

ОТЧЕТ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «Невский пр., д. № 88»
О ФИНАНСОВОЙ И ИНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2017 ГОДА ПО 31.12.2017 Г.

г. Санкт-Петербург

26 января 2018 г.

I

Ревизионная комиссия ТСЖ «Невский пр., д. № 88» была избрана решением общего собрания собственников помещений в доме (протокол №1/2014 от 19.02.2014 г.) в составе 3 человек:

1. Аксенова Елена Петровна, собственник квартиры 113;
2. Есакова Екатерина Сергеевна, собственник помещения 40Н;
3. Кулешова Татьяна Михайловна, собственник помещения 36Н.

Дополнительные выборы в Ревизионную комиссию не проводились. Председатель Ревизионной комиссии не избирался.

II

В соответствии с п.13.5 Устава Товарищества. Ревизионная комиссия обязана:

- Осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- Представлять общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- Отчитываться перед общим собранием о своей деятельности.

III

Решением Ревизионной комиссии ТСЖ с 22 по 26 января 2018 г. назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2017 г. Цель проверки: изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ на соответствие их действующему законодательству РФ и нормативно-правовым актам г. Санкт-Петербурга, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ наиболее полной и объективной отчетности по управлению многоквартирным домом. Проверкой охвачен период с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г.

IV

4.1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.17 г. по 31.12.17 г. проводилась членами Ревизионной комиссии: Аксеновой Еленой Петровной, Есаковой Екатериной Сергеевной и Кулешовой Татьяной Михайловной с 22 по 26 января 2018 г. в соответствии с разработанным планом:

- 1) Выполнение решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ, в том числе исполнение Сметы расходов ТСЖ, целевого использования бюджетных средств, обязательных платежей собственников и иных поступлений;
- 2) Законность заключенных Правлением ТСЖ сделок и договоров;
- 3) Состояние имущества ТСЖ.

4.2. Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением Товарищества следующих документов:

- 1) Устав и регистрационные документы ТСЖ;
- 2) Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;
- 3) Протоколы заседаний правления ТСЖ в 2017 г.;
- 4) Протоколы общего собрания членов ТСЖ в 2017 г.;
- 4) Трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- 5) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенными в 2017 г.;
- 6) Договоры на содержание и ремонт общего имущества с собственниками нежилых помещений, заключенные в 2017 г.;
- 7) Первичная бухгалтерская документация за 2017 г.:
 - акты выполненных работ; счета-фактуры; накладные;
 - кассовая книга и кассовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ;
 - расчетные ведомости; платежные ведомости;
 - авансовые отчеты; бухгалтерская отчетность;
 - налоговая отчетность, декларации обязательного пенсионного страхования, расчетные ведомости в Фонд социального страхования (ФСС), реестр физических лиц, получавших доходы в 2017 году (включая справки на каждого работника по форме 2-НДФЛ).

V

В ходе проверки Ревизионная комиссия ТСЖ установила:

5.1. Выполнение решения общего собрания собственников помещений в доме от 30.11.2007 г. о выборе способа управления домом – Товарищество собственников жилья:

15.01.2008 г. ТСЖ «Невский пр., д. № 88» внесено в Единый государственный реестр юридических лиц;

Свидетельство о постановке на налоговый учет № 006098106 от 15.01.2008 г.

25.05.2010 г. ТСЖ внесены изменения в сведения о юридическом лице в Едином государственном реестре;

01.02.2011 г. заключен договор ТСЖ с ООО «Содружество-А» на содержание и частичный текущий ремонт внутридомовых инженерных сетей общего назначения, аварийное обслуживание жилого дома.

Заключение Ревизионной комиссии: ТСЖ «Невский пр., д. № 88» самостоятельно начало управлять многоквартирным домом 88 по Невскому проспекту г. Санкт-Петербурга в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСЖ

С 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017г. проводилось одно собрание членов ТСЖ в очной форме (Протокол №1/2017 от 21.02.2017 г.). На момент проведения собрания членами ТСЖ являлись собственники помещений в доме, общая доля которых в праве общей долевой собственности на общее имущество дома составляет 76% голосов от общего числа голосов собственников помещений дома. Подсчет производили члены Счетной комиссии, избранные данным собранием. Подсчет голосов произведен

правильно, протокол общего собрания оформлен надлежащим образом.

Общим собранием: утверждена Смета доходов и расходов ТСЖ на 2017 г. Был проведен анализ увеличения тарифов, обязательных платежей собственников, анализ прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями в 2017 г.

5.3. Выполнение решений Правления ТСЖ

С 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. проведено 2 заседание Правления ТСЖ. Решения Правления приняты при наличии кворума.

С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизионной комиссией были произведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг оказанных товариществу;
- Выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов ТСЖ;
- Выборочная проверка авансовых отчетов;
- Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов с заработной платы;

5.3.1. Смета доходов ТСЖ на 2017 г. утверждена решением Членов ТСЖ № 1/2017 от 21.02.2017г.

За проверяемый период на расчетный счет ТСЖ поступили денежные средства по следующим статьям:

- средства, поступившие из обязательных платежей собственников помещений в доме через ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» - 4 232 633,77 руб.;
- средства, поступившие в виде платежей за нежилые помещения – 3 731 119,44 руб.
- средства, поступившие за предоставление рекламных услуг – 3 156 500,57 руб.

Итого поступило денежных средств: 11 120 253,78 рубля.

На 01.01.2017 г. остаток денежных средств составлял **92 597,39 руб.**

5.3.2. Размер обязательного платежа собственников помещений в доме не утверждался общим собранием членов ТСЖ. В соответствии со ст.158 ЖК РФ, в случае отсутствия решения членов ТСЖ об установлении размера обязательного платежа за содержание и ремонт общего имущества платежи вносятся в размере утвержденными Правительством г. Санкт-Петербурга. В 2017г. собственники помещений в доме вносили обязательные платежи в размере, утвержденном Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга. На основании договора № 249/1-6/09 от 18.08.2010г. ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» осуществляло расчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги для жилых помещений всех видов собственности.

5.3.3. Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1) Плату за содержание и ремонт, включающие в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2) Плату за коммунальные услуги.

Платежи по первому пункту осуществлялись на основании сметы. Плата за коммунальные услуги – на основании счетов, выставляемых ресурсоснабжающими

организациями.

По выставляемым счетам с расчетных счетов были осуществлены следующие платежи:

ООО "Содружество-А"	Содержание и частич.тек.ремонт внутридом.инжен.систем	1 489 420.60р.
ГУП "Водоканал"	Услуги водоснабжения и водоотведения	765 127.67р.
ООО "ПетербургГаз"	Технич., аварийн.обслуживание, ремонт внутридом.газ.оборудования	123 709.64р.
ООО "ОТИС Лифт"	Технич.обслуживание лифтов	142 236.68р.
Станция проф.дезинфекции	Дератизационные мероприятия	25 540.68р.
ООО "Транс Экологджи"	Вывоз и размещение ТБО	139 509.25р.
АО "Петербургская Сбытовая Компания"	За отпущенную электроэнергию	138 806.18р. 2 510 083.29р.
ОАО "ТГК-1"	Отопление и ГВС НЖФ	465 000.00р.
ИП Фатуллаев М.Ш.	Обслуживание и мониторинг кровли	213 000.00р.
ИП Фатуллаев М.Ш.	Ремонт парадных	3 500.00р.
ЧОУ ДПО "ИПБОТСП"	Обучение лифты Пашков	64 515.00р.
ОАО "Теплосеть СПб"	Установка узла учета	71 634.00р.
ОВО УМВД, ООО "Проммонтаж-2", ООО "Росохрана телеком"	Охрана придомовой территории, общего имущества, ТО охранного оборудования	15 816.60р.
ООО "ОДС"	ТО лифтовой диспетчерской связи	66 076.00р.
ООО "ЭЛЬТОН"	Обслуживание домофонов, установка, замена домофонов, установка дверей парадных	715 716.00р.
ИП Сорокин А.Е.	Обслуживание придомовой территории, лестничных клеток, конт. площадки	42 439.00р.
ООО "Би-клин"	Мытье окон	232 386.57р.
разные	Покупка сантех-, электро-, хоз- товаров	112 922.20р.
разные	Канц.товары, картриджи, компьютерная техника	7 110.00р.
разные	озеленение	21 000.00р.
ООО "Техно-Вид"	Противопожарный дверной блок	49 460.00р.
ООО "Промторгснаб"	Покупка почтовых ящиков	9 300.00р.
ООО "ЗПОС"	Покупка стендов	
ЗАО "Калуга Астрал", ООО "Бизнес-Инфо", ООО "Актуальные системы"	Электронная подпись, сдача отчетности, сайт	8 950.00р.
ООО "Базис"	Обследование чердачного пространства над пом.14Н	15 000.00р.
ООО "Актуальные системы"	Продление сайта	4 350.00р.
ООО "Авентин Сервис"	Установка видеонаблюдения парадных	276 400.00р.
"РЕСО-Гарантия", "Альфа-Страхование"	Страхование ответственности	2 000.00р.
ООО "Инвест Сервис2"	Оценка соответствия лифтов	6 400.00р.
Разные	Хоз., почт. И прочие расходы	653 512.36р.
ОАО "Сбербанк России"	Услуги банка	52 277.08р.
Мегафон	Услуги связи	38 700.00р.
АО "ЭР-Телеком Холдинг"	Точка доступа интернет для камер	2 257.18р.
ООО "Студия Рекламы ПРОК"	Ремонт консоли	13 500.00р.
ГУП ГУИОН	Тех. инвентаризация	48 154.08р.
УФК по СПб (ФБУ "Тест-С-Петербург")	Поверка СИ	2 869.98р.
УФК по СПб" (МИФНС №11)	Гос. пошлина по должникам кв.22, 25	4 041.00р.
УФК по СПб МИ ФНС России № 10	Налог по УСН, штраф	94 055.00р.
ИТОГО РАСХОДОВ:		8 646 776.04

ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» осуществляло на основании договора с Товариществом обработку и распределение платежей населения, поступивших в пользу Товарищества. Собранные средства за коммунальные (водо-, газо- и теплоснабжение) и прочие (телетрансляция, радио и пр.) услуги перечисляются непосредственно ресурсоснабжающим организациям и поставщикам услуг, средства за жилое помещение перечисляются на расчетный Счет Товарищества. Все данные отражались в представленных Товариществу ежемесячных статистических отчетах.

5.3.4. На 2017 год для управления и обслуживания ТСЖ утверждена численность персонала в количестве 4 человек, в том числе управленческий персонал – 3 человека, с ежемесячным фондом оплаты труда в сумме 110 000,00 руб., что соответствует смете. Утверждено вознаграждение председателю в размере 10 000 руб.

За проверяемый период выплачено заработной платы и вознаграждения – **1 589 403,73 руб.**, оплачены налоги на общую сумму – **770 212,44 руб.**

Выборочная проверка авансовых платежей показала, что за наличный расчет, в основном, приобретались канц. товары, мелкий хозяйственный инвентарь для уборщицы и дворника, строительные материалы, сантехнический и электрический инвентарь, осуществлялись почтовые расходы.

По авансовым отчетам выплачена сумма – **653 512,36 руб.**

Итого общие расходы товарищества за 2017 год составил 11 006 392,21 руб.

Остаток средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2018 года составляет – 206 455,65 рублей.

Заключение Ревизионной комиссии: Нарушений в расчете ставок выявлено не было.

Заключение Ревизионной комиссии:

1). Существенных отклонений расходов, произведенных ТСЖ, от расходов, заложенных по смете, выявлено не было. На основании этого ревизионная комиссия установила, что использование средств товарищества носит Целевой характер. Учет расходов, ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.

2). В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было. Заработная плата за 2017 г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием, утвержденным решением правления. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

3). В ходе проверки кассовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.

4). Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются канцтовары, материалы для хозяйственных нужд, строительные, сантехнические и электротовары и материалы, всего за 2017 год на эти цели израсходовано 653 512,36 рублей. Нарушений по оформлению авансовых отчетов выявлено не было.

5). Проверка документов поступления и актов выполненных работ на оказанные товариществу услуги показала, что нарушения отсутствуют.

6). Задолженность Товарищества перед сторонними организациями, в т.ч. ресурсоснабжающими, по состоянию на 01.01.2018 г. отсутствует.

7) Имеется задолженность перед Товариществом со стороны собственников жилых помещений, собственников нежилых помещений, владельцев ДЭФЗ.

На основании произведенной проверки комиссия постановила, что у

Товарищества нарушений не выявлено.

5.4. Законность заключенных Правлением ТСЖ сделок и договоров.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа Правлением ТСЖ в 2017 г. ведётся в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции Товарищества.

5.5. Прочая деятельность ТСЖ

В соответствии с п.6 Устава ТСЖ как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности, для оплаты общих расходов ТСЖ, либо в иных целях, предусмотренных решением общего собрания членов ТСЖ.

За 2017г. ТСЖ был получен доход в размере 3 156 500,57 руб. от прочей деятельности за использование общего имущества многоквартирного дома для размещения рекламы.

Заключение Ревизионной комиссии:

***Нарушений в получении доходов от прочей деятельности ТСЖ не выявлено.
Нарушений в расходах от прочей деятельности ТСЖ не выявлено.***

5.6. Бухгалтерский учет и налогообложения.

Комиссия провела проверку бухгалтерской и налоговой отчетности товарищества. По результатам проверки комиссия установила:

1) Отчетность сдается в налоговый орган (ИФНС), государственные внебюджетные фонды в срок в соответствии с действующим законодательством.

2) Бухгалтерский учет ведется в соответствии с утвержденной Учетной политикой.

Заключение Ревизионной комиссии:

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

Рекомендации: Необходимо принять меры по устранению задолженности перед Товариществом со стороны собственников жилых помещений, собственников нежилых помещений, владельцев ДЭФЗ.

Члены ревизионной комиссии:

Аксенова Елена Петровна

Есакова Екатерина Сергеевна

Кулешова Татьяна Михайловна