

Отчет ревизионной комиссии

о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Большевиков,43»

за 2017г.

г.Санкт-Петербург

«20» марта 2017г.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Большевиков,43» (далее ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСЖ, провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Большевиков,43» за период с 01.01.2017г. по 31.12.2017г.

В соответствии со ст.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.

1. Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

1.1. Председатель правления ТСЖ: Чернакова Алевтина Федоровна (основание: протокол № 4 от 05.05.2017г. заседания правления, в соответствии со ст.4.4.3. Устава ТСЖ).

Члены правления: Чернакова Алевтина Федоровна, Лысунец Сергей Олегович, Орлова Виктория Юрьевна, Страшнов Михаил Юрьевич, Серогодская Александра Александровна (основание: протокол б/н общего собрания от 30.04.2017г.).

Состав ревизионной комиссии: Яковлева Лариса Харитоновна (основание: решение общего собрания ТСЖ - протокол № б/н от 30.04.2017г.)

С 01.01.2016г. обязанности бухгалтера ТСЖ исполняет Денищенко Нина Анатольевна (договор № 10116 от 01. 01.2016г.)

2. Используемые материалы

Объекты ревизии:

- деятельность Правления ТСЖ;
- хозяйственное управление домами;
- ведение бухгалтерского учета;
- ведение кадрового учета;
- анализ финансово-хозяйственной деятельности за 2017г;
- достоверность исполнения сметы доходов и расходов за 2017г.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением Товарищества следующих документов за расчетный период:

- учредительные документы и регистрационные документы ТСЖ;
- протоколы решений общих собраний Товарищества за 2017г.,
- протоколы заседаний правления ТСЖ за 2017г.;
- трудовые договора с работниками ТСЖ;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- смета доходов и расходов ТСЖ на 2017г.
- отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2017г.;
- должностные инструкции;

- регистры налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по расчетному счету ТСЖ, платежные ведомости;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ (услуг), товарные накладные, авансовые отчеты, банковские выписки, расчетные ведомости;
- материалы по судебным искам;
- договора с ресурсоснабжающими, подрядными и иными лицами и организациями, заключенные и действующие в 2017г.;
- журналы принятых заявок с отметкой об их исполнении;
- переписка со сторонними организациями по вопросу деятельности ТСЖ;

Заключение Ревизионной комиссии:

1. Документы представлены Правлением в полном объеме.
2. Документы оформлены надлежащим образом и хранятся в отдельных папках.
4. Ревизионная комиссия отмечает в целом хорошее состояние порядка хранения документов ТСЖ и ведения документооборота.

3. Деятельность Правления ТСЖ

3.1. Учредительные и регистрационные документы ТСЖ

Согласно п.2 ст.135 ЖК РФ в качестве единственного учредительного документа ТСЖ, действующим законодательством предусматривается Устав ТСЖ. ТСЖ «Большевиков,43» осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава, утвержденного общим собранием собственников помещений (протокол № 6/н от 30.06.2015г.).

ТСЖ «Большевиков,43» зарегистрировано как самостоятельное юридическое лицо и внесено 24.10.2003г. в Единый реестр управления многоквартирными домами г. Санкт-Петербурга.

На 31.12.2017г. членами ТСЖ состоят 424 собственника помещений общей площадью 21356,99 кв.м. В доме по пр. Большевиков,43 корпус 1 - 249 квартир, в доме по ул.Тельмана ,49 - 314 квартир. Всего квартир -563 общей площадью 36727,7 кв.м

Площадь помещений членов ТСЖ в 2017г. составляла в среднем 58,15 % от общей площади помещений собственников МКД.

Заключение Ревизионной комиссии:

1. Деятельность ТСЖ является законной и юридически обоснованной.

3.2. Общие Собрания Товарищества и заседания Правления в отчетном периоде

Представлен протокол общего собрания собственников помещений МКД, на котором рассматривались следующие вопросы:

Номер протокола	Дата	Повестка дня
6/н	05.02.2015г.	Утверждение отчета о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2016г.; утверждение отчета аудитора за 2016г.; утверждение сметы на 2017г.; утверждение тарифов на 2017г.; выборы членов правления ТСЖ и ревизионной комиссии на 2017-2018гг.; утверждение положения о резервном фонде ТСЖ; вопрос об аренде земельных участков, прилегающих к придомовой территории для размещения автомобилей собственников . (все пункты повестки приняты)

Представлено 10 протоколов заседаний членов правления ТСЖ, на которых рассматривались следующие вопросы:

Номер протокола	Дата	Повестка дня
1	26.01.2017г.	Решение вопроса в связи с увеличением тарифа на вывоз мусора с 01.01.2017г. и установка контейнеров по сортировке мусора; решение вопроса по аренда земли перед домами –повторное обращение в гос.органы (все пункты повестки приняты)
2	09.02.2017г.	Решение вопроса по аренде земли перед домами ТСЖ :заключение договора со службой кадастровой информации для выполнения работ по проведению топографо-геодезических работ для подготовки схемы расположения наших участков, которые мы хотим взять в аренду; решение вопроса об изменении штатного расписания: дополнительно ввести 0,5 ставки электрика с соответствующей квалификацией на постоянное обслуживание ГРЩ, щитовых на этажах и электросети домов; решение вопроса по опросу жителей о приоритетных ремонтных работах на 2017г. путем опросного листа (все пункты повестки приняты)
3	31.03.2017г.	Решение вопроса о внесении новой редакции «Положения о резервном фонде» в повестку дня общего собрания; утверждение сметы доходов и расходов на 2017г., отчета аудиторской компании по исполнению сметы доходов и расходов за 2016г. и даты проведения общего собрания – 12 апреля 2017г. в 20.00 часов (все пункты повестки приняты)
4	05.05.2017г.	Выборы председателя правления ТСЖ Чернаковой А.В.; решение вопроса по аренде земли перед домами ТСЖ у города: подача заявления в КИО с просьбой предоставить в аренду территории, прилегающие к земельным участкам по пр. Большевиков,43 и ул. Тельмана,49 для размещения автотранспорта, площадью 920 кв.м.; решение вопроса по ремонту 180 кв.м ямочного асфальтового покрытия, пешеходной дорожки между домом по пр. Большевиков,43 и колледжем с использование средств из резервного фонда; решение вопроса по замещению мастера на время отпуска и болезни председателем правления ТСЖ (все пункты повестки приняты)
5	26.06.2017г.	Решение вопроса по сносу забора по ул. Тельмана,49, согласно предписания Администрации Невского района; утверждение отчета председателя правления о проделанной работе за 6 месяцев 2017г. (все пункты повестки приняты)
6	27.07.2017г.	Решение вопроса по аренде земли перед домами ТСЖ продолжить; утверждение отчета председателя правления о проделанной работе, согласно сметы на 2017г.; решение вопроса по разработке проекта регламента пользования парковочными местами ТСЖ, формирование рабочей группы собственников и назначение ответственной по данному вопросу Серогодскую А.А., срок исполнения – октябрь 2017г. (все пункты повестки приняты)
7	28.09.2017г.	Решение вопроса по укладке плитки по пр. Большевиков,43 в парадной №2 дополнительно на первом этаже, так как там вообще ее не было, для этого использовать денежные средства из статьи «модернизация АППЗ»; решение вопроса по модернизации домофонов, с заменой магнитных ключей от парадных на антиклоновые, жители их изготовление оплачивают самостоятельно; утверждение отчета председателя правления о проделанной работе, согласно сметы на 2017г. (все пункты повестки приняты)
8	12.10.2017г.	Решение вопроса о переносе шлагбаума на кадастровые границы, в связи с требованием Администрации Невского района, до оформления аренды земли перед домами, демонтаж и установку шлагбаума оплатить из статьи «непредвиденные расходы» (пункт повестки принят)
9	17.11.2017г.	Решение вопроса о переносе шлагбаума на кадастровые границы приостановить в связи с предоставлением документов (копии на 2-х листах проекта благоустройства территории с отметкой КГА СПб о согласовании) членами правления предыдущих созывов Викторovým А.В. и Чвыриным С.И. (пункт повестки принят)

10	28.12.2017г.	Решение вопроса по проведению новогоднего праздника для детей ТСЖ; решение вопроса по расторжению договора с ООО «Созвездие» (вывоз мусора), в связи с повышением данной организацией тарифа с 01.01.2018г., проведение анализа предложений других организаций по вывозу мусора и выбор наиболее приемлемой по цене и качеству для ТСЖ. (все пункты повестки приняты)
----	--------------	--

Заключение ревизионной комиссии:

1. Решения общего собрания выполнены в полном объеме. Вопрос об аренде земельных участков, прилегающих к придомовой территории для размещения автомобилей собственников решен не пользу ТСЖ. Комитет имущественных отношений (КИО) прислал письмо от 30.11.2017г. с отказом по данному вопросу. Получен проект благоустройства территории ТСЖ с отметкой КГА СПб о согласовании от членов правления предыдущего созывов Викторова А.В. и Чвырина С.И.

2. Решения правления выполнены не в полном объеме. Не выполнены решения правления: от 28.09.2017г. п.2. (разработка проекта регламента пользования парковочными местами ТСЖ, формирование рабочей группы собственников)

3. Протоколы и документы общего собрания оформлены надлежащим образом.

4. Заседания Правления проводятся регулярно, по актуальным вопросам управления МКД.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Правлению необходимо проверять выполнение принятых ими решений и на последующих заседаниях анализировать причину невыполнения решений.

2. В протоколах все вопросы по повестке дня и все решения, которые принимаются, обязательно должны быть четко сформулированы, с указанием всех условий и параметров, которые будут обязательны для исполнения и будут служить для дальнейшего контроля за их исполнением.

3.3 Судебные производства:

С ноября 2015г. юридическую поддержку ТСЖ осуществляет ООО «Региональный деловой центр». Они не только ведут судебные дела по должникам ТСЖ по квартплате, но и консультируют ТСЖ по всем юридическим вопросам, возникающим в процессе работы.

В 2017 году сумма взыскания по исполнительным делам составила **243361,21 руб.**, данная сумма поступила на расчетный счет ТСЖ.

В 2017 году оплата государственных пошлин за рассмотрение дел в суде составила **16278,56 руб.**

С ТСЖ взыскана сумма **58613,00 руб.** по исполнительному производству (с верхних этажей в канализацию сбрасывали кошачьи ингредиенты для туалета, что приводило к затору в канализации и данную квартиру затапливало фекалиями)

На юридическую поддержку в 2017г. затрачено **300000,00 руб.**

Акты выполненных работ данной юридической организацией представлены за весь 2017г., но они выполнены формально и в них не отражена фактическая работа. Все документы по судам передаются сразу приставам, в ТСЖ нет даже копий.

Заключение Ревизионной комиссии:

1. Юристу передавать в ТСЖ копии судебных решений.

4. Ведение бухгалтерского учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения с 01.01.2008г.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и частично на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензированное специализированное программное обеспечение.

Бухгалтерский и налоговый учеты ведутся на основании утвержденной учетной политики ТСЖ на 2017г.

Движение денежных средств осуществляется через банковский расчетный счет. Основным источником поступления денежных средств товарищества за отчетный период является квартплата жильцов.

Остаток на 01.01.2017г.	Поступление	Платежи	Остаток на 01.01.2018г.
193754,97	30 032921,38	28 581464,36	1 645211,99

Заключение Ревизионной комиссии:

1.Первичные документы (счета-фактуры, акты выполненных работ) отработаны по каждой организации. Оплата производилась по мере поступления денежных средств на расчетный счет, согласно выставленным счетам и актам выполненных работ.

5. Кадровый учет

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации. Проверены документы по сотрудникам ТСЖ: трудовые договоры, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной зарплаты, договора-подряда с физическими лицами.

Трудовые книжки хранятся в ТСЖ в соответствии с утвержденными правилами.

Оплата труда работникам производится на основании трудовых договоров, заключенных с ними. Оклады установлены штатным расписанием. **Не на всех сотрудников есть должностные инструкции.** Для подтверждения оплаты вознаграждения по договорам-подряда оформляются акты выполненных работ.

Расходы на заработную плату и взносы в 2017г.составили:

Заработная плата сотрудников, в т.ч.	4 539347,82
-вознаграждение председателя	585000,00
-з/п мастера, сантехника, разнорабочих, уборщиц	2 173466,91
-з/пл.дворников	603067,84
-з/пл. делопроизводителя	118129,54
-з/пл. диспетчеров	1 059683,53
Вознаграждение членов правления и ревизионной комиссии	89959,00
По договорам – подряда	32188,00
Страховые взносы на зарплату 20,02%	907055,94

Заключение ревизионной комиссии:

1.Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, но не полностью оформлены личные карточки сотрудников.

2.Заработная плата за 2017г. начислена в соответствии со штатным расписанием.

Ревизионная комиссия рекомендует:

1.Оформить должностные инструкции на диспетчеров ТСЖ.

6. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ

7.1. Договора ТСЖ, заключенные с поставщиками и подрядчиками

Анализ представленных договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями показал, что договорно-правовая работа председателя правления от имени ТСЖ в 2017г. в пределах компетенции Товарищества. Перечень договоров представлен в приложении №1. В подавляющем большинстве случаев все финансовые документы (счета, акты приемки выполненных работ, накладные, счета-фактуры) имеются в наличии. Расчеты производятся безналичным путем на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договоре.

Анализ выставленных счет-фактур и банковских выписок позволил определить состояние взаиморасчетов с организациями за период с 01.01.2017г. по 31.12.2018г.

Задолженность на 01.01.2017г.	Начислено ТСЖ в 2017г.	Оплачено в 2017г.	Задолженность на 01.01.2018г.
1 280850,77	22 691902,95	22 462273,43	1 510480,29

По результатам проверки выявлены следующие недочеты и нарушения:

1. ВОДОКАНАЛ СПб ГУП (х/вода, водоотведение)- нет документов (счет-фактуры, акта выполненных работ) за 2-ю половину июля месяца;
2. ОАО "ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ" (потребление эл. энергии) - нет документов (счет-фактуры, акта выполненных работ) за июль месяца;
3. ООО"Эльтон-Системс" - согласно акта выполненных работ сумма 9150,00 относится к "Эльтон-Системс", а оплачено -"СЦ-Эльтон"
4. сумма 5334,00 оплачена "Эльтон-Инжиниринг", а по акту выполненных работ - "СЦ-Эльтон"
5. ООО"Эльтон-Системс" – сумма 5740,00, оплата за март за ТО АППЗ , оплачена два раза: в марте и в апреле.

Заключение ревизионной комиссии:

1. По результатам проверки выявлены нарушения: отсутствуют некоторые акты выполненных работ и счета фактуры;

Рекомендация Ревизионной комиссии:

1.На конец года бухгалтер обязана провести сверку со всеми организациями, имеющими договорные отношения с ТСЖ. Все акты сверок должны быть оформлены надлежащим образом.

7.2. Договора ТСЖ , заключенные с покупателями и заказчиками

За 2017г. Правлением Товарищества заключены хозяйственные договора с различными арендаторами (см.приложение №2). Все расчеты по вышеуказанным договорам ведутся в безналичной форме. Анализ представленных договоров показал, что договорно-правовая работа председателя правления от имени ТСЖ в 2017г. в пределах компетенции Товарищества.

Доход от прочей хозяйственной деятельности: сдача помещений в аренду, от интернет - провайдеров в 2017г. составила **1 043375,50 руб.** , платные услуги ТСЖ, пени , а также возмещение ущерба ТСЖ составили **445990,27 руб.**

Заключение ревизионной комиссии:

1.По результатам проверки нарушений не выявлено.

7.3.Анализ расчетов с подотчетными лицами

При проверке были использованы следующие документы бухгалтерского учета: выписки банка о перечислении денежных средств подотчетным лицам на корпоративные карты, авансовые отчеты. Договор материальной ответственности заключен. Денежные средства в подотчет перечисляются на основании заявления, где указывается сумма аванса и назначение расходов.

К проверке были представлены 20 (двадцать) авансовых отчета. Авансовые отчеты составлены в соответствии с требованиями оформления первичных документов, расходы подтверждены кассовыми и товарными чеками, но нет актов выполненных работ.

№ п/п		руб.
1	Остаток денежных средств на 01.01.2017г. (долг перед работником)	6589,06
2	Выдано под отчет с расчетного счета	326098,24
3	Израсходовано	342621,98
4	Остаток денежных средств на 31.12.2017г. (долг перед работником)	23112,80

Анализ авансовых отчетов, счетов на товары, закупленные по безналичному расчету, позволяет сделать вывод, что все денежные средства использовались по назначению.

Материалы, закупленные ТСЖ в 2017г. отражены в таблице №4.

Материальные расходы составили:

№ п/п	Наименование	Сумма руб.
1	Материалы для обслуживания домов	747029,05
2	Канцелярские товары	7118,97
3	Компьютерное оборудование	16482,00
4	Озеленение, средства благоустройства	25733,64
5	Электротовары (люстра, светильники, прожектора)	161760,06
6	Расходные материалы (щебень, соль, гранитная крошка)	48600,00
7	Инвентарь и средства для уборки помещений	58894,72
8	Техника (пылесос, радиостанция, сплит-система, шлифовальная машина)	62529,00

9	Спецодежда	25612,06
10	Периодическая печать	14817,00
11	Прочие закупки	45116,92
	ИТОГО	1 213693,42

Заключение ревизионной комиссии:

1. Отсутствуют акты списания материальных средств, но это связано с болезнью мастера ТСЖ (с апреля по декабрь 2017г).

Рекомендация Ревизионной комиссии:

1. Организовать ведение журнала движения и хранения материальных ценностей.
2. Ежемесячно составлять акты списания материалов на конкретные виды работ
3. Проводить раз в год инвентаризацию материальных ценностей ТСЖ.

7.4. Анализ доходов и расходов ТСЖ, исполнения сметы за 2017г.

По статьям сметы:

Начислено собственникам, съемщикам в 2017г. – **18 792837,97 руб.**

Поступило на р/сч. ТСЖ в 2017г. - **18 243901,25 руб.**

Долг составил - **548936,71 руб.**

По коммунальным услугам:

Начислено собственникам, съемщикам в 2017г. – **11 890307,07 руб.**

Поступило на р/сч. ТСЖ в 2017г. - **11 500749,37 руб.**

Долг составил - **389557,70 руб.**

Основными неплательщиками являются собственники квартиры № 196 по пр. Большевиков,43. Задолженность по этой квартире составляет на 01.01.2018г. **611954,92,00 руб.** Долг фактически невозвратный (квартира перепродана), решения суда приставы пока не могут исполнить, так как собственники не работают и не имеют движимого имущества.

Задолженность перед поставщиками услуг составила:

на 01.01.2017г. - **1 280850,77 руб.**

на 01.01.2018г. - **1 510480,29 руб.**

Увеличение задолженности связано только с увеличением тарифов. На 31.12.2017г. не оплачены в основном поставщики коммунальных услуг (ТГК-1, Водоканал, Петросбыт) так как не были выставлены счета за 2-ю половину декабря. В течении 2017г. все счета оплачивались во время.

Задолженность от коммерческой деятельности ТСЖ (провайдеры, аренда) составила:

На 01.01.2017г. – **173315,00 руб.**

На 31.12.2017г. - **274884,00 руб.** в т.ч. 228000,00руб.- это задолженность ООО «Сател», который был погашен в январе 2018г.

В течении года поступления на расчетный счет ТСЖ были стабильными. Все запланированные работы, утвержденные общим собранием, выполнены полностью.

Экономия по смете в 2017г. составила 2 835,9 тыс.руб., которая стала возможна за счет:

1 смены организации по охране с 01.06.2017г., изменилась сумма оплаты с 190000руб. до 130000руб в месяц;

2 смены организации по обслуживанию АППЗ, изменилась сумма оплаты с 5740,0руб. до 5600,0руб.;

3 за счет сортировки мусора по экобоксам уменьшилась оплата за вывоз мусора;

4 экономии по заработной плате - вторая ставка разнорабочего использовалась в неполном объеме, 0,5 этой ставки использовалось для сезонных работ с апреля по октябрь для работ по уходу за зелеными насаждениями нашего ТСЖ.

Из полученной экономии пришлось оплачивать разницу между счетами поставщиков ООО «ТГК-1», ООО «Водоканал» и начислениями жителям, что составило 1 636627,55руб., в т.ч.

ООО «ТГК-1» - 942648,36руб. (потери тепла по змеевикам в отопительный период) за счет экономии по статьям сметы, 586128,30руб. (потери тепла по змеевикам в летний период) из резервного фонда,

ООО «Водоканал» - 107850,89руб. (за счет не начисления ОДН по ХВС с января по май 2017г. и водоотведению за весь год) оплата за счет экономии по статьям сметы

Остаток денежных средств на 31.12.2017г. составляет 1 650,2т.р. – это финансовая подушка безопасности для ТСЖ. В 2017г. не было больших аварийных ситуаций. Постепенно идет замена оборудования, изменился внутренний облик домов (в трех парадных выложена плитка).

8. Итоговые выводы Ревизионной комиссии:

1. Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ, ревизионная комиссия пришла к выводу, что можно признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде **хорошей**.

2. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и соответствуют утвержденной Правлением рабочей смете, расхождения между запланированными расходами и фактическими затратами являются допустимыми.

3. Ревизионная комиссия подтверждает обоснованность произведенных затрат, во всех аспектах.

4. Необходимо усилить работу ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные ЖК РФ, Гражданским кодексом, Постановлениями правительства с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

Настоящий отчет составлен на 9 листах с 5-ю приложениями и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), один остается в материалах ревизионной комиссии.

20 марта 2018г.

Ревизионная комиссия:  Яковлева Л.Х.