, пени и штрафы отсутствуют.

Нецелевого расходования денежных средств не выявлено.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Рекомендации ревизионной комиссии:

Активизировать и ужесточить работу по взысканию задолженности. Регулярно вывешивать список квартир собственников, регулярно не оплачивающих коммунальные/жилищные услуги. Вывешивание списков с указанием номеров квартир и суммы задолженности не противоречит Законодательству РФ.

Учесть в планировании расходов на будущие периоды фактическое расходование средств прошлых периодов по статьям.

На основании вышеизложенного предлагаю работу Правления ТСЖ в проверяемом периоде в части финансово-хозяйственной деятельности признать удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 4-х листах) составлен и подписан в 2 (двух) экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), второй хранится у Ревизора.

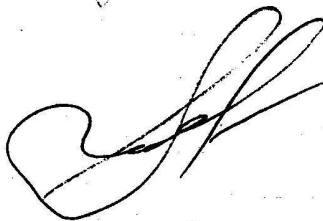
Ревизор ТСЖ «Парковая 20»



Тальзи Н.Р.

ОЗНАКОМЛЕН

Председатель Правления ТСЖ «Парковая 20»



Смыслова С.Г.