

ТСЖ «Большевиков 47 корпус 1»

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1», 193315, Санкт-Петербург, Проспект Большевиков, дом 47 корпус 1

Приложение №1 к протоколу
общего собрания членов ТСЖ
«Большевиков 47 корпус 1»

№ 1-2020 от _____

Утвержден решением
общего собрания членов ТСЖ
«Большевиков 47 корпус 1» протокол
№ 1-2020 от _____

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Большевиков 47 корпус 1» за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года

Председатель ревизионной комиссии: **Колос Людмила Михайловна**
Члены ревизионной комиссии: **Казанская Елена Юрьевна**

Дата начала ревизии: 01 февраля 2020 года
Дата окончания ревизии: 29 февраля 2020 года
г. Санкт-Петербург

1. Вводная часть

Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Большевиков 47 корпус 1» (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (далее — отчетный период), с целью объективной, независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2019 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии Колос Л.М. и членом ревизионной комиссии Казанской Е.Ю. (далее — ревизоры, проверяющие).

Ревизия проведена с 01 февраля 2020 года по 29 февраля 2020 года включительно.
Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен за период с 01 марта 2020 года по 15 марта 2020 года по месту проживания ревизоров.

Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- Должностные инструкции
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- материалы по судебным искам;
- прочие необходимые документы.

ТСЖ «Большевиков 47 корпус 1»

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1», 193315, Санкт-Петербург, Проспект Большевиков, дом 47 корпус 1

Результаты проверки ревизионной комиссией:

ТСЖ «Большевиков 47 корпус 1» ведет деятельность по договорам на обслуживание и оказание услуг, трудовых контрактов с работниками не имеет, должностные инструкции, документы кадрового учета, приказы, штатное расписание отсутствуют, в виду отсутствия сотрудников.

1. Документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов, проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом, всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации **ТСЖ**.

Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств на расчетный счет **ТСЖ** за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года.
2. С какими организациями **ТСЖ** работало за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам **ТСЖ** услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых **ТСЖ** для оплаты коммунальных услуг, а также для оплаты содержания квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 года.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности **ТСЖ** на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств с расчетного счета **ТСЖ**.

ТСЖ "БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1"

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1», 193315, Санкт-Петербург, Проспект Большевиков, дом 47 корпус 1

Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 01.01. 2019 г. по 31 декабря 2019 г.

Председатель правления: Белова Надежда Олеговна

Члены правления:

1. Афанасьев Андрей Витальевич
2. Писаренко Андрей Николаевич
3. Алексеева Мария Валерьевна
4. Голубев Вячеслав Владимирович

Состав ревизионной комиссии:

Колос Людмила Михайловна – председатель ревизионной комиссии,
Казанская Елена Юрьевна - член ревизионной комиссии.

Основание: Устав ТСЖ от 18.12.2013г.

2. Результаты ревизии

Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ

По состоянию на дату проведения ревизии, Устав ТСЖ соответствует ЖК РФ.

ТСЖ "Большевики 47 корпус 1"

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1», 193315, Санкт-Петербург, Проспект Большевиков, дом 47 корпус 1

Судебные производства:

В 2019 году ТСЖ принимало участие в следующих судебных производствах:
Все судебные дела велись самостоятельно, без привлечения юридических организаций.

Таблица № 1

Судебные дела за 2019 г.о взыскании задолженности

п/п	Стороны по делу	Суд	Гос. пошлина, руб.	Итоговая сумма взыскания с учетом пени и гос. пошлины и долга за ЖКУ	Поступле-ние денежных средств
1	Иск Жилищной инспекции к ТСЖ (адм. правонарушение)	Арб.суд СПб и ЛО	-----	40000 руб.	В иске ГЖИ отказано
2	Иск от ТСЖ к ООО "Монтаж оборудование плюс" (изготовление тех.документации за счет "МО+" и передача ТСЖ).	Арб.суд СПб и ЛО	6000 руб.		Исп.производство находится в ФССП Госпошлина поступила на р/с ТСЖ.
3	Иск ТСЖ к ООО "Монтаж оборудование плюс" (взыскание ден.средств за ежегодное освидетельствование лифтов)	Арб.суд СПб и ЛО	2000 руб.	8500 руб.- изготовление паспортов отходов; 22799,96 руб.- освидетельствование лифтов.	В иске ТСЖ отказано
4	Иск ООО "Страховая компания "Сбербанк страхование" к ТСЖ (взыскание ден.средств с ТСЖ по страховому случаю за залите квартиры из-за протечки стояка)	Арб.суд СПб и ЛО		15869,7 руб.	В иске страховой компании отказано. Ден.средства с ТСЖ не взысканы.

ТСЖ "БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1"

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1», 193315, Санкт-Петербург, Проспект Большевиков, дом 47 корпус 1

5	Иск ТСЖ к ООО "Строительное управление" (оплата ЖКУ по 107 кв. и 26 место в паркинге).	Арб.суд СПб и ЛО	3029 руб.	75720,37 руб.	Мировое соглашение на 50000 руб.(ден.средства переведены на р/с ТСЖ).
6	Иск ТСЖ к ООО "Строительное управление"(оплата ЖКУ по 107 кв. и 26 место в паркинге).	Арб.суд СПб и ЛО	2000 руб.	44401,63 руб.	На рассмотрении в Арб.суде СПб и ЛО
7	Иск ТСЖ к собственнику кв. xxx и парк.место xx,xx	Мировой суд Невского района СПб	546 руб.	29753,86 руб.	Исп.лист получен. Долг погашен.
8	Иск ТСЖ к собственнику кв.xxx	Мировой суд Красногвардейского района СПб	677 руб.	38465 руб.	Суд.приказ вынесен и отменен собственником. Готовится иск в суд.

В течение 2019 г. в досудебном порядке были подготовлены, направлены и подписаны с собственниками -должниками предупреждения о взыскании задолженности за ЖКУ на сумму 149 272,1 руб., в том числе (Таблица 2):

Таблица № 2

Адрес должника	Период направления	Сумма долга, руб.
Кв. xxx	по август 2019 г.	44 295,44
Кв. xxx	по август 2019 г.	52 328,15
Кв. xxx	по сентябрь 2019 г.	52648,51
		149 272,1

ТСЖ "БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1"

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1», 193315, Санкт-Петербург, Проспект Большевиков, дом 47 корпус 1

Должники на 31.12.2019 г. (таблица 3):

Таблица № 3

п/п	№№ квартир	сумма долга, руб.	количество месяцев долга
1	хх,хх паркинг	39746,64	11
2	хх паркинг	4289,8	3
3	хх-Н	31793,06	7
4	хх паркинг	14829,01	9
5	хх квартира	50763,37	9
6	хх паркинг	3278,22	3
7	хх кв.	29700,48	15
8	хх паркинг	18518,91	10
9	хх-Н	16682,94	4
10	хх паркинг	10560,99	7
11	хх паркинг	3081,96	3
12	хх паркинг	3081,96	3
13	хх паркинг	3838,84	3
14	хх паркинг	6370,96	4
15	хх паркинг	5104,9	3
16	хх паркинг	4289,8	3
17	хх квартира	15805,03	8
18	хх квартира	29606,72	6
19	хх паркинг	10580,99	7
20	ххх квартира	15625,16	3
21	ххх квартира	61721,66	9
22	ххх квартира	27900,55	7
23	ххх квартира	41607,42	4
24	ххх квартира	15195,74	4
25	ххх квартира	42292,21	9
26	ххх квартира	7014,09	3
27	ххх квартира	39583,88	5
28	ххх квартира	10031,17	3
29	ххх квартира	24939,76	9
30	ххх квартира	8124,45	3
31	ххх квартира	23980,15	9
32	ххх квартира	18069,58	4
33	ххх квартира	29858,28	3
32	ххх квартира	12457,49	5
33	ххх квартира	60498,45	11
34	ххх квартира	21506,93	3
35	ххх квартира	21870,4	5
36	ххх квартира	6302,36	3
37	ххх квартира	59665,28	17

Общее количество должников (с задолженностью более 3-х месяцев) на 31 декабря 2019 г. составило 37 человек. Суммарная задолженность составила 853 176,92 руб.

ТСЖ "БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1"

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1», 193315, Санкт-Петербург, Проспект Большевиков, дом 47 корпус 1

Заключение ревизионной комиссии:

1. Общая сумма госпошлин, по обращению в суды, составила 14791,89руб.)
2. Документы по судебным делам разнесены по участникам процессов и хранятся в отдельных папках.
3. Работа с должниками осложняется отсутствием персональных данных (дата рождения, место рождения, адрес регистрации). Эти данные необходимы для составления заявления в суд на вынесение судебного приказа.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Правлению ТСЖ рекомендовано принять меры по взысканию через суд просроченной задолженности с собственников, имеющих задолженность более 3-х месяцев.

Ведение бухгалтерского учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения. Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также для начисления платы за ЖКУ используется лицензионное специализированное программное обеспечение (программа 1С бухгалтерия и Квартал).

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Ведение кадрового учета

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

В штате ТСЖ никто не числится.

ТСЖ заключило договор на оказание бухгалтерских услуг с ИП "Денищенко Н.А." на сумму 42000 руб. в месяц (согласно решению собрания членов ТСЖ, протокол №1 от 08 апреля 2019 г.)

Вознаграждение председателя, за вычетом налогов, составляет 48000 руб. (согласно решению собрания членов ТСЖ, протокол №1 от 08 апреля 2019 г.)

В соответствии с действующим законодательством, по всем выплатам проведены начисления и перечисления в ПФР и ФСС. Задолженности перед ПФР и ФСС на конец 2019 года ТСЖ не имеет.

Заключение ревизионной комиссии:

Работа ведется на основании договоров в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности.

Информация по тарифам

Сводная ведомость тарифов, применяемых для расчетов в ТСЖ в 2019 г. приведена в Таблице №4

ТСЖ "Большевиков 47 корпус 1"

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1», 193315, Санкт-Петербург, Проспект Большевиков, дом 47 корпус 1

Таблица № 4

№№	Наименование статьи	Ед. измерения	с 01.01.2019	с 01.07.2019
	Содержание общего имущества в МКД	Руб/кв.м	12,66	12,87
1.	Текущий ремонт	Руб/кв.м	6,31	6,31
2.	Содержание территории	Руб/кв.м	1,91	1,96
3.	ПЗУ	Руб/кв.м	0,34	0,34
4.	Приборы учета	Руб/кв.м	0,67	0,67
5.	Отопление	Руб/Гкал	1775,45	1765,33
6.	Горячее водоснабжение	Руб/куб.м	106,53	105,92
7.	Холодное водоснабжение	Руб/куб.м	30,60	31,58
8.	Водоотведение	Руб/куб.м	30,60	31,58
9.	Электроэнергия ОДН, день	кВт	3,84	3,84
10.	Электроэнергия ОДН, ночь	кВт	2,22	2,22
11.	Лифт	Руб/кв.м	2,70	2,70
12.	АУР	Руб/кв.м	5,0	5,0
13.	Диспетчер	Руб/кв.м	2,0	2,0
14.	Антенна	Квартира	90,0	90,0

Начисления за предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений и членам ТСЖ установлены решением общего собрания членов ТСЖ "Большевиков 47 корпус 1" и соответствуют тарифам, установленным и введенным в действие Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 14.12.2018 № 215-р "Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга", Информационному письму Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 26.06.2019 № 01-13-591/19-0-0.

Информация по договорам с ресурсоснабжающими организациями.

За отчетный период сумма расходов по договорам составила 7 977 325,18 руб.
 Детальная информация по видам ресурсов/услуг приведена в Таблице №5

Таблица № 5

№ п/п	Вид обслуживания	Сумма (руб.)
1	ТГК-1(отопление,ГВС)	5 414 514,90
2	Водоканал (ХВС)	773 490,95
3	Водоканал (ХВС и ГВС-водоотведение)	1 279 439,51
4	Петербургская сбытовая компания (эл.энергия)	509 879,82
	Итого	7 977 325,18

Ревизионная комиссия установила, что расходы, указанные в отчете по смете доходов и расходов за 2019 г., соответствуют договорам и актам выполненных работ с ресурсоснабжающими организациями. При этом разница между начислениями собственникам и фактической оплатой возникает по той причине, что в январе 2019 года оплачивались коммунальные услуги, начисленные в квитанциях в декабре 2018года, а также не учтены оплаты ресурсоснабжающим организациям за декабрь 2019 года,

ТСЖ "БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1"

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1», 193315, Санкт-Петербург, Проспект Большевиков, дом 47 корпус 1
так как эти оплаты были произведены только в начале 2020 года.

Заключение ревизионной комиссии:

Деятельность ТСЖ признана удовлетворительной. ТСЖ работает по городским тарифам. Исключение составляют следующие статьи:

1. Диспетчер
2. Лифт
3. АУР
4. Антенна
5. Замена трубы ХВС.

Тарифы по указанным статьям были приняты собранием членов ТСЖ в апреле 2019 г. (протокол ОСС № 1-2019 г. от 08.04.2019 г. и протокол собрания членов ТСЖ № 1-2019 от 08.04.2019 г.).

В процессе анализа отчета о выполнении плана работ и сметы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД за 2019 г. установлено, что расходы, указанные в отчете по смете доходов и расходов за 2019 г., соответствуют договорам и актам выполненных работ с различными организациями:

Экономия по статье "**Содержание общего имущества дома**" образовалась в сумме 279 354,41 руб. в результате того, что при заключении договора на обслуживание дома с ООО "Пороховые", ТСЖ часть работ выполняло самостоятельно (вывоз мусора, механизированная уборка территории, дератизация подвалов и дезинсекция).

Тариф по статье "**вывоз мусора**" установлен ниже городского тарифа (4,5 руб./кв.м. вместо 5,02 руб./кв.м).

За счет экономии по статье "вывоз мусора" в период с октября по май организована замена ковров на первых этажах парадных, а также уборка диспетчерской.

По статье "**АУР**" произошло перераспределение средств между подпунктами.

По статье "**Текущий ремонт**" образовался перерасход в результате того, что при замене труб ХВС в квартирах люди не сразу оплачивали установленную собранием сумму (5550 руб. за одну трубу ХВС), а в рассрочку.

Кроме того, перерасход обусловлен установкой дверей на переходных балконах в 4 парадной в количестве большем, чем запланировано.

Текущий ремонт выполнен в полном объеме, согласно утвержденному плану работ. За отчетный период была произведена замена системы холодного водоснабжения в подвале дома и на чердаке, заменено 25 дверей на переходных балконах (вместо 15 запланированных), заменено около 80% труб холодного водоснабжения в квартирах, выполнен незапланированный ремонт кровли дома, ремонт помещения диспетчерской, выполнены работы по установке водоотливов по периметру дома на уровне второго этажа.

По статье "**Лифт**" перерасход образовался в результате предписания инженерного центра по ежегодному техническому освидетельствованию лифтов о замене редуктора в грузовом лифте 4 парадной.

ТСЖ "Большеви́ков 47 корпус 1"

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1», 193315, Санкт-Петербург, Проспект Большевиков, дом 47 корпус 1

Перерасход по статье "**Приборы учета**" образовался в результате проведения поверки расходомеров.

Средства по статье "**Юрист**" по решению собрания собственников от апреля 2019 г. будут направлены на приведение системы ГВС в соответствии с проектом.

Из этой статьи было оплачено 22184 руб.- за изготовление копий проектной документации системы ГВС в ОАО "Теплосеть Санкт-Петербурга".

Перерасход по статье "**Резервный фонд**" обусловлен установкой дверей на переходных балконах в 4 парадной (израсходовано 565000 руб. на двери, 349500 руб. со статьи "Резервный фонд" согласно плану работ и 215500 руб. со статьи "Текущий ремонт").

Исполнение финансового плана:

Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2019 г. составил 588 212,04 руб.

Задолженность ТСЖ перед поставщиками на 31.12.2019 г. составила:

600 000, 00 руб. в ПАО «ТГК-1» за отопление и горячее водоснабжение за ноябрь 2019 г.

По остальным поставщикам долга нет.

За декабрь 2019 года (срок оплаты январь 2020 года)

В ПАО «ТГК-1» 993 980,77 руб.

ГУП «Водоканал» 186 693,48 руб.

В ПСК за электроэнергию 76165,62 руб.

Итого: 1 256 839,87 руб.

Задолженность собственников перед ТСЖ на 31.12.2019 г. составила 853 176,92 руб.

Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и собственников, и не противоречит законодательству Российской Федерации и Уставу ТСЖ.

2. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные Постановлениями Правительства Санкт-Петербурга.

3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.

4. Ревизионная комиссия считает, что представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2019 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2019г.

5. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

6. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), в целом признана удовлетворительной. Вместе с тем, в случае необходимости, Правлению ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.

ТСЖ "БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1"

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1», 193315, Санкт-Петербург, Проспект Большевиков, дом 47 корпус 1

7. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию членов ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2019 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

8. Настоящий отчет составлен в двух подлинных экземплярах на (11) одиннадцати листах каждый, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а второй остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:



Колос Л.М.

Член ревизионной комиссии:

Казанская Е.Ю.

