

ОТЧЕТ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «Невский пр., д. № 88»
О ФИНАНСОВОЙ И ИНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2022 ГОДА ПО 31.12.2022 Г.

г. Санкт-Петербург

29 января 2023 г.

I

Ревизором ТСЖ «Невский пр., д. № 88» была избрана решением общего собрания собственников помещений в доме (протокол № 1/2022 от 03.02.2022 г.) Кулешова Татьяна Михайловна, собственник помещения 36Н.

Дополнительные выборы не проводились.

II

В соответствии с п.13.5 Устава Товарищества. Ревизор обязан:

- 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 Ревизора ТСЖ с 23 января по 28 января 2023г. назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2022 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 2022г. по 31 декабря 2022 г.

IV

4.1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.22 г. по 31.12.22 г. проводилась Ревизором: Кулешовой Татьяной Михайловной с 23 января по 28 января 2023 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 2022 г.;

- 4) Протоколы общего собрания членов ТСЖ в 2022 г.;
- 4) Трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- 5) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенными в 2022 г.;
- 6) Договоры на содержание и ремонт общего имущества с собственниками нежилых помещений, заключенные в 2022 г.;
- 7) Первичная бухгалтерская документация за 2022 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 2022 году (включая справки на каждого работника по форме 2-НДФЛ).

V

В ходе проверки Ревизор ТСЖ установил:

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 2022 г. по 31 декабря 2022 г. проводилось 1 отчетно-перевыборное собрание членов ТСЖ в очно-заочной форме (Протокол № 1/2022 от 02.02.2022 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 67,86% 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 2022 г. Был проведен анализ увеличения тарифов, обязательных платежей собственников, анализ прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями в 2022 г.

5.3. Выполнение решений Правления ТСЖ

С 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. проведено 1 заседания Правления ТСЖ. Решения Правления приняты при наличие 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 2022 г. утверждена решением Членов ТСЖ № 1/2022 от 03.02.2022г.

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

- средства, поступившие из обязательных платежей собственников помещений в доме через АО ВЦКП «Жилищное хозяйство» - 4 426 639,53 руб.;
- средства, поступившие в виде платежей за нежилые помещения – 3 573 201,21 руб.
- средства, поступившие за предоставление рекламных услуг – 2 316 531,47 руб.
- возмещение по судебным искам - 847 832,85 руб.
- возмещение коммунальных услуг подрядчиками капитального ремонта – 63 452,65 руб.
- возмещение убытков подрядчиками капитального ремонта – 109 790,00 руб.

Итого поступило денежных средств: 11 337 447,71 рублей.

На 01.01.2022 г. остаток денежных средств составлял **36 177,91 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 2022г. 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. АО 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	1 286 427,24р.
ГУП "Водоканал"	Услуги водоснабжения и водоотведения	438 416,72р.
ООО "ПетербургГаз"	Технич., аварийн.обслуживание, ремонт внутридом.газ.оборудования	186 501,60р.
ООО "ОТИС Лифт"	Технич.обслуживание лифтов	366 116,16р.
Станция проф.дезинфекции	Дератизационные мероприятия	30 877,68р.
ООО "Транс Экологджи"	Вывоз и размещение ТБО	16 100,00р.
АО "Петербургская Сбытовая Компания"	За отпущенную электроэнергию	145 824,50р.
ОАО "ТГК-1"	Отопление и ГВС НЖФ	2 190 370,56р.
ИП Фатуллаев М.Ш.	Обслуживание и мониторинг кровли	716 000,00р.
ООО "Лифт Связь"	замена оборудования	15 000,00р.
ОВО УМВД, ООО "Проммонтаж-2", ООО "Росохрана телеком"	Охрана придомовой территории, общего имущества, ТО охранного оборудования	68 452,00р.
ООО "ОДС"	ТО лифтовой диспетчерской связи	83 425,28р.
ООО "Авентин Сервис"	Обслуживание домофонов, установка, замена домофонов, установка дверей парадных	141 190,00р.
ИП Сорокин А.Е.	Обслуживание придомой территории, лестничных клеток, конт.площадки	776 787,00р.
ООО "Ревенсис"	обследование вент каналов	12 000,00р.
разные	Покупка сантех-, электро-, хоз- товаров	28 242,00р.
разные	Канц.товары, катриджи, компьютерная техника	47 094,10р.
разные	Покупка строй товаров	244 445,69р.
ООО "ТЭМ"	поверка монометров	28 488,00р.
ЗАО "КалагаАстрал", ООО "Бизнес-Инфо", ООО "Актуальные системы"	Электронная подпись, сдача отчетности, сайт	15 084,00р.
ООО "Авентин Сервис"	Видеонаблюдение	64 580,00р.
"РЕСО-Гарантия", "Альфа-Страхование"	Страхование ответственности	1 500,00р.
ООО "РЦС"	Оценка соответствия лифтов	14 760,00р.
Разные	Хоз., почт. И прочие расходы	1 296 275,72р.
ОАО "Сбербанк России"	Услуги банка	85 829,62р.
АО "ЭР-Телеком Холдинг"	Точка доступа интернет для камер	68 946,86р.
ООО "Велес"	Касса регистрация, аренда	58 500,00р.
УФК по СПб МИ ФНС России № 10	Налог по УСН, гос пошлина	82 464,00р.
ИТОГО РАСХОДОВ:		8 509 698,73р.

АО 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 2022 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 106 500,00 руб., что соответствует смете.

Утверждено ежемесячное вознаграждение председателю в размере 25 000,00 руб.

За проверяемый период выплачено заработной платы, отпускных, больничных и вознаграждения – **1 738 859,65** руб., оплачены налоги на общую сумму – **853 703,95** 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 – **1 288 760,72** руб.

Итого общие расходы товарищества за 2022 год составил 11 285 801,04 руб.

Остаток средств на расчетном счете по состоянию на 01.01.2023 года составляет – 87 824,58 рублей.

Заключение Ревизора: Нарушений в расчете ставок выявлено не было.

Заключение Ревизора:

1). **Существенных отклонений расходов, произведенных ТСЖ, от расходов, заложенных по смете, выявлено не было. На основании этого ревизор установил, 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 2022г. 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 2022 год на эти цели израсходовано 1 288 760,72 рубля. 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, а именно перед ресурсоснабжающими организациями (ПАО «ТГК-1»), имеется.**

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

На основании произведенной проверки Ревизор постановил, 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 2022 г. ведётся в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции Товарищества. Проведена работа по заключению прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

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 2022г. ТСЖ был получен доход в размере 2 316 531,47 рублей от прочей деятельности за использование общего имущества многоквартирного дома для размещения рекламы.

Заключение Ревизора:

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

5.6. Бухгалтерский учет и налогообложения.

Ревизор провел 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 Ревизора:

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. По кв. 22 и 25 подготовить документы на банкротство.

Погасить в течении 2023 года имеющуюся задолженность перед ПАО «ТГК-1» согласно акту сверки.

Подать иск в суд к собственнику квартиры №99 о возмещении расходов на экспертизу в размере 50000 руб. (пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)

Собрать пакет документов для перехода на прямые договора с ГУП Водоканал Санкт-Петербурга по всему дому, включая литер Б.

Ревизор:


Кулешова Татьяна Михайловна