З А К Л Ю Ч Е Н И Е
ревизора ТСЖ «Северное сияние»
по результатам проверки годового Отчета за 2014 г. и Сметы на 2015 г.

г. Санкт-Петербург 15 февраля 2014 года

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

Сроки проведения ревизии: с 25.01.2014г. по 15.02.2014г.

Основание для проведения ревизии – статья 150 ЖК РФ.

Цели и задачи проведения ревизии:

- проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2014 год;
- выдача заключения о Смете доходов и расходов на 2015 год;
- выдача заключения по Отчету о финансовой деятельности за 2014 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 05.06.2013г.).

Проверка проводилась в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- Жилищного Кодекса РФ,
- Трудового Кодекса РФ,
- Налогового Кодекса РФ,
- ФЗ РФ № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете»,
- Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»,
- Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 с учетом Постановления Правительства РФ от 27 августа 2012 г. № 857, Постановления Правительства РФ от 28 марта 2012 г. № 253,
- Приказа Минрегиона России от 19 сентября 2011 г. № 454.
- Постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416, от 03 апреля 2013 №290, от 16 апреля 2013 г. №344, от 13 мая 2013 г. №406, от 29 июля 2013 г. №644 и 645,
- Приказа Минрегиона России от 02 апреля 2013 г. № 124.
- Закон Санкт-Петербурга от 11 декабря 2013 г. №690-120.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных правлением ТСЖ следующих документов:

- Отчет о финансовых результатах ТСЖ «Северное сияние» за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 г.
- Отчет о движении денежных средств за 2014 г.
- Бухгалтерский баланс за 2014 г.
- Отчет о целевом использовании средств за 2014 г.
- Книга доходов и расходов за 2014 г.
- Налоговая декларация и отчеты по уплате взносов и иных обязательных платежей.
- Смета на 2015 хозяйственный год
- Протоколы общих собраний и заседаний правления ТСЖ
- Банковские выписки
- Договоры с подрядчиками, поставщиками и РСО, заключенные в 2014г.
- Зарплата персонала ТСЖ в 2014 г. Начисления по квартплате.
- Касса, авансовые отчеты.

От собственников помещений по жилищным и коммунальным услугам получено 10 822 739,64 руб., пени в размере 63 599,93 руб., от коммерческой деятельности ТСЖ 710 670,20 руб. ИТОГО поступило денежных средств: 11 597 009,77 руб.

Расходы на коммунальные ресурсы, произведенные по приборам учёта, составили всего 3 656 375,43 руб.: за электричество МОП – 163 911,97 руб., ХВС и водоотведение – 588 092,64 руб., отопление и ГВС – 2 798 360,88 руб., антенна – 55 062,00 руб., радио – 50 947,94 руб.

Корректировка итогов года по статьям за коммунальные услуги позволила возвратить собственникам 27 370,85 руб. за ХВС и водоотведение.

Расходы по жилищным услугам: по смете 7 631 939,14 руб., фактически израсходовано в 2014 году – 8 621 111,32 руб., т.е. на обслуживание дома направлено на 989 172,18 руб. больше, чем поступило платежей от собственников.

Наблюдается небольшая экономия по статьям:

- Содержание и обслуживание общего имущества – 144 258, 89руб.
- Фонд оплаты труда и налоги по ФОТ - 18 567,70 руб.
- Иные расходы – 7 863,51 руб.

Основной перерасход в размере 1 157 779,63 руб. произведен по статье текущий и капитальный ремонт. Всего по этой статье было израсходовано 3 807 779,63 руб., в том числе, на ремонт кровли и фасадов 455 001,16 руб., на установку новых дверей 862 454,53 руб., ремонт 2-ой парадной и лифтовых холлов 2 026 517,61 руб., обслуживание: сети, ВУ, ТУ, ИТП 463 806,33 руб.

На текущий ремонт лифтовых холлов были направлены средства из Резервного фонда ТСЖ, предназначавшиеся согласно смете на 2014 год на благоустройство территории.

Остаток на расчетном счёте на 01.01.2014 года составлял 2 890 219,00 руб., на депозитном счёте в банке 2 000 000 руб., всего 4 890 219,00 руб.

На 31.12.2014 года на расчетном счёте 3 709 742,02 руб., включая возвращенный банком депозит 1 500 000 рублей и начисленные банком проценты по депозиту в размере 201 682,20 рублей. На депозитном счёте – 500 000,00 руб.

Задолженность собственников по ЖКУ на 31.12.2014 г. немного уменьшилась и составила 1 282 195,22 руб.. На 31.12.2013 года была – 1 329 354,40 руб.

В соответствии с ЖК РФ, Законом Санкт-Петербурга № 690-120 от 11.12.2013г., решением собственников жилого дома (протокол от 17.12.2013г.) был сформирован Фонд капитального ремонта. Был открыт специальный счёт на имя ТСЖ «Северное Сияние» в ПАО «Банк «Санкт-Петербург». В 2014 году (ноябрь-декабрь) были начислены собственникам взносы на капремонт на общую сумму в размере 66 969,04 рублей. Задолженность собственников по взносам на капитальный ремонт на 01.01.2015г. составила – 45 201,68 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 сделаны 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 01.01.15 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 сметой с учетом корректировки. Нецелевого использования денежных средств ТСЖ не выявлено.
- Все обязательства перед ресурсоснабжающими организациями выполнялись полностью, задолженностей нет.
- Все обязательства перед поставщиками услуг и работ выполнены полностью, кредиторской задолженности нет.
- Взимание платы за коммунальные ресурсы с собственников помещений осуществлялось ТСЖ в соответствии с суммами выставленных счетов ресурсоснабжающих организаций.
- Доходы от коммерческой деятельности в размере 710 670,20 рублей, а также пени в размере 63 599,93 рублей были направлены в фонд развития ТСЖ.
- Задолженность собственников помещений по оплате квартплаты на 31.12.2014 г. составила сумму в размере 1 282 195,22 рублей.
- Размещены денежные средства в размере 500 000,00 руб. (фонд развития), на депозитном счете «БАЛТИНВЕСТБАНКА» под 19 % годовых.
- Замечаний по смете доходов и расходов на 2015 год нет.

Замечания по деятельности ТСЖ в 2014 году

- Не учитывать в качестве коммерческого дохода ТСЖ процент, начисляемый банком ПАО «Банк Санкт-Петербург», на взносы по капитальному ремонту, аккумулируемые на специальном счете ТСЖ «Северное Сияние».
- Активизировать работу по благоустройству территории.

Выполнение ТСЖ предыдущих рекомендаций ревизора:

	Рекомендация	Исполнение
	Усилить работу с должниками по квартплате, т.к. задолженность снизилась в отчетном периоде по сравнению с предыдущим незначительно.	Ведется систематическая претензионная работа
	Продолжить работу по взысканию задолженности с Коношонка С.И. по квартплате, пеням и судебным расходам по исполнительному листу в размере 108 845,14 руб.	По длительной задолженности получены исполнительные листы
	В связи с введением платы по статье «Капитальный ремонт» разработать форму отдельной квитанции и обеспечить раздельный учет средств собираемых на капремонт и квартплаты. Начислять пени и включать их в квитанцию по квартплате, начиная с первого месяца задолженности.	Исполнено в полном объеме
	Направить средства Фонда развития ТСЖ и резервного Фонда на работы по благоустройству придомовой территории.	Частично

Рекомендации по результатам проверки 2014 года:

- Вести бухгалтерский учет взносов по капитальному ремонту на отдельных счетах и в отдельной программе 1С.
- На момент заключения договоров проверять контрагентов на сайте ФНС России в установленном порядке.