

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О финансовой деятельности ТСЖ «Петербургская классика»
по результатам проверки за 2019 год.

г. Санкт-Петербург

«30» марта 2020 года

Ревизионная комиссия в соответствии с п.3 ст. 159 ЖК РФ провела проверку финансовой деятельности ТСЖ «Петербургская классика» за период с 01.01.2019 по 31.12.2019г.

Комиссия проверила протоколы заседаний правления ТСЖ. В 2019 году Правление ТСЖ провело 4 заседания, на которых были рассмотрены следующие вопросы:

- о подготовке к общему собранию членов ТСЖ;
- о подготовке к общему собранию собственников дома и вынесении на голосование актуальных вопросов требующих решения всех собственников;
- об освещении на детской площадке, о восстановлении шлагбаума после вынужденного демонтажа, о частичном ямочном ремонте асфальтового покрытия вокруг дома;
- о задолженности собственников по коммунальным услугам и передачи дел в суд, об актуальных вопросах текущего ремонта на 2020 год и вынесении на общее собрание (замена/ремонт лифтов и замена стояков ХВС и ГВС в 3-секции дома); о премировании сотрудников по итогам года;

Протоколы и решения собраний полностью соответствуют действующему законодательству, расходы по принятым решениям отражены в отчете за 2019 год.

Доходная и расходная часть бюджета ТСЖ отражена в отчете по смете поступлений и затрат за 2019 год.

На **обслуживание дома** собственникам в 2019 году было начислено **3 101 815,25 рублей** (в том числе по нежилым помещениям 82 875,60 руб.)

Расходы по обслуживанию дома составили **1 587 403,85 рублей**.

Работы по дому по статьям затрат членских взносов перечисленные в отчете за 2019 год выполнены согласно утвержденной смете на основании заключенных договоров.

На **текущий ремонт** в 2019 году начислено по выставленным счетам **2 409 258,30**, оплачено - **1 645 029,30 рублей** (при запланированных в смете **2 084 387,47 рублей**).

В 2019 году ООО «Атлантика» выполнила работы по замене труб ХВС и ГВС в 1 парадной жилого дома на сумму **2 367 729,00 рублей** (согласно графику платежей оплачено 1 603 500,00 рублей), у ООО «АКМА» приобретены армированные стекла для замены в лифтовых холлах на этажах на сумму **24 799,30 рублей**. **11 080,00 рублей** израсходовано на зеленую дорожную краску для окраски контейнерной площадки. На сумму **5 650,00 рублей** изготовлен и установлен поручень вдоль ступеней в холле 3 секции для инвалидов. Проверено наличие всех договоров, актов и накладных на материалы по расходам на текущий ремонт, подтверждающих указанные в отчете суммы. Документы оформлены и подписаны соответствующим образом.

Все расчеты по договорам производились безналичным путем.

Фактические начисления жильцам в 2019г за **Лифты, ПЗУ, АППЗ, СКПТ, санитарное содержание** не превышают утвержденные в смете статьи на 2019 год.

Техническое обслуживание лифтов составляет **341 304,80 рублей**, диагностика лифтов **18 600,00 рублей**, страхование **2 300,00 рублей**, домофонов (ПЗУ) = **105 774,87 рублей**, пожарной сигнализации (АППЗ) = **76 500,00 рублей**, антенны (СКПТ) = **257 220,00 рублей**, санитарное содержание дома **179 926,55 рублей**.

Статья **«Диспетчерская служба и консьержи»**, складывается из фактически начисленной заработной платы **2 265 581,96 рублей** за год (в том числе 54 584, 95 рублей по листкам нетрудоспособности в части работодателя) и обязательных отчислений в страховые фонды (30,2%) **684 205,75 рублей**.

Статья «Охрана территории» складывается из начислений для жилых и нежилых помещений с учетом начисления за благоустройство территории: с нежилых помещений - 1000,00 рублей в месяц к утвержденному тарифу в 16,48 с кв. метра; с жилых помещений - 695,00 рублей (в т.ч. 200,00 руб. на благоустройство), а с жильцов не имеющих автомобиль - 495,00 рублей в месяц с квартиры.

За 2019 год по данной статье всем собственникам начислено **2 279 590,80 рублей**, перечислено в ОП ООО «БСО» с учетом задолженности прошлых лет 1 886 459,00 рублей.

В результате проверки выявлено несоответствие тарифа по статье «охрана территории», начислениям в квитанциях по нежилому помещению 4Н «Реабилитационный центр» Шуваева В.В. на сумму 13 038,48 рублей. Тариф выставлен как для жилых квартир 695,00 рублей в месяц с помещения. **Бухгалтеру необходимо доначислить собственнику помещения 4Н данную сумму недоимки.**

Штатное расписание и начисление заработной платы. Штатным расписанием для управления и обслуживания ТСЖ в 2019 году утверждена численность 22 человека, в том числе управленческий персонал 3 единицы. Комиссия проверила, что в течение 2019 года начисление заработной платы в ТСЖ происходило в соответствии с утвержденным штатным расписанием от 03.05.2018. Отчисления в ПФ и ФСС РФ производились в соответствии с законодательством. Фонд заработной платы в 2019 г. составил 6 966 741,6 руб. с учетом взносов в пенсионное и социальное страхование в сумме 1 615 941 руб. Фактические выплаты составили: 4 935 813,02 руб.- заработная плата, 59 800 руб.- премия, 23 000 руб.- договор подряда (ремонт в помещении водомерного узла), 54 584,95 руб.- оплата больничных листов. Взносы на пенсионное и социальное страхование составили 1 512 148,1 руб. Задолженность по выплате заработной платы на 31.12.2019 составила 352 757,75 руб. Все денежные средства перечислялись на банковские карточки сотрудников в установленные сроки.

Поквартирный обсчет ежемесячных начислений за воду, отопление, электроэнергию и выписку квитанций на квартплаты на основании предоставляемых показаний по домовым и индивидуальным счетчикам в 2019 году производил вычислительный центр ООО «Эллис НТ» ВЦ. Услуги вычислительного центра за 2019г составили **101 048,00 рублей**.

Ежемесячные потребления тепловой энергии, холодной воды, водоотведения оформлены актами. Показания счетчиков за воду и электроэнергию оформлены ведомостями. Показания счетчиков за тепло, воду и электроэнергию снимаются до 25 числа текущего месяца и передаются по удаленному доступу через он-лайн.

Данные для расчетов квартплаты предоставляются бухгалтером в вычислительный центр ежемесячно. Выставленные счета-фактуры **ресурсоснабжающих** организаций соответствуют снятым показаниям счетчиков. Оплата за декабрь текущего года переходит на январь-февраль следующего за ним года.

В ресурсоснабжающие организации через ТСЖ на основании показаний приборов учета и тарифов, утвержденных Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга, в 2019 году было перечислено, в том числе и задолженность за 2018 год:

- в ГУП «Водоканал СПб» на основании договоров на сточные воды и на отпуск дому питьевой воды: **1 749 636,20 рублей**, задолженность составляет **655 937,64 рублей**

- в ГУП «ТЭК СПб» за отопление: **4 544 373,88 рублей**, задолженность на конец года составила **285 141,24 рублей**

- в ЗАО «СИНТО» (за обслуживание ИТП) перечислено: **112 000,00 рублей**.

- расходы на приборы учета (монотры, счетчики и т.п.): **28 161,38 рублей**.

В ОАО «Петрозлектросбыт» за коммунальное освещение мест общего пользования перечислено **362 193,88 рублей**, задолженность на конец года составляет **80 361,40 рублей**.

Авансовые отчеты сотрудников соответствуют фактам приобретения канцтоваров и материалов для хозяйственных нужд. Кассовые чеки с QR-кодами приложены. Денежные возмещения по расходам, указанным в авансовых отчетах, произведены на банковские карты сотрудников.

За размещение оборудования УПАТС ОАО «Северо-Западный Телеком» (под интернет-оборудование) на площади 2,3 кв.м. на расчетный счет ТСЖ были перечислены денежные средства 49554,89 рублей (в том числе задолженность за 2018 год). Данные средства пошли на покрытие перерасхода по статье «диспетчерская служба», с целью предотвратить повышение тарифа по данной услуге.

В 2019 году на банковский расчетный счет ТСЖ поступило: **20 600 265,70 рублей**, израсходовано **20 714 067,58 рублей**.

Согласно отчету по смете ТСЖ в 2019 году собственникам дома начислено по всем статьям **19 949 694,46 рублей** (в данной сумме не учтены услуги банка в 13 857,38 рублей, т.к. они начисляются и удерживаются банком), израсходовано (перечислено) по всем статьям **19 999 895,04 рублей** и **494 386,65 рублей** целевых средств (собранных в 2017 году) по решению общего собрания направлено на ямочный ремонт асфальта (154 466,65 рублей) и монтаж ограждения (339 920,00 рублей).

В 2019 году на банковский специальный счет ТСЖ по формированию капитального ремонта поступило: **1 158 328,88 рублей**, израсходовано **00,00 рублей**. Общая сумма на расчетном счету на конец года составляет **4 343 413,47 рублей**.

Расходы по обслуживанию 2-х расчетных счетов ТСЖ в 2019 году составили **73 532,86 рублей**.

Задолженность собственников на 31.12.2019 года составляет 1 534 692,77 рублей, что не дает возможность своевременно оплачивать счета поставщикам услуг.

Выводы:

- необоснованного и нецелесообразного расходования денежных средств в ТСЖ в 2019 году не выявлено, сметная дисциплина соблюдалась;
- из-за несвоевременной оплаты за жилье и коммунальные услуги на протяжении всего проверяемого периода наблюдается острый дефицит денежных средств, который негативно сказывается не только на планировании и осуществлении текущих ремонтных работ по дому, но и на сроках погашения дебиторской задолженности перед ресурсоснабжающими организациями, что приводит к начислению пени.

Ревизионная комиссия рекомендует:

- проводить жесткую политику в отношении должников и направлять иски в Федеральный и Мировой суд.
- на задолженность по оплате коммунальных платежей за два месяца и более и по выставленным счетам ресурсоснабжающих организаций начислять пени.

Ревизионная комиссия предлагает признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 3 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Члены комиссии:

Н.В. Дергачева
А.Н. Карнаухова
К.А. Зелинская

Председатель Правления:

Главный бухгалтер:

Ознакомлены:

Федотова С.В.

Матвеева Л.М.