

ОТЧЕТ РЕВИЗОРА ТСЖ «ЛЕНИНГРАДСКИЕ ВЕЧЕРА»
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2017 ГОДА ПО 31.12.2017 Г.

г.Санкт-Петербург

09.04.2018 г.

I

Ревизор ТСЖ «Ленинградские вечера» был избран решением общего собрания собственников ТСЖ «Ленинградские вечера» (протокол № 3/2016 от 09 декабря 2016 года) в составе 1 человека:

1. Корякина Екатерина Владимировна, собственник квартиры № 593;

II

В соответствии с п.10 Устава Товарищества. Ревизионная комиссия обязана:

- Осуществлять контроль над деятельностью Товарищества;
- Проводить плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Общему собранию Товарищества с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

III

Решением ревизора ТСЖ назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 12 месяцев 2017 г. на 10 апреля 2018 г. Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ «Ленинградские вечера» наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ. Проверкой охвачен период с 1 января по 31 декабря 2017 г.

IV

4.1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.17 г. по 31.12.17 г. проводилась ревизором 09 апреля 2018г. в соответствии с разработанным планом:

- 1) Выполнение решений общего собрания ТСЖ «Ленинградские вечера» и Правления ТСЖ, в том числе исполнение Сметы расходов ТСЖ (бюджета), целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;
- 2) Законность совершенных Председателем Правления от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров.

4.2. Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением и бухгалтером

Товарищества следующих документов:

- 1) Учредительные и регистрационные документы ТСЖ, в том числе Устав ТСЖ;
- 2) Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2017 г.;
- 3) Протокол общего собрания ТСЖ «Ленинградские вечера» в 2016, 2017 г.г.;
- 4) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в 2017г.;
- 5) Первичная бухгалтерская документация за 2017 г.: акты выполненных работ, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ, налоговая и статистическая отчетность.

V

В ходе проверки Ревизионная комиссия ТСЖ установила:

27 декабря 2016 г. ТСЖ «Ленинградские вечера» внесено в Единый государственный реестр некоммерческих организаций;

Свидетельство о постановке на налоговый учет 78 № 009636789

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполняла:

- Павлова Ольга Дмитриевна (Протокол № 3/2016 от 09.2.2016 г.)

В соответствии с Решением собрания членов Правления ТСЖ «Ленинградские вечера» (Протокол № 3/2016 от 9 декабря 2016 года) Товарищество управляет жилым домом самостоятельно.

Для реализации функций управления общим долевым имуществом собственников ТСЖ «Ленинградские вечера» в структуре ТСЖ «Ленинградские вечера» был избран исполнительный орган - правление товарищества в количестве пяти человек, возглавляемое Председателем Правления. В своей деятельности Правление товарищества руководствуется Уставом ТСЖ и решениями Правления, Председатель действует на основании Устава ТСЖ и Протокола общего собрания членов ТСЖ № 3/2016 от 09.12.2016 г.

Заключение Ревизионной комиссии: ТСЖ «Ленинградские вечера» самостоятельно управляет общим долевым имуществом собственников жилья ТСЖ «Ленинградские вечера» в полном соответствии с законодательством РФ.

Выполнение Правлением решений общего собрания членов ТСЖ «Ленинградские вечера». В сентябре 2017 г. в ТСЖ «Ленинградские вечера» было проведено общее собрание собственников жилья в форме очно-заочного голосования (Протокол № 1 от 30.09.17г.). В голосовании приняли участие члены ТСЖ, обладающие правом голоса 22502,62 м2. Подсчет голосов производили члены Счетной комиссии, избранные данным собранием. Подсчет голосов произведен правильно, протокол общего собрания оформлен надлежащим образом. В данном протоколе установлено

вознаграждение правлению в размере 60 000 рублей. Тариф обязательного платежа за содержание общего имущества определен в размере 12,35 коп. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади, в то же время были утверждены взносы собственников на текущий ремонт в размере 7,21 коп. с 1 квадратного метра занимаемой площади. А так же в целях обеспечения безопасности и контроля общедомового порядка и на прилегающей территории, было принято решение утвердить способ контроля с помощью охранной организации, с оплатой в размере 250 рублей, в том числе охрана 150 рублей и видеонаблюдение 100 рублей, с одной квартиры, в данный момент, в связи с отсутствием охраны, оплачивается только видеонаблюдение. Остальные взносы на содержание многоквартирного дома оставлены на уровне установленным распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 260-р от 20.12.2016 года. Этим же собранием было утверждено внесение изменений в устав: уточнение наименования Товарищество собственников жилья «Ленинградские вечера».

Анализ управленческой отчетности ТСЖ.

Комиссией была всесторонне проанализирована предоставленная управленческая отчетность. С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизионной комиссией были произведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных товариществу.
- Выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений ТСЖ.
- Выборочная проверка заключенных договоров: с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.

В результате проверки бухгалтерских документов за 2017 год ревизионная комиссия определила доходную и расходную части бюджета ТСЖ «Ленинградские вечера»:

Доходная часть бюджета ТСЖ «Ленинградские вечера»:

Вид поступлений	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Прочие доходы
Взносы на содержание и текущий ремонт за 2017 год	21 749 999,34	11 881 303,89	
Прочие поступления			20 525

Прочие доходы по основному расчетному счету включают в себя поступления по договорам об использовании конструкций жилых домов для размещения рекламных конструкций, добровольные членские взносы.

Всего доход, поступивший на расчетный счет ТСЖ составил – 6 511 075,83 руб.

На 01.01.2018 г. общая задолженность собственников в ТСЖ за 2017 год составила 8 520 763,00

Расходная часть бюджета ТСЖ «Ленинградские вечера»:

1) По расчетам с поставщиками услуг:

Поставщики	Обороты за 2017 год		Долг (+)/ Переплата (-) на 31.12.17г.
	Оплачено за услуги	Оказано услуг	
Охранная фирма "Титан" (Охрана общедомового имущества)	89 845,00р.	100 645,00р.	10 800,00р.
ООО "Санкт-Петербургский Лифтовой завод (Обслуживание лифтов с 01.03 по 01.10.2017г)	497 786,59р.	497 786,59р.	
Группа Ренессанс Страхование (Страхование лифтов)	4 500,00р.	4 500,00р.	
ГУП "ТЭК СПб" (Тепло)	3 668 331,03р.	8 370 896,89р.	4 702 565,86р.
ГУП Водоканал (Вода и водоотведение)	1 722 442,03р.	2 308 260,30р.	585 818,27р.
Инвест Сервис (Освидетельствование лифтов)	81 000,00р.	81 000,00р.	
ООО "АРГОС СПб" (Электронная цифровая подпись)	1 062,00р.	1 062,00р.	
ООО "Право.Бизнес.Аналитика" (Юридические услуги)	16 000,00р.	16 000,00р.	
ООО "ПРОФСАНТЕХМОНТАЖ" (Обслуживание АППЗ)	168 656,00р.	168 656,00р.	
ООО "СПБ Сплит Сервис" (Ремонт кровли и лифтовых шахт)	322 000,00р.	352 000,00р.	30 000,00р.
ООО "СТАНДАРТ" (Ремонт окон в помещении правления)	3 000,00р.	3 000,00р.	
ООО "ХК ЖС" (Обслуживание и содержание общедомового имущества)	3 190 149,06р.	7 584 466,70р.	4 394 317,64р.
ООО "ЭЛЕМЕНТ ГРУПП" (Обслуживание общедомового имущества)	16 000,00р.	16 000,00р.	
ПРОФЭКО (Вывоз твердых бытовых отходов)	934 912,00р.	962 016,00р.	27 204,00р.
РСК-СЕРВИС (Обслуживание лифтов с 01.10.2017 года)	165 300,00р.	165 300,00р.	
СВЯЗЬМОНТАЖ (Обслуживание домофонов)	51 938,56р.	66 778,15р.	14 839,59р.
ФГУП "Охрана" (Установка тревожной кнопки)	10 414,80р.	10 414,80р.	
Экстраклин (Предоставление и смена грязезащитных ковров)	1 800,00р.	1 800,00р.	
ИТОГО	10 938 527,82р.	20 710 582,43р.	9 765 545,36р.

2) По налогам и сборам в бюджет расходы составили – 4 071 руб.

3) Расходы на услуги банка по обслуживанию р/счета составили – 29 964,30 руб.

4) Выплаты по судебным делам (Михеев А.Э.) – 175 000 руб.

5) Госпошлина, в том числе по судебным искам – 8 396 руб.

11) Прочие расходы по использованию программных продуктов – 3 000 руб.

Итого расходная часть составила – 11 158 959,12 руб.

Заключение Ревизионной комиссии:

1). Использование средств товарищества носит Целевой характер. Учет расходов, ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.

2). В ходе проверки банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.

Законность заключенных договоров и совершенных председателем Правления ТСЖ от имени Товарищества сделок.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ТСЖ в 2017 г. в пределах компетенции Товарищества.

Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договоре. В подавляющем большинстве случаев все финансовые документы (включая Главную Книгу, журналы проводок и первичную документацию – карточки счетов, договоры, акты приема-передачи и акты приёмки выполненных работ, накладные, счета-фактуры и платёжные поручения) ведутся точно и четко.

Прочая деятельность ТСЖ

В соответствии с Уставом ТСЖ как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности для оплаты общих расходов ТСЖ.

В 2017г. ТСЖ был получен доход в размере 2 750 руб. от прочей деятельности за сдачу общедомового имущества в аренду по договорам.

Заключение Ревизионной комиссии:

Нарушений в получении доходов от прочей деятельности ТСЖ не выявлено.

Нарушений в расходах от прочей деятельности ТСЖ не выявлено.

Бухгалтерский, управленческий учет и налогообложение.

Комиссия провела проверку бухгалтерской, управленческой и налоговой отчетности товарищества. По результатам проверки комиссия установила:

- 1) В ТСЖ организован автоматизированный бухгалтерский учет на базе специализированной программы для ТСЖ - 1С:Предприятие – Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК. (лицензионная, на 1 рабочее место).
- 2) Отчетность сдается в налоговый орган (ИФНС), государственные внебюджетные фонды и органы государственной статистики в срок в соответствии с действующим законодательством.
- 3) Бухгалтерский и налоговый учеты ведутся на основании полной и подробной учетной политики ТСЖ, утвержденной на 2017 год.
- 4) Расчеты с подрядными организациями осуществляются по безналичному расчету, таким образом, не выявлено нарушений по суммам предельного размера расчета наличными деньгами между юридическими лицами.

Заключение Ревизионной комиссии:

Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Задолженности по налогам и заработной плате на 31 декабря 2017 года отсутствуют.

Ведение договоров с контрагентами по товарам, работам и услугам приведено в соответствующий порядок. Расходование средств производилось в пределах утвержденной на общем собрании сметы на 2017 год. Документы по их расходованию оформлены верно. Нецелевое расходование средств не выявлено.

Рекомендации:

1. Применить меры судебного воздействия к злостным неплательщикам.
2. Заключить договора с арендаторами не жилых помещений на оплату размещения рекламных конструкций на фасаде дома.

Выводы: проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизор пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на шести листах) составлен и подписан в 2-х экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается у ревизора.

Ревизор ТСЖ «Ленинградские вечера»



Корякина Е.В.