

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ревизора ТСЖ «Северное сияние»
по результатам проверки годового отчета за 2015 г. и сметы на 2016 г.

г. Санкт-Петербург

23 марта 2016 года

Место проведения ревизии: Санкт-Петербург, Северный пр., дом 4, корпус 1, помещение 12-Н.

Сроки проведения ревизии: с 25.02.2016 г. по 23.03.2016 г.

Основание для проведения ревизии – статья 150 ЖК РФ.

Цели и задачи проведения ревизии:

- проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2015 год;
- выдача заключения о смете доходов и расходов на 2016 год;
- выдача заключения по отчету о финансовой деятельности за 2015 год и размерах обязательных платежей и взносов.

Проверка проведена: Петровой Ириной Владимировной, ревизором ТСЖ «Северное сияние», действующей на основании решения общего собрания членов ТСЖ «Северное сияние» (протокол от 20.03.2015 г.).

Проверка проводилась в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- Жилищного Кодекса РФ (с изменениями на 29.12.2015г.),
- Трудового Кодекса РФ, (с изменениями на 30.12.2015г.),
- Налогового Кодекса РФ(с изменениями на 29.12.2015г.),
- ФЗ РФ № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с изменениями на 04.11.2014г.),
- Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (с изменениями на 25.06.2012г.),
- Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (с изменениями на 25.12.2015г.),
- Приказа Минстроя России от 29.12.2014 г. № 924/пр,
- Постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (с изменениями на 25.12.2015г.),
- Постановления Правительства РФ от 03 апреля 2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»,
- Постановления Правительства РФ от 16 апреля 2013 г. №344 «О внесении изменений в некоторые акты правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг»,
- Постановления Правительства РФ от 29 июля 2013 г. №644 «Об утверждении правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты правительства Российской Федерации» (с изменениями на 14.10.2015г.),
- Приказа Минрегиона России от 02 апреля 2013 г. № 124.
- Закон Санкт-Петербурга от 11.12.2013 N 690-120 (ред. от 03.06.2015) "О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге"
- ФЗ от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.2014 N 1205 (ред. от 08.04.2015) "О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2015 году"

- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2013 N 1019 "О порядке осуществления контроля за целевым расходованием владельцем специального счета денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств"
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 25.08.2014 N 764 "О реализации Закона Санкт-Петербурга "О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге"

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных управлением ТСЖ следующих документов:

- Отчет о финансовых результатах ТСЖ «Северное сияние» за период с 01.01.2015 по 31.12.2015 г.
- Отчеты в Росстат
- Бухгалтерский баланс за 2015 г.
- Сведения о доходах физических лиц 2НДФЛ
- Расчёт по средствам ФСС за 2015 г.
- Расчёт страховых взносов и индивидуальные сведения в ПФР
- Отчет о целевом использовании средств за 2015 г.
- Книга доходов и расходов за 2015 г.
- Налоговая декларация за 2015 год
- Смета на 2016 хозяйственный год
- Протоколы общих собраний и заседаний правления ТСЖ
- Банковские выписки
- Договоры с подрядчиками, поставщиками и РСО, заключенные в 2015 г.
- Зарплата персонала ТСЖ в 2015 г. Начисления по квартплате.
- Касса, авансовые отчеты.

От собственников помещений по жилищным и коммунальным услугам в 2015 году было получено 10 950 430,51 руб., пени в размере 66 187,12 руб., от коммерческой деятельности 824 963,21 руб. ИТОГО денежных средств: 11 841 580,84 руб.

Расходы на коммунальные ресурсы, произведенные по общедомовым и индивидуальным приборам учёта составили всего 3 862 332,18 руб., в том числе: за электричество МОП – 160 407,32 руб. ХВС и водоотведение – 616 708,66 руб., отопление и ГВС – 2 967 754,72 руб., антенна – 61 938,00 руб., радио – 55 523,48 руб.

Расходы по жилищным услугам: по смете 7 591 782,17 руб., фактически израсходовано 8 943 694,22 руб.

Так же, как и в прошлом году наблюдается экономия по некоторым статьям:

Статья	2014	2015
Содержание, текущий ремонт общего имущества	144 258,89 руб	15 444,99 руб.
Фонд оплаты труда и налоги по ФОТ	25 662,58 руб.	117 690,37 руб.
Иные расходы	61 863,51 руб.	63 221,05 руб.

По решению общего собрания членов ТСЖ работы по текущему ремонту и благоустройству территории были профинансированы за счёт целевых взносов собственников и средств Резервного фонда.

Всего по статье «текущий ремонт» израсходовано 2 268 411,66 руб., в том числе из Резервного фонда – 1 268 411,66 руб.: (ремонт кровли и фасадов – 206 191,00 руб., ремонт трубопровода ХВС (нижняя зона) – 444 981,23 руб., ремонт лифтовых холлов – 1 115 784,04 руб., обслуживание сетей, ВУ, ТУ, ИТП – 501 455,39 руб.)

Всего по статье «благоустройство придомовой территории» израсходовано 1 780 247,86 руб. в том числе из Резервного фонда – 280 247,86 руб. (на проект, порубочный билет, ГАТИ, земляные работы, асфальтирование, газонные ограждения, зеленые насаждения).

Остаток на счётах ТСЖ «Северное сияние» на 01.01.2015 года составлял 4 209 742,02 руб., в том числе: на депозитном счёте в банке 500 000,00 руб.

Накопленные денежные средства по Фонду на капремонт на 01.01.2015 – 20 587,73 руб.
Всего денежных средств: 4 230 329,75 руб.

Остаток на счётах ТСЖ «Северное сияние» на 01.01.2016 года составлял 3 245 296,46 руб., в том числе: на депозитном счёте в банке 900 000,00 руб.

Накопленные денежные средства по Фонду на капремонт на 01.01.2016 – 402 107,02 руб.
Всего денежных средств: 3 64 7403,48 руб.

Задолженность собственников по ЖКУ на 31.12.2015 г. несколько уменьшилась и составила 1 151 889,19 руб., на 31.12.2014 года была 1 282 195,22 руб.

В 2015 г. собственникам начислены взносы на капремонт в размере 409 101,72 рублей. Задолженность собственников по взносам на капитальный ремонт составляет – 77 447,7 руб.

В ноябре 2015 года ПАО «БАЛТИНВЕСТБАНК», в котором на расчётный счёт ТСЖ «Северное сияние» поступали целевые взносы от собственников, приостановил деятельность по обслуживанию клиентов в связи с финансовыми проблемами. Председателем ТСЖ «Северное сияние» оперативно была проведена работа по срочному спасению денег ТСЖ. Для этого в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» был открыт расчётный счёт, на который были переведены средства ТСЖ со счёта проблемного банка и перенаправлены денежные целевые взносы собственников и платежи контрагентов.

Обращаю внимание собственников МКД на то, что в случае банкротства (отзыва лицензии) банка, Товарищества собственников жилья полностью лишаются денежных средств, равно как и любое иное юридическое лицо.

По закону денежные средства юридических лиц не страхуются.

В 2015 году десятки ТСЖ и УК (по сути жильцы) потеряли денежные средства без надежды на какую-либо компенсацию.

При проверке достоверности отражения произведенных операций в бухгалтерском учете и отчетности, в том числе, соблюдения установленного порядка ведения учета, сопоставления записей в регистрах бухгалтерского учета с данными первичных документов, сопоставления показателей отчетности с данными бухгалтерского учета, арифметической проверкой первичных документов замечаний нет.

По результатам проверки можно сделать следующие выводы:

- Хозяйственные договоры и первичная бухгалтерская документация оформлены в соответствии с действующим законодательством, хранятся по месту нахождения органа управления ТСЖ.
- В штате ТСЖ на 01.01.15 состоит 10 человек.
- Заработная плата, премии, отпускные, компенсации, оплата по больничным листам начисляются и выплачиваются в полном объеме и в установленные законодательством сроки.
- Налоги и взносы начислены и уплачены в установленные законом сроки.
- Налоговые декларации и отчеты в фонды сданы в срок.
- Все полученные на расчетный счет денежные средства расходовались в соответствии с утвержденной на общем собрании членов ТСЖ и откорректированной решением правления ТСЖ от 20.07.2015г. (уменьшение доходной части сметы в связи с

уменьшением тарифов по статьям «ПЗУ», «Обслуживание приборов учета») Сметой. Нецелевого использования денежных средств ТСЖ не выявлено.

- Все обязательства перед ресурсоснабжающими организациями выполнялись полностью, задолженностей нет.
- Все обязательства перед поставщиками услуг и работ выполнены полностью, кредиторской задолженности нет.
- Взимание платы за коммунальные ресурсы с собственников помещений осуществлялось ТСЖ в точном соответствии с суммами выставленных счетов ресурсоснабжающих организаций.
- Доходы от коммерческой деятельности в размере 824 963,21 рублей, а также пени в размере 66 187,12 рублей были направлены в Резервный фонд.
- Задолженность собственников помещений по оплате квартплаты на 31.12.2015 г. составила сумму в размере 1 151 889,19 рублей.
- Размещены денежные средства в размере 900 000 руб. (фонд развития), на депозитном счете ПАО «Банк «Санкт-Петербург» под 10,55 % годовых.
- Выявлена переплата в размере 500 руб. в пользу контрагента ООО «А. Триумф».
- Других замечаний по исполнению сметы доходов и расходов на 2015 год нет.

Замечания по деятельности ТСЖ в 2015 году

В связи с частыми изменениями законодательства РФ внимательнее отслеживать вносимые законодателями изменения в нормативные документы для своевременного учёта в своей деятельности.

Выполнение ТСЖ предыдущих рекомендаций ревизора:

№	Рекомендация	Исполнение
1	Вести бухгалтерский учет взносов по капитальному ремонту на отдельных счетах и в отдельной программе 1С.	Исполнено
2	На момент заключения договоров проверять контрагентов на сайте ФНС России в установленном порядке.	Выполняется

Рекомендации по результатам проверки 2015 года:

- Отслеживать по открытым источникам финансовую устойчивость банков, в которых у ТСЖ «Северное сияние» имеются расчётные и депозитные счета.
- Привести минимальный размер заработных плат сотрудников ТСЖ в соответствие с требованиями российского законодательства.
- Привлекать специалистов для решения высокопрофессиональных задач (представление интересов ТСЖ в судах, в Кадастровой палате, Росреестре и т.п.)
- Произвести сверку взаиморасчётов с контрагентом ООО «А. Триумф» и вернуть переплату.
- Главному бухгалтеру ТСЖ при исчислении единого налога по УСН учитывать в составе внереализационных доходах возвращенную по решению суда государственную пошлину. Основание - п. 3 ст. 250 НК РФ.

Ревизор _____ Петрова И.В.