

Отчет ревизионной комиссии
о финансовой деятельности ТСЖ «ОНЕГА» многоквартирного жилого дома по адресу: г. СПб, ул.
Маршала Говорова дом 14 за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.

г. Санкт-Петербург

«01» марта 2020 г.

Избранная в 2018 году общим собранием членов ТСЖ (протокол № 1 от 07.05.2018г.) ревизионная комиссия в составе: Куликовой И.В., Поповой С.Л., Ямсона В.А. начала свою работу 05.02.2020г. в соответствии с пунктом 1 статьи 150 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктом 16.3. Устава ТСЖ «ОНЕГА». Председателем ревизионной комиссии избрана Куликова И.В. Общие положения.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла Морозова Е.В. (протокол № 1 от 07.05.2018г.). Члены правления: Балдин М.П., Яковлев Ю.А., Семочкин А.В.

Ведение бухгалтерского учёта в 2019 году исполняет Валуева С.Ю.

Проверялись следующие аспекты деятельности:

1. Соответствие начислений собственникам жилых и нежилых помещений в доме, обслуживаемом ТСЖ, тарифам, утвержденным общим собранием ТСЖ на 2019год.
2. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2018 год, утвержденной общим собранием ТСЖ на 2019 год.
3. Правильность ведения бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ .
4. Первичные документы, их соответствие отражению в учете.
5. Выдача наличных денежных средств, счет 50 «Касса», счет 51 «расчетный счет».
6. Кадровую документацию.
7. Расходы на оплату труда сотрудников ТСЖ «ОНЕГА ».
8. Счета 10 «Материаль», 71 «Расчеты с подотчетными лицами», 76 «Расчеты с дебиторами и кредиторами».
9. Хозяйственная деятельность ТСЖ (договорные взаимоотношения, исполнение обязательств, коммерческая деятельность).
10. Наличие/отсутствие кредитных обязательств.
11. Фонд капитальный ремонт.
12. Прочее.

На основании предоставленных документов, ревизионная комиссия провела проверку финансовой и хозяйственной деятельности ТСЖ «ОНЕГА» и установила:

1. Всего за этот период проведено 19 заседаний правления.

На заседаниях правления рассматривались следующие основные вопросы:

- Уборка снега с дополнительной оплатой.
- Замена аварийного стояка ХВС квартир № 57, 64, 71, 78, 85, 92, 99, 106, нежилое помещение 31-Н, подвал до разлива.
- Вывоз крупногабаритного мусора с дополнительной оплатой.
- Проведение работ по обследованию с применением неразрушающих методов контроля металлоконструкций шахт (направляющих кабины и противовеса лифтов).
- Оплата юриста январь 2019г.
- Подготовка искового заявления в Кировский районный суд г. Санкт-Петербурга к собственникам нежилого помещения 31-Н (подвал) об обязанности обеспечивать круглосуточный доступ к общедомовому имуществу, расположенному в нежилом помещении.

- Подготовка искового заявления об взыскании задолженности по оплате за коммунальные услуги к собственнику нежилого помещения 31-Н (подвал).
- Подготовка и предоставление документации для работы ревизионной комиссии за 2018г.
- Подготовка к проведению общего собрания членов ТСЖ, утверждение сметы доходов и расходов на 2019г.
- Подача исковых заявлений о задолженности по оплате коммунальных услуг за жилые помещения № 27, 131, 150, 164, 192, 202, 146, 188, оплата юриста.
- Оплата юриста за март 2019г.
- Покупка многофункционального устройства взамен сломанного.
- Замена деревянных окон на пластиковые 4-х парадных на пятых этажах в количестве 8-ми штук.
- Покупка дополнительного компьютера с привлечением специалиста по обслуживанию оргтехники с дополнительной оплатой.
- Оплата юриста за апрель 2019г.
- Установка регуляторов давления на линии ГВС в ТП-1 (4-я парадная).
- Профилактические работы по уничтожению грызунов и тараканов в 3-й парадной, подвальных помещениях, придомовой территории.
- Оплата юриста май 2019г.
- Изоляция трубопроводов отопления цилиндрами из вспененного полиэтилена толщиной 13-20 мм. в общедомовом помещении (подвал).
- Назначение экспертизы в рамках «Дело № 2-2179/2019» по обеспечению беспрепятственного доступа в нежилые помещения 31- Н (подвал).
- Вывоз крупногабаритного мусора с дополнительной оплатой.
- Замена аварийного стояка ХВС квартир № 2, 9, 16, 23, 30,37, 44, 51 нежилое помещение 19-Н, подвал до разлива.
- Покупка стульев для проведения общего собрания членов ТСЖ «ОНЕГА».
- Покос травы с дополнительной оплатой.
- Оплата юриста июль 2019г.
- Размещение информации за 2018 на информационных ресурсах (сайтах) с дополнительной оплатой.
- Замена аварийного стояка ХВС квартир № 69, 76 83, 90, 97, 104, 111, нежилое помещение 31-Н, подвал до разлива.
- Замена аварийного стояка ХВС квартир № 116. 123, 130, 137, 144, 151, 158, 165, 51 нежилое помещение 31-Н, подвал до разлива.
- Подача искового заявления в Арбитражный суд с АО «Тандер».
- Дезинфекция и мойка внутренней части ствола мусоропровода в том числе мусоропроводных камер, мусорных контейнеров аппаратом высокого давления.
- О вынесении предупреждения члену ТСЖ «ОНЕГА» Нефедовой Е., как собственнику нежилого помещения 31-Н (подвал), об погашении задолженности по коммунальным услугам и приведения указанного нежилого помещения в первоначальное проектное состояние в решение суда Кировского района СПб. От 24.04.2018г.
- Профилактические работы по уничтожению грызунов и тараканов в 3-й парадной, подвальных помещениях, придомовой территории.
- Покос травы с дополнительной оплатой.
- Оплата юриста август 2019г.
- Аварийные работы по восстановлению полов в нежилом помещении 18 –Н (технический подвал).
- Замена аварийного стояка ХВС квартир № 170, 177, 184, 191, 198, 205, 212, 219 нежилое помещение 31-Н, подвал до разлива.
- Сварочные работы на розливе центрального отопления в 4-й парадной стоимость работ 5000 руб. 00 коп.
- Дополнительная оплата юриста по Делу № 2-211/2019.

- Замена аварийных участков розлива отопления в подвале многоквартирного дома № 14.
- Замена аварийного стояка ХВС квартир № 118, 125, 132, 139, 146, 153, 160, 167 нежилом помещении 31-Н, подвал до розлива.
- Ежегодная прочистка вентиляционных каналов и диагностика воздухообмена в квартирах.
- Заключение договора с ООО «Мониторинговая компания «Грант-Вымпел» (Протокол заседания правления и ревизионной комиссии от 16.10.2019г).
- Оплата юриста октябрь 2019г.
- Профилактические работы по дератизации в подвальных помещениях, мусоросборниках, парадных многоквартирном доме.
- Согласно предписанию ГЖИ СПб. № 01/1193-Р от 04.07.19 восстановление схем водо, газо и электроснабжения.
- Ремонт колпаков вентканалов на крыше МКД.
- Повышение оплаты по договору с ООО «УК «Максимум».
- Уборка и вывоз листвы с придомовой территории МКД 14.
- Замена аварийного стояка ХВС квартир № 119, 126, 133, 140, 147, 154, 161, 168 подвал до розлива.
- Профилактические работы по дератизации в подвальных помещениях, мусоросборниках, парадных МКД от блох.
- Оплата юриста ноябрь 2019г.
- Замена части аварийного стояка ХВС в квартире № 79.
- Оплата юриста декабрь 2019г.
- Замена аварийного стояка ХВС квартир № 58, 65, 72, 79, 86, 93, 100, 107 нежилое помещение 31-Н, подвал до розлива.
- Запрос об изготовлении документов, ведомостей, схем по МКД 14 в ПИБ.
- Повышение заработной платы сотрудникам ТСЖ «ОНЕГА» уборщице, бухгалтеру, помощнику председателя.

2. Смета на 2019 год, утвержденная ОС ТСЖ, по итогам года исполнена и в части расходов, и в доходной части.

Таблица 1 Сравнительная таблица доходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2019г.

Таблица 2 Сравнительная таблица расходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2019г.

3. Первичные документы в полном объеме учитываются и архивируются бухгалтером ТСЖ. Все проверенные первичные документы отражены бухгалтерскими проводками по соответствующим счетам.

4. Нарушений в бухгалтерском и налоговом учете в ТСЖ не выявлено. Годовой отчет (баланс) предъявлен в МИФНС №19 по СПб, оформлен достоверно и в соответствии с законодательством.

5. Проверены счета 50 и 51 («Касса» и «Расчетный счет»), выписки банка по обоим расчетным счетам. Кассовые документы оформляются в полном соответствии с «Положением о ведении кассовых операций». Замечаний по ведению указанных документов и счетов нет.

6. Кадровое делопроизводство.

В ТСЖ «ОНЕГА» за ведение кадровой документации отвечает Председатель правления Морозова Е.В.

Все кадровые приказы распечатаны, подшиты в регистраторы, в необходимых случаях приказам прикреплены дополнительные документы: заявления о приеме на работу и увольнении, заявления о предоставлении отпуска. Составлен график отпусков, подписанный работниками получающими вознаграждение от ТСЖ. Все кадровые документы, трудовые книжки хранятся защищенном месте, предотвращающем их хищение и порчу.

При проверке кадровой документации были представлены трудовые договоры с сотрудниками ТСЖ, приказы по кадрам, должностные инструкции сотрудников ТСЖ, штатное расписание. Нарушений не выявлено.

7. Расходы на оплату труда сотрудников ТСЖ «ОНЕГА»

Проверены приказы о приеме и увольнении работников, как постоянных, так и совместителей; штатное расписание, табели учета рабочего времени; ведомости начисления заработной платы, журнал-ордер по счету 71 «Расчеты по оплате труда».

Нарушений не выявлено.

8. Проведена проверка счетов 10 «Материалы», 71 «Расчеты с подотчетными лицами», полный анализ счета 76 «Расчеты с дебиторами и кредиторами», счета 87 «Целевое финансирование», счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Товарно-материальные ценности, приобретенные за наличный расчет подотчетными лицами, использованы для выполнения хозяйственных и ремонтных работ в полном объеме и списаны.

При анализе счета 76 была проверена дебиторская и кредиторская задолженность, проверены исчисления по квартирам дома, а также показания общедомовых узлов учета горячей и холодной воды, водоотведения и отопления.

Нарушений по ведению счета не выявлено.

АНАЛИЗ счета 87 «Целевое финансирование»

Проведен анализ счета 87, а также его субсчетов: содержание общего имущества, обслуживание лифтов, сан. содержание придомовой территории, очистка мусоропроводов, текущий ремонт, радиоточка, обслуживание газовых сетей, обслуживание домофона, управление многоквартирным домом, отопление, ХВС, ГВС, водоотведение, резервный фонд, услуги по приему платежей, телетрансляции, освещения МОП, показания общедомовых приборов учета, услуги юриста. Нарушений по ведению счета не выявлено.

АНАЛИЗ счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»

Нарушений по ведению счета не выявлено.

Проведен подробный анализ счета 71 «расчеты с подотчетными лицами»

Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, приобретались: канцтовары, расходные материалы и материалы для хозяйственных нужд и выполнения работ по текущему ремонту, содержанию общего имущества. В ходе проверки не выявлено нецелевого использования подотчетных средств уполномоченными лицами. Все необходимые документы приложены к авансовым отчетам и проведены. Расчеты с подотчетными лицами ведутся в соответствии с законодательством. Необходимый контроль за движением денежных средств обеспечен. Замечаний по ведению счетов 10,71, 76 нет.

9. Хозяйственная деятельность ТСЖ (договорные взаимоотношения, исполнение обязательств, коммерческая деятельность)

В ходе проверки (в т.ч. по счету 60) проверен реестр контрагентов ТСЖ (все действовавшие и утратившие силу в 2018 году договора), проведена сверка указанных в договорах обязательств и оплат/поступлений на расчетный счет ТСЖ.

Расход по статье текущий ремонт, содержание общего имущества:

- Замена аварийного стояка ХВС и ГВС от разлива, 31-Н, кв. № 116,123, 130, 137, 144, 151, 158, 165- 139810 руб. 00 коп.
- Замена аварийного стояка ХВС от разлива, 31-Н, кв. № 118, 125, 132, 139, 146, 153, 160, 167- 69905 руб. 00 коп
- Работы по демонтажу и установке уличных светильников на МКД 14 – 47800 руб. 00 коп.
- Замена окон в парадной на пластиковые – 150383 руб. 00 коп.

1. Сравнительная таблица доходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2019 году

Назначение целевых средств	Сметный доход	Фактический доход
1. Остаток на расчетном счету 01.01.2020г.		112919,4
2. Целевые поступления от собственников квартир квартиросъемщиков, собственников нежилых помещений.	12386096,41	12445539,27
4. Арендаторы	1280400	1856070,77
ИТОГО:	13666496,41	14414529,44

2. Сравнительная таблица расходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2019 году.

Назначение целевых средств	Сметный расход	Фактический расход
1. Содержание общего имущества	2136859,2	2155486,02
1.1. Вывоз мусора		503133,2
1.2. Обслуживание пожар. сигнал.		46750
1.3. Содержание общего имущества		1078455,15
1.4. обслуж. элеваторов и узлов учета ГВС,ХВС,МОП		183911,6
1.5. уборка лест. Клеток		313866,07
1.6. сист. ОДС		29370
3. Обслуживание лифтов	213950,52	184807,06
4. Сан. содержание прид.терр.	447174	369094,88
5. Очистка мусоропровода	195819,12	225267,01
6. Текущий ремонт	991439,82	587388,7
7. Радиоточка	206340	162402,63
8. Обслуживание газового оборудования	83404,44	81994,22
9. Домофон	64064,28	48300
10. Управление многоквартирным домом	2155298	2593261,07
10.1. Банковские услуги (обсл.р/с)		56421,66
10.2. Заработная плата		2069648,45
10.3. Канцелярские и почтовые расходы		104092,96
10.4. Налог на прибыль		105255,00
10.5. Телефон в правлении		4900
10.6. Услуги ВЦ		109412,00
10.7. Ввод информ. на интернет ресурсах		15252,00
10.8. Обслуж. орг. техники		38250,00
10.9. Аренда ККТ, установка ККТ		22550,00
10.10. Мебель офис компьютер, табуретки, МФУ)		56669,00
10.11. услуги нотариуса		3910,00
10.12. Электронная отчетность		6900,00
11. Отопление, ГВС	4784225,04	5100888,73
12. ХВС	473208,75	447041,09
13. Водоотведение	715040,32	734143,79
14. Резервный фонд	447174	447174
15. Услуги по приему платежей	242864,64	192554,07
16. Телевидение	241920	225707,24
17. Освещение МОП	180000	135159,24
18. Юридические услуги	72000	373109,5
19. Осведетел. Лифтов, страховка	15713,88	14000
20. Прочее(пени, штрафы, госпошлина)		172173,62
ИТОГО:	13666496,01	14249952,87

Остаток на расчетном счете 31.12.2019г. составляет 164576 руб. 78 коп.

Остаток на расчетном счете кап.ремонт 31.12.2019г. составляет 3297773 руб. 88 коп.

- Замена аварийного стояка ХВС от разлива, 31-Н, кв. № 170, 177, 184, 191, 198, 205, 212, 219-69905 руб. 00 коп
- Замена аварийного стояка ХВС от разлива, 19-Н, кв. № 2, 9, 16, 23, 30, 37, 44, 51- 69905 руб. 00 коп.
- Замена аварийного стояка ХВС от разлива, 31-Н, кв. № 57, 64, 71, 78, 85, 92, 99, 106- 69905 руб. 00 коп.
- Замена аварийного стояка ХВС от разлива, 31-Н, кв. № 62, 69, 76, 83, 90, 97, 104, 111- 69905 руб. 00 коп.
- Материалы по замене стояков – 42486 руб. 69 коп.

Расходы по статье резервный (аварийный) фонд:

- Аварийные работы по восстановлению полов в нежилом помещении 18-Н (технический подвал) – 124558 руб. 00 коп.
- Информационно –консультационные услуги по дог. б/н от 25.10.19 (Протокол заседания правления и ревизионной комиссии от 16.10.2019г) – 120000 руб. 00 коп.
- Оплата юриста - 202616 руб. 00 коп.

Суммы оплат соответствуют договорным, данным приборов учета и (или) прочим оправдательным документам от поставщиков.

Коммерческая деятельность ТСЖ ведется в соответствии с законодательством, средства поступают на расчетный счет.

Проверено фактическое выполнение работ, оплаченных из средств ТСЖ «ОНЕГА».

10. Наличие/отсутствие кредитных обязательств.

Кредитов в 2019г ТСЖ не оформляло. Кредитов прошлых лет нет.

11. Фонд «капитальный ремонт».

Проведено общее собрание собственников помещения в многоквартирном доме Протокол № 2 от 28.04.2014г. – принято решение: перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете. Выбрать владельцем специального счета Товарищество собственников жилья «ОНЕГА», осуществляющее управление многоквартирным домом. Выбрать кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет в Северо-Западном банке ОАО «Сбербанк России». Специальный счет открыт, начисление и поступления производятся с ноября 2014г.

Начислено в 2014, 2015, 2016г., 2017, 2018г, 2019г. – 3464275 руб. 66 коп.

Поступило в 2014, 2015, 2016г, 2017, 2018г., 2019г.- 3256888 руб. 31 коп.

Задолженность за 2015, 2016г, 2017, 2018г., 2019г. – 207387 руб. 35 коп.

12. Прочее.

12.1. Земельный участок, переданный Администрацией Санкт-Петербурга безвозмездно собственникам дома, входит в состав ТСЖ. Нарушений при учете забалансового имущества ТСЖ не выявлено, все необходимые документы, в том числе кадастровые планы хранятся в соответствии с положениями законодательства.

12.2. Недвижимого имущества на балансе ТСЖ нет.

12.3. Имущество ТСЖ: компьютер 2 шт., монитор, а также камеры и сервер видеонаблюдения, многофункциональное устройство 2 шт., телефон, стремянка, тачка садовая, вентилятор, обогреватель (1шт.)

12.4. Задолженность перед поставщиками услуг за 2019г. , а именно ООО «ТГК-1» - 1477328 руб. 60 коп.

12.5. Задолженность по коммунальным услугам за жилые и нежилые помещения составляет – 2209692 руб. 28 коп.

Задолженность перед монополистом, поставщиками услуг соответствует задолженности за потребленные коммунальные услуги собственниками жилых и нежилых помещений.

Выводы:

Фактические расходы товарищества в 2018 году осуществлены в пределах полученных доходов. Долговых обязательств и кредитов нет.

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу: признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде (2019 финансового года) удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 6 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель комиссии:

Куликова И.В. _____

Члены комиссии:

Ямсон В.А. _____

Попова С.Л. _____