

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ревизора ТСЖ «Северное сияние»
по результатам проверки годового отчета за 2019 г. и сметы на 2020 г.

г. Санкт-Петербург

6 марта 2020 года

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

Сроки проведения ревизии: с 01.03.2020 г. по 06.03.2020 г.

Основание для проведения ревизии – статья 150 ЖК РФ.

Цели и задачи проведения ревизии:

- проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2019 год;
- выдача заключения о смете доходов и расходов на 2020 год;
- выдача заключения по отчету о финансовой деятельности за 2019 год и размерах обязательных платежей и взносов.

Проверка проведена: Туркиной Ириной Александровной, ревизором ТСЖ «Северное сияние», действующей на основании решения общего собрания членов ТСЖ «Северное сияние» (протокол от 02.04.2019г.).

Проверка проводилась в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- Жилищного Кодекса РФ (с изменениями от 07.12.2019г.),
- Трудового Кодекса РФ, (с изменениями от 16.12.2019г.),
- Налогового Кодекса РФ (с изменениями от 27.12.2019г.),
- ФЗ РФ № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с изменениями на 01.01.20120.),
- Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (с изменениями от 13.07.2019г.),
- Приказа Минстроя России от 26.01.2018 г. № 43/пр,
- Постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (с изменениями на 01.03.2019г.),
- 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»(с изменениями на 15.12.2018г.)
- 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 26.07.2018г.),
- Приказа Минстроя РФ №114/пр от 29.02.2016г.
- Закон Санкт-Петербурга от 11.12.2013 N 690-120 "О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге",
- Федерального закона от 21.07.2014г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (с изменениями от 27.12.2019г.),
- Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 20.12.2019 N 939 "О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2020 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"(редакция от 19.12.2017г.)
- Распоряжений Комитета по тарифам Санкт-Петербурга: от 14.12.2018 № 216-р, от 14.06.2019 № 52-р, от 19.12.2018 № 254-р, от 14.06.2019 № 50-р, от 24.12.2018 № 283-р, от 16.12.2019 № 215-р, от 04.12.2019 № 179-р, от 16.12.2019 № 216-р.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных управлением ТСЖ следующих документов:

- Отчет о финансовых результатах ТСЖ «Северное сияние» за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 г.
- Отчеты в Росстат
- Бухгалтерский баланс за 2019 г.
- Сведения о доходах физических лиц 2НДФЛ
- Расчёт по средствам ФСС за 2019 г.
- Расчёт страховых взносов и индивидуальные сведения в ПФР
- Отчет о целевом использовании средств за 2019 г.
- Книга доходов и расходов за 2019 г.
- Налоговая декларация за 2019 год
- Смета на 2020 хозяйственный год
- Протоколы общих собраний и заседаний управления ТСЖ
- Банковские выписки
- Договоры с подрядчиками, поставщиками и РСО, заключенные в 2019 г.
- Зарплата персонала ТСЖ в 2019 г. Начисления по квартплате.
- Касса, авансовые отчеты.

От собственников помещений в 2019 году поступило на расчетные счета ТСЖ: по жилищным и коммунальным услугам – 12 335 921,66 руб., от коммерческой деятельности — 1 006 489,57 руб., в фонд капитального ремонта – 877 415,51 руб., компенсации по больничным листам от ФСС РФ составили 112 543,32 руб.

Расходы на коммунальные ресурсы, произведенные по общедомовым и индивидуальным приборам учёта составили всего 4 348 203,36 руб., в том числе: ХВС и водоотведение – 779 121,70 руб., отопление и ГВС – 3 569 081,66 руб., антенна – 76 840 руб., радио – 87 580,00 руб.

Расходы по жилищным услугам: по смете 9 451 495,97 руб., фактически израсходовано 10 698 767,28 руб., т.о. перерасход составил 1 247 271,31 руб.

Анализ статей перерасхода:

Статья расходов	ПЛАН Руб.	ФАКТ Руб.	Наименование Доп. расходов
содержание общедомового имущества	3 048 992.96	3 275 562,78	экспертиза трещин на фасаде, ржавые ключи для собственников, изготовление табличек, уличное освещение для детей, гидрофобизация фасада.
содержания придомовой территории	434 435.34	491 420.80	закупка новой снегоуборочной машины
текущий ремонт	1 723 258.68	2 312 285.06	ремонтированы дополнительные площади квартирных холлов
обслуживание лифтов	371 872.80	451 327.54	замена блока отводного, установка контроля дверей в трех грузовых шахтах

Статьи, где есть экономия:

Статья расходов	ПЛАН Руб.	ФАКТ Руб.	
вывоз ТБО	360 000.00	295 958.05	

борка придомовой территории	346 333.68	331 788.11	
текущий ремонт	1 723 258.68	2 312 285.06	

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

Кроме текущей деятельности по содержанию инженерных коммуникаций в 2019 году были произведены следующие работы:

- косметический ремонт квартирных холлов парадной, гидрофобизация фасада здания, модернизация кабин пассажирских лифтов.

Остаток денежных средств ТСЖ «Северное сияние» на **01.01.2020 года** составлял в банках: на расчётных счетах – 977 744,88 руб., на депозитном счёте - 600 000,00 руб., на специальном счёте по Фонду на капремонт: 3 496 676,07 руб.

Всего денежных средств: 5 074 420,95 руб.

Остаток денежных средств ТСЖ «Северное сияние» на **01.01.2019 года** составлял в банках: на расчётных счетах – 1326780,26 руб., на депозитном счёте – 1 500 000,00 руб., на специальном счёте по Фонду на капремонт: 2593418,75 руб.

Всего денежных средств: 5 420 199 руб.

Задолженность собственников по ЖКУ на 31.12.2019 г. уменьшилась и составила: 1 657 575,30 руб. (вместе с начисленными пенями), на 31.12.2018 года она составляла 1 666 235,15 руб.

Задолженность собственников по взносам на капитальный ремонт за 2019 год увеличилась и составляет – 147 777,37 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.

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 01.01.2020 состоит 12 человек.
- Бухгалтерский учет ТСЖ осуществляется на условиях аутсорсинга (бухгалтер ТСЖ находится в декретном отпуске)
- 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 1006 489.57 рублей .
- Задолженность собственников помещений по оплате квартплаты на 31.12.2019 г. составила сумму в размере 1 657 575,30 руб.
- В 2019 году были размещены денежные средства в размере 600 000 руб. (фонд развития), на депозитном счете в ПАО «Сбербанк» под 5.99% годовых. Получено более 36 тыс. дополнительного дохода.
- Смета доходов и расходов на 2019 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 2019 году

1. В нарушение требований трудового законодательства РФ не производилась индексация заработной платы персонала ТСЖ.
2. Необходимо пересмотреть тарифы по жилищным услугам, по которым расходы объективно превышают доходы в связи с увеличением расценок обслуживающих специализированных организаций.

Выполнение ТСЖ предыдущих рекомендаций ревизора:

Рекомендация	Исполнение
Осуществить смену банка для размещения средств жильцов ТСЖ на финансирование капитального ремонта.	Не исполнено.
Осуществить в полном объеме работу с ГИС ЖКХ.	Исполнено
Работу по уменьшению дебиторской задолженности продолжить всеми доступными способами.	Исполняется

Рекомендации по результатам проверки 2019 года:

1. Увеличить тариф по строке «диспетчер».
2. В соответствии со ст. 134 ТК РФ производить индексацию заработной платы персонала ТСЖ, работающего по трудовому договору.
3. Производить начисления за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества МКД по фактическому потреблению (по приборам учета), но не более нормативного расхода.
4. Продолжить работу по уменьшению дебиторской задолженности.

Ревизор _____ Туркина И.А.