

**Отчет ревизора
по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Петровский"**

За период 01.01.2019 по 31.12.2019

г. Санкт-Петербург

01 марта 2020 г.

Ревизор ТСЖ "Петровский" Бобышева В.В. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Петровский" за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления исполняла Гуркова Вероника Вячеславовна (Протокол заседания Правления ТСЖ "Петровский" от 24.05.2019 г. № бн).

Обязанности главного бухгалтера с 01.05.2017 г. по настоящее время осуществляет Митусова И.А., работающая в ТСЖ по трудовому договору.

Предмет проверки (ревизии).

1. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ, утвержденной решением Общего собрания на 2019 год.
2. Целевое использование денежных средств.
3. Состояние расчетов с собственниками помещений в многоквартирном доме.
4. Правильность и полнота ведения делопроизводства, документации и бухгалтерской, налоговой отчетности.

Для проведения проверки (ревизии) ревизором были выполнены следующие мероприятия:

1. Выборочная проверка банковских выписок по счетам ТСЖ, платежных поручений, кассовых и авансовых отчетов
2. Выборочная проверка документов учета поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ контрагентами
3. Выборочная проверка договоров ТСЖ с ресурсоснабжающими и подрядными организациями
4. Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности и полноты исчисления страховых взносов и их перечисления в бюджет и фонды.

При проведении проверки (ревизии) ревизором были изучены:

1. Протоколы заседаний Правления ТСЖ, Протокол совместного Общего собрания собственников и членов ТСЖ
2. Отчет Правления ТСЖ по использованию средств резервного фонда
3. Первичная бухгалтерская документация ТСЖ за 2019 год
4. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими организациями и иными лицами, заключенные и действующие в 2019 году
5. Документы кадрового учета, приказы Председателя Правления ТСЖ, штатное расписание

6. Аналитические отчеты ВЦ ООО "ЭЛЛИС" по состоянию расчетов с собственниками помещений многоквартирного дома
7. Документы по судебным делам и предъявленным ТСЖ искам о взыскании задолженности и пени по ЖКУ
8. Документы о ходе ведения исполнительных производств в отношении должников ТСЖ

Результаты проверки (ревизии).

1. Расходование безналичных денежных средств.

ТСЖ имеет два счета в Северо-Западном банке ПАО "Сбербанк":

- Расчетный счет 40703810955200000082
- Специальный счет капитального ремонта 40705810755040000110

Отражение движения денежных средств по банковским счетам ТСЖ за 2019 год соответствует выпискам банка. Остатки денежных средств на 31.12.2019, указанные в выписках банка, соответствуют остатку денежных средств по бухгалтерскому учету и составляют:

- По счету 40703810955200000082 **1 145 119,04 руб.**
- По счету 40705810755040000110 **36 915,89 руб.**

По специальному счету капитального ремонта расходных операций не производилось, за исключением перечислений денежных средств на срочные депозиты в Северо-Западном банке ПАО "Сбербанк".

Временно свободные денежные средства ТСЖ размещались на срочных депозитах в указанном банке.

По состоянию на 31.12.2019 г. на срочных депозитах в Северо-Западном банке ПАО "Сбербанк" размещены денежные средства:

С расчетного счета 40703810955200000082 **3 000 000 руб.**

Со специального счета капитального ремонта 40705810755040000110 **2 087 000 руб.**

Выборочная проверка расходных операций по расчетному счету ТСЖ показала, что расходные операции подтверждены документально, нарушений не выявлено.

2. Расходование наличных денежных средств.

В ТСЖ имеется Кассовая книга, оформленная в соответствии с установленными требованиями (пронумерована, прошнурована и заверена подписями Председателя правления ТСЖ и главного бухгалтера, печатью ТСЖ). Нарушений в оформлении и ведении не выявлено.

Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет приобретались, в основном, материалы для хозяйственных нужд, мелкого срочного ремонта сантехники и электрики, бензин для триммера, почтовые расходы. На 01.01.2019 года в подотчете у работников ТСЖ находилось 33 458,85 руб, выдано в 2019 году 90 000 руб, задолженность перед подотчетными лицами на 31.12.2019 составила 15 446,56 руб.

Израсходовано за 2019 год 138 905,41 руб. Нарушений в оформлении авансовых отчетов не выявлено.

3. Проверка обоснованности применяемых тарифов.

В 2019 году в ТСЖ для расчета платы за жилищные и прочие услуги (кроме коммунальных) применялись тарифы, утвержденные совместным Общим собранием собственников и членов ТСЖ: Протокол № 1/2019 от 24.05.2019 года. В соответствии с жилищным законодательством РФ установление и применение таких тарифов является обоснованным.

Размер платы за коммунальные услуги собственникам определялся исходя из показаний индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных нормативным актом Санкт-Петербурга в соответствующем периоде.

При начислении платы за холодное водоснабжение и водоотведение применялись общегородские тарифы, утвержденные Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга. Начисление платы за горячее водоснабжение и отопление производилось по тарифам, рассчитанным в соответствии с пунктом 54 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (утверждены Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354).

4. Исполнение сметы, целевое использование средств.

Всего в 2019 году доходная часть сметы (целевые взносы) составила 10 476 845 руб., резервный фонд составил 399 942 руб.

Расходы по смете составили 13 076 536 руб.

Перерасход в целом по смете составил 2 599 961 р., в том числе экономия (по ряду статей) 108 629 руб., перерасход (по остальным статьям) 2 708 320 руб.

Перерасход покрыт средствами резервного фонда текущего года в сумме 399 942р, накопленными средствами резервного фонда в сумме 2 308 378р.

Экономия в размере 108 629 руб. зачислена в резервный фонд.

Отчет по использованию средств резервного фонда Правлением ТСЖ представлен. Необоснованных расходов не выявлено.

Нецелевого расходования денежных средств не установлено.

5. Проверка правильности расчета налогов.

ТСЖ переведено на уплату единого налога, взимаемого при применении упрощенной системы налогообложения с объектом налогообложения «доходы».

Сумма полученного дохода за налоговый период составила 914 576 руб.

Данный доход представляет собой сумму поступления процентов по депозитам, поступление платы за размещение оборудования, платы за сдачу в аренду общего имущества, пеней по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

За проверяемый период исчислен единый налог в сумме 27437 руб.

Нарушений не выявлено.

6. Проверка кадрового учета, расчетов по заработной плате с работниками ТСЖ.

Расчеты производились в соответствии со штатным расписанием, утвержденным в пределах Сметы расходов на 2019 год.

В связи с расторжением в мае 2019 г. договора на оказание услуг по управлению с ИП Иванова О.В. (управляющий ТСЖ), решением Правления ТСЖ в штатное расписание были внесены изменения, согласно которым дополнительные должностные обязанности были распределены между работниками ТСЖ (бухгалтер и главный инженер), с увеличением должностного оклада в пределах Сметы доходов и расходов на 2019 год по статье «услуги управления».

Выплата заработной платы производилась на зарплатные банковские карты работников дважды в месяц. Оплата отпусков начислялась и выплачивалась своевременно.

Исчисленный и удержанный налог на доходы физических лиц перечислен в бюджет в полном объеме и своевременно.

Начисление и перечисление в бюджет, в фонды страховых взносов производилось в соответствии с законодательством.

При выборочной проверке кадровых документов нарушений не установлено.

В 2019 году была проведена специальная оценка условий труда работников ТСЖ в соответствии с законодательством. Работники ТСЖ ознакомлены с результатами специальной оценки условий труда под расписку.

7. Проверка состояния расчетов с собственниками жилья.

Начисление собственникам помещений платы за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги, пени, *подготовку ежемесячных счетов на оплату, учет начислений осуществляет вычислительный центр ООО «ЭЛЛИС».

По данным сводных отчетов расчетного центра ООО «ЭЛЛИС» задолженность собственников по оплате за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги по состоянию на 01.01.2019 (с учетом декабря 2018 года) составляла

3 762,7 тыс.руб. задолженность по ЖКУ

73,7 тыс.руб. переплата по ЖКУ

по состоянию на 31.12.2019 (с учетом декабря 2019) составила

3 293,7 тыс.руб. задолженность по ЖКУ

100,9 тыс.руб. переплата по ЖКУ

задолженность по ЖКУ уменьшилась на (3762,7-3293,7) 469 тыс.руб, или на 12%

Правлением ТСЖ ведется регулярная работа истребованию задолженности с собственников в досудебном порядке, а также ее взысканию путем подачи в судебные органы заявлений о вынесении судебных приказов и предъявления исков.

В 2019 году Правлением ТСЖ был принят Регламент работы с дебиторской задолженностью по обязательным платежам и взносам, определяющий сроки и порядок действий работников ТСЖ и привлеченного адвоката для оперативного истребования долгов с собственников.

Применение указанного Регламента привело к положительной динамике, сокращению количества судебных дел, поскольку возникающая задолженность стала погашаться собственниками в короткие сроки и до обращения ТСЖ в судебные органы.

Судебные споры ТСЖ в 2019 году в основном касались взыскания текущей (просроченной более 3 месяцев) задолженности с собственника квартиры № 37 Широкова А.В.

В течение 2019 года с Широкова А.В. (кв. 37) и Орлова Ю.А. (бывший собственник квартиры № 30) принудительно в порядке исполнительного производства было получено 225 153,36 руб.

По состоянию на 25.03.2020 г. исполнительные производства в отношении должников ТСЖ продолжаются (9 производств), общий остаток задолженности по исполнительным производствам 1 039 894,12 руб.

На рассмотрении в судах находится 5 дел к одному должнику (Широков А.В., кв. 37) на общую сумму 287 478,92 руб.

В целом работу Правления ТСЖ по взысканию дебиторской задолженности следует признать эффективной.

По результатам проведенной проверки (ревизии) деятельности ТСЖ “Петровский” прихожу к следующим выводам:

1. Деятельность ТСЖ “Петровский” за 2019 год следует признать удовлетворительной. Нарушений в деятельности ТСЖ “Петровский” за 2019 год не установлено.
2. Отчет Правления ТСЖ “Петровский” в целом соответствует фактической деятельности ТСЖ “Петровский” за 2019 год.
3. Рекомендовать Правлению ТСЖ “Петровский” усилить работу по истребованию дебиторской задолженности всеми законными способами.

Ревизор ТСЖ "Петровский" Бобышева В.В.

