

1

**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
О финансовой деятельности ТСЖ «Петербургская классика»
по результатам проверки за 2018 год.**

г. Санкт-Петербург

«10» апреля 2019 года

Ревизионная комиссия в соответствии с п.3 ст. 159 ЖК РФ провела проверку финансовой деятельности ТСЖ «Петербургская классика» за период с 01.01.2018 по 31.12.2018г.

Комиссия проверила протоколы заседаний правления ТСЖ. В 2018 году Правление ТСЖ провело пять заседаний, на которых были рассмотрены следующие вопросы:

- о подготовке к общему собранию членов ТСЖ;
- о подготовке к общему собранию собственников дома;
- об оформлении земельного участка, о результатах общих собраний
- о должниках, о злостных неплательщиках и способах взыскании с них долгов за коммунальные услуги;
- о должниках и передачи дел в суды, о службе консьержей и диспетчеров;

Протоколы и решения собраний полностью соответствуют действующему законодательству, расходы по принятым решениям отражены в отчете за 2018 год.

Доходная и расходная часть бюджета ТСЖ отражена в отчете по смете поступлений и затрат за 2018 год.

На **содержание дома** собственникам в 2018 году было начислено **2 857 229,92 рублей**.

Расходы по содержанию дома составили **1 448 670,04 рублей**.

В целом работы по дому по статьям затрат членских взносов перечисленные в отчете за 2018 год выполнены согласно утвержденной смете на основании заключенных договоров.

На **текущий ремонт** в 2018 году расходы составили **2 772 211,80 рублей**.

В смете на текущий ремонт было запланировано **1 954 483,55 рублей**.

В 2018 году ООО «Атлантика» были выполнены работы по замене труб холодного и горячего водоснабжения в 2 парадной жилого дома на сумму **2 446 379,80 рублей** ИП «Карпов Д.П. ремонт фасада и козырьков в 3 секции и над Медицинским центром «Квантум Сатис» Козырьки отремонтировали в связи с протечками в помещения консьержей и МЦ. «Квантум Сатис» на сумму **325 832,00 рублей**. Перерасход по статье составил **817 728,25 рублей**. Сумма перерасхода отнесена на статью «Обслуживание дома». Все вышеперечисленные расходы подтверждены документально..

Ревизионная комиссия убедилась в наличии всех необходимых документов, подтверждающих указанные в отчете суммы расходов по договорам на текущий ремонт. Накладные на поставку сантехнических материалов, электротоваров и расходных материалов оформлены и подписаны соответствующим образом.

Все расчеты по договорам производились безналичным путем.

Фактические начисления жильцам в 2018г за Лифты, ПЗУ, АППЗ, СКПТ, санитарное содержание и охрану территории соответствуют утвержденным в смете на 2018 год.

Расходы по этим услугам: на эксплуатацию лифтов составляет **253 686,02 рублей**, замена редукторов и канатов **150 102,52 рублей**, освидетельствование лифтов **19 800,00 рублей**, страхование **2 300,00 рублей**, домофонов (ПЗУ) = **88 920,00 рублей**, пожарной сигнализации (АППЗ) = **90 960,00 рублей**, антенны (СКПТ) = **215 100,00 рублей**, санитарное содержание дома = **133 376,00 рублей**, охрану территории = **1 672 116,00 рублей** не превышают утвержденные в смете статьи..

Статья «Диспетчерская служба и консьержи», которая складывается из фактически начисленной заработной платы составляет **2 233 729,70 рублей за год** и обязательных отчислений в страховые фонды в 2018 году составляет **674 586,37 рублей за год**, а так же перечислено за больничные листы **15 140,58 рублей**. Перерасход по статье составил **30 496,65 рублей**. Необходимо увеличить тариф по статье «Диспетчерская служба и консьержи» на 6 рублей в месяц, что будет составлять **986 рублей с квартиры**.

Поквартирный обсчет ежемесячных начислений за воду, отопление, электроэнергию и выписку квитанций на квартплаты на основании предоставляемых показаний по домовым и индивидуальным счетчикам в 2018 году производил вычислительный центр ООО «Эллис НТ» ВЦ. За услуги вычислительного центра оплачено **106 182,00 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 2018 году было перечислено, в том числе и

задолженность за 2017 год:

- в ГУП «Водоканал СПб» на основании договоров на сточные воды и на отпуск дому питьевой воды: **1 555 027,08 рублей**, задолженность составляет **458 266,94 рублей**

- в ГУП «ТЭК СПб» за отопление: **4 156 935,45 рублей**, задолженность составляет **1 347 021,80 рублей**

- в ЗАО «СИНТО» (за обслуживание ИТП): **63 000,00 рублей**.

В ОАО «Петрозэлектросбыт» за коммунальное освещение мест общего пользования за 2018 год перечислено **381 596,26 рубле**, задолженность составляет **42 507,42 рублей**.

Комиссия проверила соответствие авансовых отчетов фактам приобретения канцтоваров и материалов для хозяйственных нужд (уборочного инвентаря). 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. ТСЖ в 2018 году получило доход **50 568,05 рублей**.

В 2018 году на банковский расчетный счет ТСЖ поступило: **20 226 541,61 рублей**, израсходовано **20 045 145,00 рублей**.

Согласно отчету в 2018 году собственникам дома начислено по всем статьям **20 579 396,19 рублей**, израсходовано **20 279 558,57 рубля**.

В 2018 году на банковский специальный счет ТСЖ по формированию капитального ремонта поступило: **868 755,15 рублей**, израсходовано **00,00 рублей**. Общая сумма на расчетном счету на конец года составляет **3 185 084,59 рублей**.

В 2017 году на целевые средства собственникам дома было начислено **1 316 211,99 рублей**, на расчетный счет поступило **1 160 255,79 рублей**.

ТСЖ «Петербургская классика» имело три расчетных счета: основной расчетный счет.40703810555160109258, специальный счет для оплаты коммунальных платежей через пункт приема «Петрозэлектросбыт» и специальный счет для формирования фонда на капитальный ремонт. Обслуживание счетов включено в квитанцию на оплату коммунальных платежей **128 955,66 рублей**. Расходы по обслуживанию 3-х расчетных счетов ТСЖ в 2018 году составили **130 255,66 рублей**. В декабре 2018года ТСЖ расторг договор специального счета, ТСЖ внесли изменения в действующие договоры и исключили пункт «услуги банка». Теперь при оплате квитанций собственники самостоятельно оплачивают % банку.

Штатным расписанием для управления и обслуживания ТСЖ в 2018 году утверждена численность 22 человека, в том числе управленческий персонал 3 единицы. Комиссия проверила, что в течение 2018 года начисление заработной платы в ТСЖ происходило в соответствии с утвержденным штатным расписанием. Отчисления в ПФ и ФСС РФ производились в соответствии с законодательством. премирования сотрудников ТСЖ в 2018 году не было. Выплаты сотрудникам производились безналичным путем на банковские карты.

Договор подряда с физическим лицом в 2018 году заключался на замену труб в водомерном узле. Выплаты по договору подряда за 2018 год составил: **103 500,00 рублей**. Договор подряда оформлен в соответствии с установленными требованиями.

Выводы:

- необоснованного и нецелесообразного расходования денежных средств в ТСЖ в 2018 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.

-на задолженность по оплате коммунальных платежей за два месяца и более начислять пени. а также пени по выставленным счетам ресурсоснабжающих организаций.

- признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Ревизионная комиссия рекомендует заключить прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями с целью исключить дебиторскую задолженность и пени.

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:

Вашурина Т.Ю.

Холодков Л.А.

Трубникова Т.И.

Ознакомлены:

Председатель Товарищества:

Главный бухгалтер:

Федотова С.В.

Матвеева Л.М.