

Отчет ревизионной комиссии
о финансовой деятельности ТСЖ «ОНЕГА» многоквартирного жилого дома по адресу: г. СПб, ул.
Маршала Говорова дом 14 за период с 01.01.2020г. по 31.12.2020г.

г. Санкт-Петербург

«23» марта 2021 г.

Избранная в 2020 году общим собранием членов ТСЖ (протокол № 1 от 07.04.2020г.) ревизионная комиссия в составе: Куликовой И.В., Савиной Л.И., Ямсона В.А. начала свою работу 05.02.2021г. 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 07.04.2020г.). Члены правления: Балдин М.П., Яковлев Ю.А., Семочкин А.В. Ведение бухгалтерского учёта в 2020 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 2020год.
2. Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2020 год, утвержденной общим собранием ТСЖ на 2020 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 «Материалы», 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 15 заседаний правления.

На заседаниях правления рассматривались следующие основные вопросы:

- Замена части розлива горячего водоснабжения в подвале МКД 14 по ул. Маршала Говорова.
- Проведение геодезических работ и подготовка схем границ земельного участка с кадастровым номером 78:15:0008213:18 по адресу г. СПб, ул. Маршала Говорова дом 14, для снятия ограничения «проход, проезд».
- Оплата юриста январь 2020г.
- Подготовка документации для работы ревизионной комиссии за 2019г.
- Подготовка к проведению перевыборного, отчетного, общего собрания членов ТСЖ «ОНЕГА».
- Оплата юриста февраль 2020г.

- Демонтаж старых и установка новых поликарбонатных уличных козырьков в количестве 4-х штук.
- Замена аварийного стояка ХВС квартир № 173, 180, 187, 194, 201, 208, 216, 222, нежилое помещение 17-Н, подвал до розлива.
- Замена выпусков канализации в чердачных помещениях.
- Ремонтные электромонтажные работы в подвальном нежилом помещении 18-Н.
- Ремонт балконной плиты квартиры 55.
- В связи с пандемией коронавируса докупка дополнительных средства индивидуальной защиты и дезинфекции.
- Провести частичные ремонтные работы кровли МКД 14 ул. Маршала Говорова.
- Замена аварийного стояка ХВС и ГВС квартир № 7, 14, 21, 28, 35, 42, 49, 56, нежилое помещение 19-Н, подвал до розлива.
- Оплата юриста май 2020г.
- Проверка узла (приборов) учета тепловой энергии ИТП-1 (2 парадная).
- Установка ограждающих конструкций лестничных клетках на 9-х этажах в 4-х парадных.
- Покос травы.
- Вывоз и утилизация крупногабаритного мусора.
- Устранения самоклеек и граффити с фасада МКД 14 по ул. Маршала Говорова.
- Частичная замена фанового стояка в жилом помещении (квартире) № 66.
- Оплата юриста июль 2020г
- Покос травы.
- Уборка общедомового имущества, а именно уборка чердаков, подвала в 4-х парадных, придомовой территории, фасада от рекламы.
- Осмотр согласно требованию ООО «УК «Максимум» ПЭУ-7 к электропроводке в жилых зданиях в разделе 3 в главе 3.1. в п. 7.1.32. ПЗ- в жилых зданиях светильников лестничных клеток, поэтажных коридорах и других внутридомовых помещений вне квартир должны питаться по самостоятельным линиям от ВРУ или отдельных групповых щитков, питаемых от ВРУ. П-7 внутренние электропроводки нежилого фонда выполнять отдельными линиями на отдельный автомат в ГРЩ.
- Уборка и вывоз листьев с придомовой территории ТСЖ «ОНЕГА» за дополнительную плату.
- Подача исковых заявлений О взыскании задолженности по оплате комм. услуг квартиры № 27, 12, 150, 164, 192, 202, 101, 115, 159. 112, нежилое помещение 31-Н, с дополнительной оплатой юристу.
- Промывка трубопроводов отопления, ГВС, ХВС.
- Оплата юриста ноябрь 2020г
- Уборка и вывоз листьев с придомовой территории ТСЖ «ОНЕГА» за дополнительную плату.
- Оплата юриста ноябрь 2020г
- Отказ в доступе, для нового подключения, к общедомовому имуществу новым провайдером интернет услуг.
- Замена аварийного радиатора на лестничной клетке 4-й парадной, 7-й этажа.
- Замена аварийных участков труб и арматуры на трубопроводах отопления, ГВС, ХВС.
- Уборка снега с придомовой территории, частичная покраска фасада от надписей за дополнительную плату.

2. Смета на 2020 год, утвержденная ОС ТСЖ, по итогам года исполнена и в части расходов, и в доходной части.

Таблица 1 Сравнительная таблица доходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2020г.

Таблица 2 Сравнительная таблица расходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2020г.

1. Сравнительная таблица доходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2020 году

Назначение целевых средств	Сметный доход	Фактический доход
1. Остаток на расчетном счете 01.01.2020г.		164576,58
2. Целевые поступления от собственников квартир квартиросъемщиков, собственников нежилых помещений.	12769267,47	12174754,19
4. Арендаторы	1118400	1373323,36
ИТОГО:	13887667,47	13712654,13

2. Сравнительная таблица расходов ТСЖ «ОНЕГА» в 2020 году.

Назначение целевых средств	Сметный расход	Фактический расход
1. Содержание общего имущества	2169854,82	2310986,28
1.1. Вывоз мусора		479825
1.2. Обслуживание пожар. сигнал.		51000
1.3. Содержание общего имущества		1182066,24
1.4. обслуж. элеваторов и узлов учета ГВС,ХВС,МОП		190710
1.5. уборка лест. Клеток		373965,04
1.6. выдача арх. справок		1380
1.7. сист. ОДС		32040
3. Обслуживание лифтов	213950,52	191789,52
4. Сан. содержание прид.терр.	447174	431603,14
5. Очистка мусоропровода	195819,12	235098,04
6. Текущий ремонт	991439,82	924153,08
7. Радиоточка	222300	174858,46
8. Обслуживание газового оборудования	96700,8	101233,65
9. Домофон	64064,28	48000
10. Управление многоквартирным домом	1993298,4	2652759,83
10.1. Банковские услуги (обсл.р/с)		54187,91
10.2. Заработная плата		2297446,77
10.3. Канцелярские и почтовые расходы		53559,64
10.4. Налог на прибыль		81800,50
10.5. Телефон в правлении		12188,77
10.6. Услуги ВЦ		95952,00
10.7. выписка ЕГРН		6724,24
10.8. Обслуж. орг. техники		28100,00
10.9. Аренда ККТ, установка ККТ		18000,00
10.10. Электронная отчетность		4800,00
11. Отопление, ГВС	5100888,73	3454942,47
12. ХВС	447041,09	519255,13
13. Водоотведение	734143,8	806522,45
14. Резервный фонд	429051	328436,77
15. Услуги по приему платежей	272307,21	188518,56
16. Телевидение	241920	206248,4
17. Освещение МОП	180000	130324,77
18. Юридические услуги	72000	195504
19. Осведетел. Лифтов, страховка	15713,88	11200
20. Обел. Счета Кап. Ремонт		26880
21. Госпошлина		14571
21. Сопровождение исполнения решений Дело № 2-211/2019, № 2-199/2018, № 2-2179/2019, долги по ЖКХ.		720000
ИТОГО:	13887667,47	13672885,55

Остаток на расчетном счете 31.12.2020г. составляет 39768 руб. 58 коп.

Остаток на расчетном счете кап.ремонт 31.12.2020г. составляет 4815698 руб. 15 коп.

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 к 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 в 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, таблицы 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»

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.

Нарушений по ведению счета не выявлено.

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 2020 году договора), проведена сверка указанных в договорах обязательств и оплат/поступлений на расчетный счет ТСЖ.

Нарушений по ведению счета не выявлено.

Расход по статье текущий ремонт, содержание общего имущества:

- Комплекс работ по ремонту розлива ГВС помещении МКД 14 по ул. Маршала Говорова – 410683 руб. 31 коп.
- Локальный ремонт мест протечек кровельных покрытий МКД 14 по ул. Маршала Говорова – 513469 руб. 77 коп.

Расходы по статье резервный (аварийный) фонд:

- Гидропневматическая промывка трубопроводов ХВС, ГВС, отопление в подвальном помещении МКД 14 по ул. Маршала Говорова – 270000 руб. 00 коп.
- Устройство ограждающих конструкций лестничных клеток в 4-х парадных – 58436 руб. 77 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 2020г 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, 2020г. – 5157015 руб. 94 коп. Поступило в 2014, 2015, 2016г, 2017, 2018г., 2019г, 2020г. - 4815698 руб. 15 коп. Задолженность за 2015, 2016г, 2017, 2018г., 2019г, 2020г.– 341317 руб. 79 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, обогреватель (1шт.)

12.4. Задолженность перед поставщиками услуг за 2020г. , а именно ООО «ТГК-1» - 2 591 274 руб. 37 коп.

12.5. Задолженность по коммунальным услугам за жилые и нежилые помещения составляет – 2 727 208 руб. 13 коп.

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

Выводы:

Фактические расходы товарищества в 2020 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 (2020 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. _____

Савина Л.И. _____