

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**ревизора ТСЖ «Северное сияние»**  
**по результатам проверки годового отчета за 2017 г. и сметы на 2018 г.**

г. Санкт-Петербург

14 февраля 2018 года

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

Сроки проведения ревизии: с 15.01.2018 г. по 14.02.2018 г.

Основание для проведения ревизии – статья 150 ЖК РФ.

**Цели и задачи проведения ревизии:**

- проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2017 год;
- выдача заключения о смете доходов и расходов на 2018 год;
- выдача заключения по отчету о финансовой деятельности за 2017 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 10.04.2017 г.)

Проверка проводилась в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- Жилищного Кодекса РФ (с изменениями на 31.12.2017 г.),
- Трудового Кодекса РФ, (с изменениями на 31.12.2017 г.),
- Налогового Кодекса РФ (с изменениями на 29.12.2017 г.),
- ФЗ РФ № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с изменениями на 31.12.2017г.),
- Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (с изменениями на 09.09.2017г.),
- 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» (с изменениями на 27.02.2017г.),
- 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 29.06.2017г.),
- Приказа Минрегиона России от 02 апреля 2013 г. № 124.
- Закон Санкт-Петербурга от 11.12.2013 N 690-120 (ред. от 06.12.2017 г.) "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" (с изменениями на 19.12.2017г.).
- 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.; от 20.12.17 № 240-р; от 20.12.2017 № 235-р; 27.12.2017 № 250-р; от 12.12.2017 № 1007.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных правлением ТСЖ следующих документов:

- Отчет о финансовых результатах ТСЖ «Северное сияние» за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 г.
- Отчеты в Росстат
- Бухгалтерский баланс за 2017 г.
- Сведения о доходах физических лиц 2НДФЛ
- Расчёт по средствам ФСС за 2017 г.
- Расчёт страховых взносов и индивидуальные сведения в ПФР и МИФНС.
- Отчет о целевом использовании средств за 2017 г.
- Книга доходов и расходов за 2017 г.
- Налоговая декларация за 2017 год
- Смета на 2018 хозяйственный год
- Протоколы общих собраний и заседаний правления ТСЖ
- Банковские выписки
- Договоры с подрядчиками, поставщиками и РСО, заключенные в 2017 г.
- Зарплата персонала ТСЖ в 2017 г. Начисления по квартплате.
- Касса, авансовые отчеты.

От собственников помещений в 2017 году поступило на расчётные счета ТСЖ: по жилищным и коммунальным услугам – 11 639 508,32 руб., пени – 102 856,35 руб., в фонд капитального ремонта – 794 581,59 руб.; от коммерческой деятельности – 1 190 639,43 руб., компенсации по больничным листам от ФСС РФ - 10835,85 руб.

ИТОГО поступило денежных средств от собственников помещений в МКД и от коммерческой деятельности ТСЖ: 13 738 421,54 руб.

Расходы на коммунальные ресурсы, произведенные по общедомовым и индивидуальным приборам учёта составили всего 4 586 308,81 руб., в том числе: за

электричество МОП – 215 722,07 руб. ХВС и водоотведение – 743 783,94 руб., отопление и ГВС – 3 473 800,52 руб., антенна – 75 990,00 руб., радио – 77 012,28 руб.

В Смете расходы по жилищным услугам на 2017 годы были заложены в сумме - 9 700 370,81 руб. Фактически израсходовано 8 717 966,69 руб. Недополучено средств от собственников по квартплате - 1 995 984,50 руб.

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

Статьи расходов	Расходы	
	Сумма расхода, руб. ПЛАН	Сумма расхода, руб. ФАКТ
1	2	3
<b>ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ</b>		
<i>1. Обслуживание дома, в том числе:</i>		
Содержание общедомового имущества в т. ч. аварийка, уборка лестниц, ТО ОДС, ТО теплового узла, вывоз ТБО, содержание придомовой территории, эксплуатация приборов учета, ТО АСППЗ, ТО лифтов.	3 737 450,54	3 066 966,46
2. Коммунальные ресурсы на содержание ОИ в МКД (компенсируются из средств резервного фонда по Решению ОСЧ)	270 405,66	215 722,07
3. Административно-управленческие расходы	1 598 612,30	1 505 864,24
4. Диспетчеризация	845 620,08	821 770,23
5. Содержание паркинга	813 741,52	755 961,44
6. Непредвиденные и аварийные расходы	300 000,00	95 258,43

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 2017 году израсходовано 2 256 423,82 руб., в том числе из Резервного фонда – 1 136 156,56 руб.:

- текущие и плановые работы, проводимые в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, (утверждены ПП РФ от 13.08.2006 № 491) – 94 629,36 руб.

- работы по замене общедомовых аварийных стояков ХВС - 1,2,3 парадные, замена розлива (подвал дома) – 800 004,20 руб.,

- выполнение работ по косметическому ремонту МОП (мусороприемники 1,3 парадные) – 680 883,89 руб.,

- работы по ремонту укладке гранита парадные входные группы – 599 555,37 руб.,

- текущий ремонт помещений МОП, монтаж и демонтаж панелей – 81 351,00 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.

Остаток денежных средств ТСЖ «Северное сияние» на 31.12.2017 года составил в банках: на расчётных счетах – 1 641 366,13 руб., на депозитном счёте – 1 500 000,00 руб., на специальном счёте по Фонду на капремонт: 1 800 076,26 руб.

Всего денежных средств: 4 941 442,39 руб.

Задолженность собственников по ЖКУ на 31.12.2017 г. увеличилась и составила: 1 995 984,50 руб. (вместе с начисленными пенями).

Задолженность собственников по взносам на капитальный ремонт за 2017 год уменьшилась и составляет – 81 443,35 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.
- Среднесписочная численность персонала ТСЖ на 01.01.2018 составляет 11 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 1 268 037,76 рублей были направлены в Резервный фонд.
- Задолженность собственников помещений по оплате квартплаты на 31.12.2017 г. составила сумму в размере 1 995 984,50 руб. (вместе с начисленными пенями).
- Размещены денежные средства в размере 1 500 000 руб., на депозитном счете ПАО «Банк «Санкт-Петербург» под 7,75% годовых.
- Смета доходов и расходов на 2018 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 2017 году**

1. Выявлена задолженность за контрагентами по коммерческим договорам в размере 56 900,00 руб.
2. Общая дебиторская задолженность перед ТСЖ «Северное сияние» составила 2 241 332,41 руб. в том числе просроченная 859 618,75 руб.
3. Других замечаний по исполнению сметы доходов и расходов на 2017 год нет.

### **Выполнение ТСЖ предыдущих рекомендаций ревизора:**

	<b>Рекомендация</b>	<b>Исполнение</b>
1	В связи с принятием ПП РФ от 26.12.2016 № 1498 и формированием резервного фонда 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,	Исполняется

	электричество), потребляемых при содержании общедомового имущества МКД за счет средств ТСЖ, полученных от коммерческой деятельности (из резервного фонда).	
2	Привести в соответствие с действующим законодательство и изменить наименование статьи «административно – хозяйственные расходы. АХР» на «административно-управленческие расходы. АУР».	Исполнено
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.	Исполняется
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.	Исполнено
5	Продолжить работу по уменьшению дебиторской задолженности.	Исполняется

#### Рекомендации по результатам проверки 2017 года:

1. Провести специальную оценку условий труда сотрудников ТСЖ в соответствии с ТК РФ. Предусмотреть в смете затраты на обеспечение требований ТК РФ по охране труда.
2. Проводить мониторинг законодательных актов, контролирующих обращение, способы и порядок вывоза бытового мусора (ТБО), с целью своевременного изменения условий договора с региональным оператором.
3. Работу по уменьшению дебиторской задолженности продолжить всеми доступными законными способами.

РЕВИЗОР \_\_\_\_\_ Туркина И. А.