*Приложение 3 к материалам совместного Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома Петровский пр., дом 1 и членов ТСЖ «Петровский»*

**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 операции по расчетному счету ТСЖ показала, что расходные операции подтверждены документально, нарушений не выявлено.

1. **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.

1. **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 производились 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).

1. **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.

1. **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.

1. **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.

1. **Проверка состояния расчетов с собственниками жилья.**

Начисление собственникам помещений платы за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги, пени, подготовку ежемесячных счета 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