

РЕВИЗИОННЫЙ ОТЧЕТ ТСЖ "Парковая 20"
по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности
Товарищества Собственников Жилья "Парковая 20"

СПб, Петергоф

"26" марта 2020 года

Ревизионной комиссией в составе: Тальзи Н.Р., Мезенцевой Е. А. была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества Собственников Жилья "Парковая 20" (далее по тексту ТСЖ) за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

Задачами ревизии Товарищества является проверка соблюдения финансовой дисциплины.

В процессе проведения проверки ревизору были предоставлены следующие документы Товарищества:

- 1) Договоры с подрядчиками заключенные (перезаключенные) в 2019 г;
- 2) Бухгалтерская отчетность, Начисление и перечисление налогов в бюджет и внебюджетные фонды;
- 3) Акты выполненных работ, сметы на выполнение работ, товарные чеки, приходно-расходные документы, квитанции к приходным кассовым ордерам, кассовые чеки, квитанции об отправке корреспонденции, счета-фактуры;
- 4) банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ;
- 5) 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 2019 году заключены/расторгнуты следующие договора:

Заключены Краткосрочные 2019г

- Договоры подряда ИП Кудрявцев Ю. С. – ремонт, замена труб системы ХВС, ГВС;
- Договор с ООО "НПФ Технология СПб" - герметизация швов и примыканий кровли балконов;
- Договор с ООО "Актив" - информационно-консультационное обслуживание.

Заключены Долгосрочные 2019г.

- Договор ТО/7-19 от 01.09.19г. с ООО "АКСЭТ" - обслуживание ИТП, насосная станция;
- Договор ЭТО/8-19 от 01.09.19г. с ООО "АКСЭТ" - эксплуатация и обслуживание котельной газовой;
- Договор №1/10/19 от 01.10.19г. ООО "Инфо-Лан" размещение и обслуживание оборудования (интернет);
- Договор №С-39-45ПК от 01.10.19г. ООО "ОБИТ" размещение и обслуживание оборудования (интернет).

Замена стороны по Договорам в 2019г.

- Смена ЗАО "Отдел" на ООО "ЕИС ЖКХ" - система С-300
- Смена ООО "Теорема Телеком" на ООО "Компьютерные информационные технологии" - обслуживание транзитной трассы слаботочной системы.

Расторгнуты в 2019г.

- Договор ТО/03-17 от 01.08.17г с ООО "Газсервис"
- Договор ТО/20-17 от 01.09.17г с ООО "Газсервис"

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 2019 году **4,50 р** с квадратного метра (согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 23 октября 2018 года N 824 о минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2019 году").

Информация о доме		Собираемость взносов по дому 81.07%
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 2019 год:

Вид платежа (услуги)	Единица измерения	Тариф с 01.01.19 г	Тариф с 01.09.19 г
Содержание общего имущества в МКД	руб/кв.м.	12,66	12,87
Текущий ремонт	руб/кв.м	6,31	6,31
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земель	руб/кв.м	2,45	2,40(снижен)
Диспетчерская служба	руб/кв.м	2,46	2,00(снижен)
Автоматизированная противопожарная служба	руб/кв.м	0,44	0,34(снижен)
Управление МКД	руб/кв.м	5,85	5,85
Эксплуатация общедомовых приборов учета	руб/кв.м	0,73	0,73
Переговорное запирающее устройство	Ед./руб.	23-00	23-00
Обслуживание крышной котельной	руб/кв.м	4,85	3,85 (снижен)
Содержание и ремонт систем газоснабжения	руб/кв.м	0,69	0,80
Антенна телевизионная	Ед./руб.	150-00	150-00
Резервный фонд	руб/кв.м	-	1-20

Тарифы для расчета размера платы за коммунальные услуги для населения на 2019 год утверждены Комитетом по тарифам города Санкт-Петербурга:

Вид коммунальной услуги	Тариф с 01.01.2019 года	Тариф с 01.07.2019 года
Электроснабжение, руб./кВт·ч	Дневная зона 4,90	5,13
	Ночная зона 2,83	2,96
Газоснабжение (природный газ), руб./1000 м³	6 279,83	6 367,75
Водоснабжение, водоотведение, руб./ м³	30,60	31,58

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

Фактическое поступление и расходование денежных средств ТСЖ:

Долг перед ТСЖ на 31.12.2018 года составлял 983 936,08 рублей.

Из них:

- 949 599, 00 рублей за коммунальные услуги собственникам жилых помещений;
- 17 771, 08 рублей собственники коммерческого помещения;
- 16 566, 00 рублей ООО КТВ.

С 01.01.2019 года по 31.12.2019 года начислено 13 475 681, 30 рублей:

- 12 962 442, 26 рублей за коммунальные и жилищные услуги собственникам жилых помещений;
- 10 000, 00 рублей Пегас (добровольный членский взнос);
- 207 280, 54 рублей собственникам коммерческого помещения за коммунальные и жилищные услуги;
- 174 222, 00 рублей ООО КТВ (оплата услуг по подключению абонентов и экспл.-технич.обслуживанию оборуд. по дог. №НП-10/16-ЗР от 01.10.2016г);
- 62 118, 00 рублей ТСН "Парковое" (вывоз мусора, по договору);
- 6 000, 00 рублей ООО "Обит";
- 25 618, 50 рублей ООО "Инфо Лан";
- 21 000, 00 рублей ООО "Теорема Телеком";
- 7 000, 00 рублей ООО "КИТ".

Фактически поступило на счет ТСЖ "Парковая 20" - 12 952 108, 64 рублей:

- 12 452 850, 02 рублей от собственника коммерческого помещения за ком. и жилищные услуги;
- 10 000, 00 рублей Пегас – добровольный членский взнос;
- 222 861, 62 рублей от собственника коммерческого помещения;
- 176 279, 00 рублей ООО КТВ;
- 62 118, 00 ТСН "Парковое";
- 21 000, 00 рублей ООО "Теорема Телеком";
- 7 000, 00 рублей ООО "КИТ".

Долг перед ТСЖ на 31.12.2019 года составил 1 507 508, 74 рублей.

Из них долг жителей рублей 1 459 191, 24 рублей.

Расходование средств за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года:

	Долг+ (переплата «-») ТСЖ на 01.01.2019	Начислено	Оплачено	Долг+ (переплата «-») ТСЖ на 31.12.2019
ООО Альянс (обслуживание дома по договору)	172974,51	2411111,96	2404579,35	179507,12
<i>Авансовые платежи (подотчет)</i>	4,30	77974,42	77978,72	0,00
ООО Газсервис (обслуживание котельной и ИТП, проведение аварийных работ)	0,00	295739,76	295739,76	0,00
АКСЭТ (обслуживание котельной и ИТП, проведение аварийных работ)	0,00	237160,00	237160,00	0,00
ООО Газпром межрегионгаз СПБ (поставка газа)	10621,80	2352433,92	2353992,31	9063,41
ООО ПетербургГаз (обслуживание внутридомового газового оборудования)	0,00	118493,46	107890,02	10603,44
ГУП Водоканал (водоснабжение)	135344,82	1861284,22	1851851,70	144777,34
АО ПСК (электроэнергия)	-2056,72	2042649,78	1885255,53	155337,53
ООО ПКФ ПетроВаст (услуги по вывозу ТБО)	-26120,00	67585,28	41465,28	0,00
ООО ЭконЛэнд (услуги по вывозу ТБО)	0,00	608349,20	551968,00	56381,20
ООО КТВ (телевидение)	0,00	478935,00	438285,00	40650,00
ЗАО Отдел (система 300, печать квитанций)	0,00	99344,28	99344,28	0,00

ООО СЦ Эльтон (обслуживание ПЗУ, поставка и программирование брелоков)	0,00	96780,00		
ООО Эльтон-Системс (комплексное обслуживание системы противопожарной защиты)	0,00	64680,96	60174,50	4506,46
ООО Аргос (права на использование налоговой программы на 12 месяцев)	0,00	4000,00	4000,00	0,00
ООО Электронный экспресс (лицензия на ПО, услуги по обеспечению документооборота)	0,00	2189,00	2189,00	0,00
МЦФЭР Пресс (электронный журнал "Управление МКД", подписка 12 месяцев)	0,00	14652,00	14652,00	0,00
ООО Дримкас (он-лайн касса)	0,00	21912,55	24262,55	-2350,00
ООО Биотехнология (дератизация)	1626,75	7157,72	8784,47	0,00
ООО Сатурн (стройматериалы для ремонта)	0,00	24326,00	24326,00	0,00
ООО Петрович (стройматериалы для ремонта)	0,00	33547,80	33547,80	0,00
ИП Кудрявцев (ремонт трубопровода – по договору подряда)	0,00	674385,09	674385,09	0,00
ООО ТД ГРАД (закупка материалов для ремонта инженерной системы – трубопровод ГВС, ХВС)	0,00	114763,38	114763,38	0,00
КИП Энерго (проверка преобразователя - котельная)	0,00	3360,00	3360,00	0,00
ООО Минимакс (реле времени в ГРЩ)	0,00	12041,46	12041,46	0,00
ПромЭнергоЭффект (светильники - уличные)	0,00	184230,00	184230,00	0,00
НПФ Технологии СПб (работы по ремонту лоджий)	0,00	35000,00	35000,00	0,00
ИП Биолит (ингибитор антикоррозийный)	0,00	23840,00	23840,00	0,00
ООО Новолок (ноутбук)	0,00	74590,00	74590,00	0,00
ООО Персона (юридические услуги)	0,00	35000,00	35000,00	0,00
Госпошлина в суд, судебные издержки	0,00	5000,00	5000,00 (оплачено ТСЖ)	-6000,00 (возврат)
Семинары, обучение (ООО Актив)	0,00	4000,00	4000,00	0,00
Расчеты с персоналом по оплате труда	0,00	752346,00	752346,00	0,00
Налог на доходы физлиц	0,00	95623,00	95623,00	0,00
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	0,00	227208,18	227208,18	0,00
Налог на прибыль	1445,00	6129,00	5313,00	2261,00
Комиссия банка	0,00	33264,16	33264,16	0,00

- Переплата "ООО СЦ Эльтон" – предоплата – работы по ремонту и покраске входных дверей;
- Долг перед ресурсоснабжающими организациями (ЗАО Газпром, ГУП Водоканал, АО ПСК) образуется вследствие того, что ТСЖ выставляет жителям счета за коммунальные услуги месяцем позже, а организация выставляет по факту использования.
- Отчет составлен на 31.12.2019 года.

Долг ТСЖ перед организациями на 31.12.2019 года составил 596 207,40 рублей.

В 2019 году были произведены:

- Ремонт косметический, парадных (3,5,7,10)
- Ремонт цоколя дома частичный
- Ремонт крыльца 9 парадная
- Замена фонарей наружного освещения периметра на светодиодные светильники
- Ремонтные работы по гидроизоляции кровель балконов и примыканий на лоджиях

- Ремонт поврежденных ограждений окон 7 парадной в рамках обслуживания (Альянс)
- Установка решетки на техническое отверстие 9 подвала
- В рамках обслуживания был произведена замена ручек и замков дверей, а также установка навесных замков на распределительные щиты
- Установка расширительного бака в ИТП
- Замена задвижек и коррозионного участка труб выхода из ИТП
- Замена труб ГВС — 7,8,9,10,11 в подвалах парадных, 3 парадная 1 квартира. На сегодняшний день во всех квартирах 1 этажей заменены вводы ГВС и частично ХВС и обратный ток (стояки полотенцесушителей)
- Произведен частный обход квартир и контрольное снятие показания счетчиков ГВС и ХВС выборочно, обзвон должников председателем, подготовка исковых заявлений

В отчетный период проводились проверки деятельности ТСЖ:

- Проводится проверка ОЭБиПК по заявлению жильца в ОЭБиПК и Прокуратуру района. Представлений и административных взысканий к ТСЖ за 2019 года нет;
- Предписание ГЖИ об устранении трещин в МОП было исполнено в установленные сроки, штраф обжалован в судебном порядке и отменен;
- По жалобе жильца о непредоставлении запрашиваемой информации вынесено Постановление по делу об административном правонарушении в отношении должностного лица (штрафа в размере 5000 руб.). Обжалуется в вышестоящей инстанции;
- В рамках проверки ГЖИ по жалобе жильца выдано предписание об устранении нарушений в части тарифов — требование о проведении собрания МКД вместо собрания ТСЖ (тарифы). Обжалуется в арбитражном суде.

В планах на 2020 год:

- Установка дополнительного наружного светильника фасадного освещения в торце дома (1 парадная) с южной стороны;
- Замена светильников во дворе дома 20 на светодиодные;
- Косметический ремонт фасада дома, кровли лоджий, устранение протеканий.

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 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 2019г велась в пределах компетенции Товарищества.

В ходе проверки начислений и выплат заработной платы за период с 01.01.2019 г по 31.12.2019 г нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2019г начислена и выплачена в полном объеме. 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.

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 12.2019г) – сумма долга свыше 35000 р.

Адрес	№ пом.	Долг	Пени	Сумма долга	Месяцы
Итого по г Санкт-Петербург, г Петергоф, ул Парковая, д. 20	Общее кол-во: 11	688932,19	155637,60	844569,79	
г Санкт-Петербург, г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 63	61376,16	6537,09	67913,25	24
г Санкт-Петербург, г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 96	91362,01	28550,05	119912,06	35
г Санкт-Петербург, г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 97	23843,84	8508,51	32352,35	37
г Санкт-Петербург, г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 118	28611,58	3049,08	31660,66	21
г Санкт-Петербург, г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 141	62615,86	20750,92	83366,78	36
г Санкт-Петербург, г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 161	54270,29	3180,88	57451,17	16
г Санкт-Петербург, г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 169	71937,08	25904,51	97841,59	38
г Санкт-Петербург, г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 175	126435,58	21401,91	147837,49	36
г Санкт-Петербург, г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 181	47854,60	3154,24	51008,84	12
г Санкт-Петербург, г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 209	50765,68	14351,18	65116,86	30
г Санкт-Петербург, г Петергоф, ул Парковая, д. 20	кв. 302	69859,51	20249,23	90108,74	43

* на момент составления отчета часть долга была погашена

- Усилить контроль за передачей показаний собственниками по ИПУ (электричество и водоснабжение), наличием пломб и работоспособностью приборов ИПУ, с целью выявления неисправных приборов либо незаконного вмешательства в работу ИПУ.

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 председателю ТСЖ для хранения и ознакомления, а 2-й экз. остается у ревизора.

Председатель ревизионной комиссии ТСЖ "Парковая 20"
Ревизор ТСЖ "Парковая 20"

Тальзи Н. Р.
Мезенцева Е. А.

ОЗНАКОМЛЕН

Председатель Правления ТСЖ "Парковая 20"

Смыслова С.Г.