

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**ревизора ТСЖ «Северное сияние»**  
**по результатам проверки годового отчета за 2018 г. и сметы на 2019 г.**

г. Санкт-Петербург

25 февраля 2019 года

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

Сроки проведения ревизии: с 07.02.2019 г. по 25.02.2019 г.

Основание для проведения ревизии – статья 150 ЖК РФ.

**Цели и задачи проведения ревизии:**

- проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2018 год;
- выдача заключения о смете доходов и расходов на 2019 год;
- выдача заключения по отчету о финансовой деятельности за 2018 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 27.12.2018г.),
- Трудового Кодекса РФ, (с изменениями на 19.12.2018г.),
- Налогового Кодекса РФ (с изменениями на 31.05.2018г.),
- ФЗ РФ № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с изменениями на 28.11.2018г.),
- Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (с изменениями на 28.12.2018г.),
- 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 13.09.2018г.),
- 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 Минрегиона России от 02 апреля 2013 г. № 124.
- Закон Санкт-Петербурга от 11.12.2013 N 690-120 (ред. От 25.12.2018 г.) "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 31.12.2017г.),
- 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 23.10.2018 N 824 "О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2019 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 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 20.12.2017г. №240-р; от 20.12.2017г. №235-р; от 27.12.2017г. №250-р; от 12.12.2017г. №1007.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных правлением ТСЖ следующих документов:

- Отчет о финансовых результатах ТСЖ «Северное сияние» за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 г.
- Отчеты в Росстат
- Бухгалтерский баланс за 2018 г.
- Сведения о доходах физических лиц 2НДФЛ
- Расчёт по средствам ФСС за 2018 г.
- Расчёт страховых взносов и индивидуальные сведения в ПФР
- Отчет о целевом использовании средств за 2018 г.
- Книга доходов и расходов за 2018 г.
- Налоговая декларация за 2018 год
- Смета на 2019 хозяйственный год
- Протоколы общих собраний и заседаний правления ТСЖ
- Банковские выписки
- Договоры с подрядчиками, поставщиками и РСО, заключенные в 2018 г.
- Зарплата персонала ТСЖ в 2018 г. Начисления по квартплате.
- Касса, авансовые отчеты.

От собственников помещений в 2018 году поступило на расчётные счета ТСЖ: по жилищным и коммунальным услугам – 12 177 054,21 руб., пени – 74 418,71 руб., от коммерческой деятельности — 1 119 059,39 руб., в фонд капитального ремонта – 697 967,22 руб., компенсации по больничным листам от ФСС РФ 47 118,93 руб.

ИТОГО поступило денежных средств от собственников помещений в МКД и от коммерческой деятельности ТСЖ: 13 417 651,24 руб.

Расходы на коммунальные услуги, произведенные по общедомовым и индивидуальным приборам учёта составили 4 328 545,12 руб., расходы на коммунальные ресурсы на содержание общедомового имущества - 192 760,05 руб.

Дополнительные расходы: антенна – 76 670 руб., радио – 84 176,00 руб.

Расходы по жилищным услугам: по смете 9 275 786,09 руб., фактически израсходовано 9 221 380,97 руб., т. о. экономия составила 54 405,12 руб.

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

<b>Статья расходов</b>	<b>ПЛАН</b>	<b>ФАКТ</b>
Содержание и текущий ремонт общедомового имущества	5980108,20 руб.	5846932,84 руб.
АХР	1716021,10 руб.	1617602,41 руб.
Диспетчеризация, содержания паркинга,	1579656,79 руб.	1756845,72 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 2018 году израсходовано 2 079 786,75 руб. При этом за счет взносов собственников – 1 154 655,92 руб., остальное за счет средств Резервного фонда и из коммерческого дохода .

Средства были направлены на косметический ремонт МОП (549848,48 руб.), работы по ремонту фасада и проблемных участков кровли (281497,33 руб.), укладка гранитной плитки (68362,14 руб.), асфальтирование, устройство отмостков, замена козырьков над входами в подвал дома и др.

Остаток денежных средств ТСЖ «Северное сияние» на **01.01.2018 года** составлял в банках: на расчётных счетах - 1641366,13 руб., на депозитном счёте - 1500 000,00 руб., на специальном счёте по Фонду на капремонт: 1800076,2 руб.  
Всего денежных средств: 4941442,39руб.

Остаток денежных средств ТСЖ «Северное сияние» на **01.01.2019 года** составлял в банках: на расчётных счетах – 1 326 780,25 руб., на депозитном счёте – 1 500 000,00 руб., на специальном счёте по Фонду на капремонт: 2 593 418,75 руб.  
Всего денежных средств: 5 420 199 руб.

Задолженность собственников по ЖКУ на 31.12.2018 г. уменьшилась и составила: 1 666 235,15 руб. (вместе с начисленными пенями), на 31.12.2017 года она составляла 1 995 984,50руб.

Задолженность собственников по взносам на капитальный ремонт за 2018 год также увеличилась и составляет – 92 104,93 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 01.01.2019 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 в 2018 году 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 1 171 642,19 рублей были направлены в Резервный фонд.
- Задолженность собственников помещений по оплате квартплаты на 31.12.2018 г. составила сумму в размере 1 666235,15 руб. (вместе с начисленными пенями).
- Размещены денежные средства в размере 1 500 000 руб. (фонд развития), на депозитном счёте ПАО «Банк «Санкт-Петербург» под 6,2 процента годовых.

- 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 2018 году**

Выявлена задолженность за контрагентами по коммерческим договорам в размере 42 250 руб. Общая дебиторская задолженность перед ТСЖ «Северное сияние» составила 1 846 437,38 руб. Других замечаний по исполнению сметы доходов и расходов на 2018 год нет.

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

	<b>Рекомендация</b>	<b>Исполнение</b>
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.	Исполнено.
2	Проводить мониторинг законодательных актов, контролирующих обращение, способы и порядок вывоза бытового мусора, с целью своевременного изменения условий договора с региональным оператором.	Исполнено
3	Работу по уменьшению дебиторской задолженности продолжить всеми доступными способами.	Исполняется

#### **Замечания по результатам проверки 2018 года.**

В 2018 году банк «Санкт-Петербург» утратил статус банка, которому правительство доверило размещение средств по капитальному ремонту на специальных счетах. Необходимо осуществить законную процедуру смены банка для размещения этих средств жильцов ТСЖ с проведением общего собрания собственников ТСЖ.

#### **Рекомендации по результатам проверки 2018 года:**

1. Утвердить и осуществить смену банка для размещения средств жильцов ТСЖ на финансирование капитального ремонта.
2. Подготовить и осуществить в полном объеме работу с ГИС ЖКХ.
3. При составлении сметы учесть увеличение ФОТа в связи с изменениями (отмены льготного тарифа страховых взносов с 01.01.19 г.).
4. Продолжить работу по уменьшению дебиторской задолженности.

Ревизор Туркина И.А.