

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**ревизора ТСЖ «Северное сияние»**  
**по результатам проверки годового отчета за 2020 г. и сметы на 2021 г.**

г. Санкт-Петербург

12 февраля 2021 года

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

Сроки проведения ревизии: с 08.02.2021г. по 12.02.2021 г.

Основание для проведения ревизии – статья 150 ЖК РФ.

**Цели и задачи проведения ревизии:**

- проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2020 год;
- выдача заключения о смете доходов и расходов на 2021 год;
- выдача заключения по отчету о финансовой деятельности за 2020 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 (редакция от 30.12.2020г.),
- Трудового Кодекса РФ, (редакция от 29.12.2020г.),
- Налогового Кодекса РФ (редакция от 23.11.2020г.),
- ФЗ РФ № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете» (с изменениями на 01.01.2020.),
- ПП РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (редакция от 29.12.2020),
- ПП РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (с изменениями на 01.03.2019г.),
- ПП 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» (редакция от 29.06.2020г.)
- ПП РФ от 29 июля 2013 г. № 644 «Об утверждении правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты правительства Российской Федерации» (редакция от 22.05.2020г.),
- Приказа Минстроя РФ №114/пр от 29.02.2016г. «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (редакция от 11.09.2020)
- 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 22.12.2019 N 1141 "О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2021 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 20.12.2019 № 255-р, от 18.12. 2020 № 271-р, от 16.12.2020 № 243-р, от 16.12.2020г. № 244-р

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных правлением ТСЖ следующих документов:

- Отчета о финансовых результатах ТСЖ «Северное сияние» за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 г.

- Отчеты в Росстат
- Сведения о доходах физических лиц 2НДФЛ
- Расчёт по средствам ФСС за 2020 г.
- Расчёт страховых взносов и индивидуальные сведения в ПФР
- Смета на 2021 хозяйственный год
- Протоколы общих собраний и заседаний правления ТСЖ
- Банковские выписки
- Договоры с подрядчиками, поставщиками и РСО, заключенные в 2020 г.
- Зарплата персонала ТСЖ в 2020 г. Начисления по квартплате.
- Касса, авансовые отчеты.

На момент ревизионной проверки отчетность ТСЖ (баланс за 2020 год, книга доходов и расходов за 2020г., налоговая декларация за 2020г.) не сдана в МИФНС, поэтому данные документы не рассматривались.

От собственников помещений в 2020 году поступило на расчётные счета ТСЖ: по жилищным и коммунальным услугам – 1 1631 816,22 руб., от коммерческой деятельности — 1 095 923,25 руб., в фонд капитального ремонта – 1 600 267.04 руб.

Расходы на коммунальные ресурсы, произведенные по общедомовым и индивидуальным приборам учёта составили всего 3971410 руб., в том числе: ХВС и водоотведение – 794 276 руб., отопление и ГВС – 3177134 руб.

Расходы на оплату антенны ТВ – 77520 руб., радио – 91245 руб.

Расходы по жилищным услугам: по смете запланировано было 9 958 255 руб., фактически израсходовано 8 368 950, т.е. экономия составила 1 589 305 руб. Это связано с уменьшением поступлением денежных средств на 700 тыс. руб. по сравнению с предыдущим годам, соответственно увеличением суммы задолженности, а также влиянием пандемии.

#### Анализ статей экономии:

Статья расходов	План Руб.	Факт Руб.	Экономия Руб.	Комментарий
Содержание общедомового имущества	3 024 328	1 983 342	1 040 986	1. Из-за недостаточности средств на р/счете ТСЖ не производилась в полном объеме гидрофобизация фасада составом Актерм, 2. Экономия по строке «вывоз ТБО», поскольку за вывоз идет оплата по фактическому объему, плюс отдельно собранный мусор вывозился бесплатно. 3. Экономия по строке «ремонт и эксплуатация теплового узла» в связи с отсутствием необходимости такого объема работ.
Текущий ремонт ОДИ	1 175 118	767 424	407 694	В связи с пандемией замена стояков ХВС производилась только в третьей парадной (нижний розлив)
Коммунальные ресурсы на содержание ОИ в МКД	307181	182172	5010	Оплата производится по фактическому расходу

Однако, несмотря на то, что по исполнению сметы имеется экономия, на обслуживание общедомового имущества было направлено средств (8 368 950 руб.) больше, чем получено

от собственников по целевым взносам (7 107 396 руб.). Источником дополнительного финансирования кроме целевых взносов являлся и доход от коммерческой деятельности (1 083 250 руб.), и средства резервного фонда (178 305 руб.)

Кроме текущей деятельности по содержанию инженерных коммуникаций в 2020 году были произведены следующие работы по модернизации кабин грузовых лифтов во всех парадных дома.

Остаток денежных средств ТСЖ «Северное сияние» на 01.01.2021 года составлял:  
на расчётных счетах – 1 318 322.22 руб.,  
на депозитном счёте - 600 000,00 руб.,  
на специальном счёте по Фонду капремонта: 5 117 729.67 руб.

Для сравнения, остаток денежных средств ТСЖ «Северное сияние» на 01.01.2020 года составлял:  
на расчётных счетах – 977 744.88 руб.,  
на депозитном счёте – 600 000,00 руб.,  
на специальном счёте по Фонду капремонта: 3 496 676.07 руб.

Задолженность собственников по ЖКУ на 31.12.2020 г. увеличилась и составила: 1 858 829,72 руб.

Задолженность собственников по взносам на капитальный ремонт на 31.12.2020г. увеличилась и составила – 210 282.63 руб.

Поступления по пеням в связи с долгами по квартплате в 2020 году составили около 11 тыс. руб., что в семь раз меньше чем в 2019 году. Это связано с введением Правительством РФ моратория на начисление пеней.

С 01 января 2021 года мораторий отменен, пени будут начисляться в прежнем порядке.

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 01.01.2021 состоит 12 человек.
  - Уборка придомовой территории (дворник) осуществляется на условиях аутсорсинга. Дворник оформлен с соблюдением миграционного законодательства.
  - Бухгалтерский учет ТСЖ осуществляется на условиях аутсорсинга (бухгалтер ТСЖ уволился).
  - 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, признанных ТСЖ задолженностей нет.
- По неоплате ТСЖ в пользу ГУП ТЭК СПб циркуляции ГВС в летний период 2018 года решение суда было принято в пользу ТСЖ.

По оплате отопления подвального помещения (паркинг) идущего на общедомовые нужды решение суда было принято в пользу ГУП ТЭК СПб, поскольку с 2019 изменилось законодательство в вопросе расчета отопления на ОДН.

- Средства, собранные на специальном счёте на капитальный ремонт, не расходовались. ТСЖ ежеквартально в установленные сроки и порядке отчитывается перед Жилищной инспекцией по фонду капремонта. Замечаний со стороны государственных органов по формированию фонда капремонта к ТСЖ не имеется.

- Все обязательства перед поставщиками услуг и работ выполнены полностью, кредиторской задолженности нет.

- Взимание платы за коммунальные ресурсы на общедомовые нужды с собственников помещений осуществлялось ТСЖ в точном соответствии с действующим законодательством и решением общего собрания собственников.

Случаев выставление собственникам квитанцией с нарушениями порядка расчета квартплаты не выявлено.

- Доходы от коммерческой деятельности фактически поступившие на расчётный счёт, которые после уплаты налога в бюджет, составили 1095 923.25 рублей .

- Задолженность собственников помещений по оплате квартплаты на 31.12.2020 г. составила сумму в размере 1 858 829,72 руб.

- В 2020 году были размещены денежные средства в размере 600 000 руб. (фонд развития), на депозитном счете в ПАО «Сбербанк». Получено более 36 тыс. дополнительного дохода.

- Смета доходов и расходов на 2020 год составлена в соответствии с требованиями российского законодательства и может быть представлена на утверждение Общим собранием членов ТСЖ «Северное сияние».

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

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

#### **Замечания и рекомендации ТСЖ:**

1. Необходимо пересмотреть тарифы по жилищным услугам, по которым расходы объективно превышают доходы в связи с увеличением расценок обслуживающих специализированных организаций.
2. Увеличить размер квартплаты персонала на уровень инфляции (3.7%).
3. Проводить мероприятия, рекомендуемые правительством Санкт-Петербурга в период пандемии Covid 19.
4. Продолжить работу по архивированию и утилизации документов с истекшим сроком хранения в соответствии Приказом Росархива от 20.12.2019 №236.
5. Продолжить работу по уменьшению дебиторской задолженности.
6. Проводить мониторинг законодательных актов, контролирующих обращение, способы и порядок вывоза ТБО, с целью своевременного изменения условий договора с региональным оператором.

Ревизор \_\_\_\_\_ Туркина И.А.