

ОТЧЕТ РЕВИЗОРА ТСЖ «Парковая 20» по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества

г. Санкт-Петербург

«25» марта 2019 года

Ревизором Тальзи Н.Р. была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества Собственников Жилья «Парковая 20» (далее по тексту ТСЖ) за период с **01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.**

Задачами ревизии Товарищества является проверка соблюдения финансовой дисциплины.

В процессе проведения проверки ревизору были предоставлены следующие документы Товарищества:

- 1) Договора с подрядчиками заключенные (перезаключенные) в 2018 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, приходно/расходные накладные, квитанции к приходным кассовым ордерам, кассовые чеки, квитанции об отправке корреспонденции, счета-фактуры;
- 5) банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ;
- 6) 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 01.09.2015г 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.

В 2018 году заключены/расторгнуты следующие договора:

- май ООО «Персона» - заключен договор на юридическое сопровождение;
- июнь ООО «ПКФ «Петро-Васт» - заключен договор на вывоз ТБО;
- июнь ТСН «Парковое» - заключен договор на услугу по вывозу ТБО;
- расторгнут договор с ООО «Теорема Телеком».

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 в 2018 году **3,50 р** с квадратного метра (согласно «Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 12 декабря 2017 года N 1007 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2018 году»).



Информация о доме		Собираемость взносов по дому 77,4%
Район	Петродворцовый район	
Адрес	Санкт-Петербург, город Петергоф, Парковая улица дом 20, литера А	
Год ввода в эксплуатацию	2014	
Общая площадь	16 618,70 м²	
Категория	Дома нового строительства, построенные после 1980 года, с наружными многослойными и (или) оштукатуренными ограждающими конструкциями (за исключением домов, ограждающие конструкции которых выполнены из панелей, и домов с вентилируемыми фасадами)	
Тип	Многоквартирный дом	

Тарифы на 2018 год:

Вид платежа (услуги)	Единица измерения	Тариф с 01.01.18 до 30.06.18 г	Тариф с 01.07.18 до 31.12.18 г
Содержание общего имущества в МКД	руб/кв.м	12,70	12,47
Текущий ремонт	руб/кв.м	5,41	6,21
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земель	руб/кв.м	2,45	2,45
Диспетчерская служба	руб/кв.м	2,46	2,46
Автоматизированная противопожарная служба	руб/кв.м	0,44	0,44
Управление МКД	руб/кв.м	5,85	5,85
Эксплуатация общедомовых приборов учета	руб/кв.м	0,72	0,72
Переговорное запирающее устройство	руб/кв.м Ед.	0,53 23 (с 01.03.18г)	23
Обслуживание крышной котельной	руб/кв.м	4,85	4,85
Содержание и ремонт систем газоснабжения	руб/кв.м	0,68	0,68
Антенна телевизионная	Ед.	150	150

Тарифы для расчета размера платы за коммунальные услуги для населения на 2018 год утверждены Комитетом по тарифам города Санкт-Петербурга:

Вид коммунальной услуги	Тариф с 01.01.2018 года	Тариф с 01.07.2018 года
Электроснабжение, руб./кВт·ч		
Дневная зона	4,55	4,82
Ночная зона	2,62	2,78
Газоснабжение (природный газ), руб./1000 м³	5971,95	6175,17
Водоснабжение, водоотведение, руб./м³	27,99	30,09

Тариф «подогрев воды для ГВ» рассчитывается исходя из фактических затрат коммунальных ресурсов (газ, электричество, вода), которые необходимы для подогрева одного куб.м. холодной воды до состояния горячей (50-60°C для замкнутой системы).

Фактическое поступление и расходование денежных средств ТСЖ:

Остаток на счете ТСЖ на 01.01.2018 года **34 325,32** рублей.

Долг перед ТСЖ на 01.01.2018 года составлял **1 157 943,26** рублей.

- 1126724,51 рублей за коммунальные услуги собственникам жилых помещений;
- 17481,75 рублей собственники коммерческого помещения;
- 13737 рублей ООО КТВ.

С 01.01.2018 года по 31.12.2018 года начислено **13 052 222,58** рублей:

- 12 544 201,20 рублей за коммунальные и жилищные услуги собственникам жилых помещений;
- 70 000,00 рублей Пегас (добровольный членский взнос);
- 211 516,98 рублей собственникам коммерческого помещения,
- 177 243,00 рублей ООО КТВ (оплата услуг по подключению абонентов и экспл.-технич.обслуживанию оборуд. по дог. №НП-10/16-3Р от 01.10.2016г);
- 35 261,40 рублей ТСН «Парковое» (вывоз мусора, по договору);
- 14 000,00 рублей ООО «Теорема Телеком».

Фактически поступило на счет ТСЖ «Парковая 20» - 13 226 229,75 рублей:

- 12 721 326,70 рублей от собственников жилых помещений
- 70 000,00 рублей Пегас – добровольный членский взнос от собственника коммерческого помещения;
- 211 227,65 рублей от собственников коммерческих помещений;
- 174 414,00 рублей ООО КТВ;
- 35 261,40 ТСН «Парковое»;
- 14 000,00 рублей ООО «Теорема Телеком».

Долг перед ТСЖ на 31.12.2018 года составил 983 936,09 рублей.

Из них долг жителей 949 599 рублей.

Расходование средств за период с 01.01.2018 по 31.01.2018 года:

	Долг (переплата) ТСЖ на 01.01.2018	Начислено	Оплачено	Долг (переплата) ТСЖ на 31.12.2018
ООО Альянс (обслуживание дома по договору)	221566,6	2424682,54	2473274,63	172974,51
<i>Авансовые платежи</i>	0	40219,62	40215,32	4,3
ООО Газсервис (обслуживание котельной и ИТП, проведение аварийных работ)	27400	546374	573774	0
ООО Газпром межрегионгаз СПб (поставка газа)	270751,29	2443225,42	2703354,91	10621,8
ООО ПетербургГаз (обслуживание внутридомового газового оборудования)	9012,92	108155,04	117167,96	0
ГУП Водоканал (водоснабжение)	144072,84	1780320,62	1789048,64	135344,82
АО ПСК (электроэнергия)	197664,5	1945693,68	2145414,9	-2056,72
ООО ПКФ ПетроВаст (услуги по вывозу ТБО)	0	404040	430160	-26120
ООО КТВ (телевидение)	38450	467200	505650	0
ЗАО Отдел (система 300, печать квитанций)	0	78594,28	78594,28	0
ООО СЦ Эльтон (обслуживание ПЗУ, поставка и программирование брелоков)	7024,78	252933,32	259958,1	0
ООО Эльтон-Системс (комплексное обслуживание системы противопожарной защиты)	5831,89	69982,68	75814,57	0
ООО Аргос (права на использование налоговой программы на 12 месяцев)	0	4000	4000	0
ООО Электронный экспресс (лицензия на ПО, услуги по обеспечению документооборота)	0	2773	2773	0
МЦФЭР Пресс (электронный журнал "Управление МКД", подписка 12 месяцев)	0	11920	11920	0
ООО Гарбидж (разработка материалов обоснования отходов с проведением лабораторных работ)	0	9000	9000	0
ООО Биотехнология (дератизация)	0	8133,75	6507	1626,75
ИП Ромащенко (актуальные данные из Росреестра)	0	4575	4575	0
ИП Кипшидзе (ремонт кровли лоджий, 1 парадная)	0	33775	33775	0
ИП Биолайт	0	23840	23840	0
ООО Персона (юридические услуги)	0	22500	22500	0
Госпошлина в суд, судебные издержки	0	12000	12000	0

<i>АО Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ (работы по технической инвентаризации, по запросу суда)</i>	0	35683,2	35683,2	0
<i>ИП Лукьянов (заключение специалиста по самовольной перепланировке - по запросу суда)</i>	0	24990	24990	0
<i>Семинары, обучение (ООО «ЦДО «АКАТО», ООО «РБП», ГИС ЖКХ)</i>	0	15820	15820	0
<i>Расчеты с персоналом по оплате труда</i>	0	647770	647770	0
<i>Налог на доходы физлиц</i>	0	82390	82390	0
<i>Расчеты по социальному страхованию и обеспечению</i>	0	195626,54	195626,54	0
<i>Налог на прибыль</i>	2434	5653	6642	1445
<i>Комиссия банка</i>	0	26441,16	26441,16	0

- Переплата «ООО Петроваст» – авансовый платеж произведен с целью сохранения цен 2018 года.
- 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.
- Отчет составлен на 31.12.2018 года.

Остаток на счете ТСЖ на 31.12.2018 года **984 264,47** рублей.

Долг ТСЖ перед организациями на 31.12.2018 года составляет 322 012,88 рублей.

В 2018 году были произведены:

- аварийный ремонт ИТП (замена ржавых труб на полипропиленовые и кранов) - работы проводила обслуживающая компания ООО Газсервис;
- ремонт кровли лоджии квартиры №12,13 – работы проводил ИП Кипшидзе;
- произведена установка закрытой площадки ТБО – работы проводил ООО «Альянс»;
- произведена замена универсальных магнитных ключей с доступом в подъезды и к площадке ТБО – работы проводил ООО СЦ Эльтон;
- ремонт цоколя дома – ООО «Альянс».

В отчетный период проводились проверки деятельности ТСЖ:

- 4 проверки Государственной Жилищной Инспекцией СПб – по трем проверкам нарушений не выявлено, четвертая проверка (наличие трещин в местах МОП от 10.12.18 года) - срок исполнения предписания май 2019 года;
- 2 проверки ОБЭП по жалобам жильцов – нарушений не выявлено, предписаний нет.

За 2018 год административных взысканий нет.

В 2018 году:

- подан 1 иск против ТСЖ («Споры, возникающие из жилищного законодательства»), истец - собственник квартиры 221, производство по делу прекращено.
- от ТСЖ было предъявлено 2 исковых заявления (требования) - ответчики собственники кв.221 и кв.241 («Споры, возникающие из жилищного законодательства» о приведение общедомового имущества в проектное состояние/удаление металлических дверей из коридора ЛК№9).
- Судом приняты Решения по Делу 231 кв., 241 кв.

Заключение:

Использование средств Товарищества носит целевой характер. Расходы отражаются своевременно и в полном объеме. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности. Данные общедомовых приборов учета проверены и произведена сверка с передаваемыми данными поставщикам.

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

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСЖ в 2018г велась в пределах компетенции Товарищества.

В ходе проверки начислений и выплат заработной платы за период с 01.01.2018г по 31.12.2018г нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2018г начислена и выплачена в полном объеме в соответствии с решением собрания членов ТСЖ. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

В ходе выборочной проверки банковских выписок и платежных документов за отчетный период нарушений выявлено не было. Проверка авансовых отчетов показала, что, в основном, приобретаются материалы для хозяйственных нужд и текущего ремонта дома. Нарушений выявлено не было.

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

Рекомендации:

1. Продолжить работу с должниками за жилищно-коммунальные услуги;

Список должников (начислено по 12.2018г, оплачено до 11.01.2019г) – сумма долга свыше 15000 р.

Адрес	№ пом.	Долг	Пени	Сумма долга
г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 22	17960,78	155,11	18115,89
г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 63	14360,22	2255,06	16615,28
г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 81	32421,89	68,36	32490,25
г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 96	81555,73	13470,27	95026,00
г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 97	19133,02	5164,61	24297,63
г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 99	16871,12	293,01	17164,13
г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 111	30564,75	1024,38	31589,13
г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 141	34998,56	12609,36	47607,92
г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 169	77895,39	14825,10	92720,49
г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 175	63759,82	8445,61	72205,43
г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 198	11165,06	8308,75	19473,81
г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 207	43911,55	384,89	44296,44
г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 209	36292,05	6004,52	42296,57
г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 299	19145,13	2521,44	21666,57
г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 302	52440,38	11536,07	63976,45
г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 303	19730,76	1332,23	21062,99

*на момент составления отчета часть долга была погашена

2. В связи с тем, что в 4 квартале 2018 года истекал гарантийный срок работы счетчиков ГВС, но произведена поверка (замена) менее 50 % счетчиков провести поквартирный обход с проверкой счетчиков ГВС и ХВС, а также счетчиков электроэнергии.
Просрочено счетчиков ГВС 167 (54.6%)

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

Настоящий отчет (на 5-х листах) составлен и подписан в 2 (двух) экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ для хранения и ознакомления, а один остается у ревизора.

Ревизор ТСЖ «Парковая 20»

Тальзи Н.Р.

ОЗНАКОМЛЕН

Председатель Правления ТСЖ «Парковая 20»

Смыслова С.Г.