

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ревизора ТСЖ «Северное сияние»
по результатам проверки годового отчета за 2016 г. и сметы на 2017 г.

г. Санкт-Петербург

10 февраля 2017 года

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

Сроки проведения ревизии: с 15.01.2017 г. по 10.02.2017 г.

Основание для проведения ревизии – статья 150 ЖК РФ.

Цели и задачи проведения ревизии:

- проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2016 год;
- выдача заключения о смете доходов и расходов на 2017 год;
- выдача заключения по отчету о финансовой деятельности за 2016 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 28.12.2016г.),
- Трудового Кодекса РФ, (с изменениями на 03.07.2016г.),
- Налогового Кодекса РФ (с изменениями на 28.12.2016г.),
- ФЗ РФ № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с изменениями на 23.05.2016г.),
- Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (с изменениями на 26.12.2016г.),
- 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 26.12.2016г.),
- 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",
- Федерального закона от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»,
- Федерального закона от 28.12.2016 № 469-ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ и отдельные законодательные акты РФ»,
- Федерального закона от 28.12.2016 № 486-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»,
- Федерального закона от 28.12.2016 № 498-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 4 Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О водоснабжении и водоотведении»,
- Постановления правительства Российской Федерации от 26.12.2016 № 1498 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в МКД»

- Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 31.10.2016 N 952 "О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2017 году"
- Постановления 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"
- Постановления 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"
- Постановления Правительства РФ от 17.01.2017 № 18 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ на проведение капитального ремонта МКД»,
- Распоряжений Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 11.01.2017 № 1-р; от 20.12.2016 № 260-р; от 25.12.2015 № 444-р; от 29.04.2015 № 27-р; от 27.11.2015 № 377-р; от 27.11.2015 № 379-р; от 25.12.2015 № 430-р; от 27.11.2015 № 363-р.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных правлением ТСЖ следующих документов:

- Отчет о финансовых результатах ТСЖ «Северное сияние» за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 г.
- Отчеты в Росстат
- Бухгалтерский баланс за 2016 г.
- Сведения о доходах физических лиц 2НДФЛ
- Расчёт по средствам ФСС за 2016 г.
- Расчёт страховых взносов и индивидуальные сведения в ПФР
- Отчет о целевом использовании средств за 2016 г.
- Книга доходов и расходов за 2016 г.
- Налоговая декларация за 2016 год
- Смета на 2017 хозяйственный год
- Протоколы общих собраний и заседаний правления ТСЖ
- Банковские выписки
- Договоры с подрядчиками, поставщиками и РСО, заключенные в 2016 г.
- Зарплата персонала ТСЖ в 2016 г. Начисления по квартплате.
- Касса, авансовые отчеты.

От собственников помещений в 2016 году поступило на расчётные счета ТСЖ: по жилищным и коммунальным услугам - 11 009 298,58 руб., пени - 120699,21 руб., от коммерческой деятельности - 947 220,52 руб., в фонд капитального ремонта – 594 000,74 руб.

ИТОГО поступило денежных средств от собственников помещений в МКД и от коммерческой деятельности ТСЖ: 12 671219,05 руб.

Расходы на коммунальные ресурсы, произведенные по общедомовым и индивидуальным приборам учёта составили всего 4 095 147,96 руб., в том числе: за электричество МОП – 176 188,29 руб. ХВС и водоотведение – 683 656,42 руб., отопление и ГВС – 3 235 303,25 руб., антенна – 64 409,70 руб., радио – 73 660,00 руб.

Расходы по жилищным услугам: по смете 9 577 333,76 руб., фактически израсходовано 7 827 217,31 руб., т.о. экономия составила 1 750 116,45 руб.

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

Статья	2015	2016
Содержание, текущий ремонт общего имущества	15 444,99 руб.	1 664 800,87 руб.
Фонд оплаты труда и налоги по ФОТ	117 690,37 руб.	9 420,52 руб.

Иные расходы	63 221,05 руб.	95 895,06 руб.
--------------	----------------	----------------

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

Всего по статье «текущий ремонт» в 2016 году израсходовано 1 706 309,75 руб., в том числе из Резервного фонда – 691 020,37 руб.:

- текущие и плановые работы, проводимые в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, (утверждены ПП РФ от 13.08.2006 № 491) – 99 707,40 руб.
- установка металлических противопожарных, утепленных дверей с доводчиками на черновых лестницах, выходах на кровлю, в помещениях мусороприемных камер, всего 40 шт. – 822 620,00 руб.,
- косметический ремонт подвальных помещений – 347 817,91 руб.,
- установка оборудования системы видеонаблюдения – 206 075,00 руб.,
- работы по инъекционной гидроизоляции фундамента – 154 986,44 руб.,
- установка нормализующего многоступенчатого насоса - 75 103,00 руб.

Остаток денежных средств ТСЖ «Северное сияние» на **01.01.2016 года** составлял в банках: на расчётных счетах - 2 345 296,46 руб., на депозитном счёте - 900 000,00 руб., на специальном счёте по Фонду на капремонт: 402 107,02 руб.

Всего денежных средств: **3 647 403,48 руб.**

Остаток денежных средств ТСЖ «Северное сияние» на **01.01.2017 года** составлял в банках: на расчётных счетах – 2 302 293,69 руб., на депозитном счёте – 1 000 000,00 руб., на специальном счёте по Фонду на капремонт: 1 009 094,67 руб.

Всего денежных средств: **4 311 388,36 руб.**

Задолженность собственников по ЖКУ на 31.12.2016 г. значительно увеличилась и составила: 1 857 072,17 руб. (вместе с начисленными пенями), на 31.12.2015 года она составляла 1 151 889,19 руб.

Задолженность собственников по взносам на капитальный ремонт за 2016 год также увеличилась и составляет – 92 750,25 руб.

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.

В 2016 году Фондом социального страхования была проведена плановая выездная проверка ТСЖ «Северное сияние» в целях установления правильности начисления и своевременности уплаты взносов по ФСС. По результатам проверки начислены пени в размере 3,13 руб. за несвоевременность перечисления взносов по окончании одного из отчётных периодов (в это время банк ПАО «БАЛТИНВЕСТБАНК» прекратил совершать операции с клиентами из-за возникших у него трудностей). Других нарушений не выявлено.

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 01.01.2017 состоит 13 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. Нецелевого использования денежных средств ТСЖ не выявлено.
- Все обязательства перед ресурсоснабжающими организациями выполнялись полностью, задолженностей нет.
- Средства, собранные на специальном счёте на капитальный ремонт не расходовались.
- 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 фактически поступившие на расчётный счёт, которые после уплаты налога в бюджет, составили 1 035 881,73 рублей были направлены в Резервный фонд.
- Задолженность собственников помещений по оплате квартплаты на 31.12.2016 г. составила сумму в размере 1 857 072,17 руб. (вместе с начисленными пенями).
- Размещены денежные средства в размере 1 000 000 руб. (фонд развития), на депозитном счете ПАО «Банк «Санкт-Петербург» под 9,2 % годовых.
- Смета доходов и расходов на 2017 год составлена в соответствии с требованиями российского законодательства и может быть представлена на утверждение Общим собранием членов ТСЖ «Северное сияние».

Замечания по деятельности ТСЖ в 2016 году

1. Выявлена задолженность за контрагентами по коммерческим договорам в размере 4900 руб.
2. Общая дебиторская задолженность перед ТСЖ «Северное сияние» составила 1 954 722,42 руб. в том числе просроченная 764 492,92 руб.
3. Других замечаний по исполнению сметы доходов и расходов на 2016 год нет.

Выполнение ТСЖ предыдущих рекомендаций ревизора:

	Рекомендация	Исполнение
1	Отслеживать по открытым источникам финансовую устойчивость банков, в которых у ТСЖ «Северное сияние» имеются расчётные и депозитные счета.	Исполняется
2	Привести минимальный размер заработных плат сотрудников ТСЖ в соответствие с требованиями российского законодательства.	Исполнено
3	Привлекать специалистов для решения высокопрофессиональных задач (представление интересов ТСЖ в судах, в Кадастровой палате, Росреестре и т.п.)	Исполняется
4	Произвести сверку взаиморасчётов с контрагентом ООО «А. Триумф» и вернуть переплату.	Исполнено
5	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.	Исполняется

Рекомендации по результатам проверки 2016 года:

1. В связи с принятием ПП РФ от 26.12.2016 № 1498 и формированием резервного фонда ТСЖ, рекомендовать правлению ТСЖ включить в повестку общего собрания членов ТСЖ вопрос по уменьшению квартплаты, а именно о компенсации с 1 января 2017 года расходов собственников по оплате коммунальных ресурсов (ХВС, ГВС, электричество), потребляемых при содержании общедомового имущества МКД за счет средств ТСЖ, полученных от коммерческой деятельности (из резервного фонда).
2. Привести в соответствие с действующим законодательством и изменить наименование статьи «административно –хозяйственные расходы. АХР» на «административно-управленческие расходы. АУР».
3. В связи с принятием Федерального закона №307-ФЗ, который вносит поправки в расчет пеней за просрочку оплаты коммунальных платежей и устанавливает размер пеней с 31 по 90 день равной 1/300 от ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки, а с 91 дня - 1/130 от ставки рефинансирования, довести данную информацию до собственников помещений и неукоснительно исполнять требования Закона в части начисления пеней.
4. Довести до собственников помещений следующую информацию: в соответствии с Федеральным законом №176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» специальный счет дома, на котором аккумулируются средства жильцов на финансирование капитального ремонта, смогут закрыть, если жильцы в течение трех месяцев допустят неоплату счетов на капремонт в объеме более 50%. Сам дом, в свою очередь, после этого будет включен в региональную программу капитального ремонта на общих основаниях.
5. Продолжить работу по уменьшению дебиторской задолженности.

Ревизор _____ Петрова И.В.