

Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Бульвар 21" за период с 01.01.2018 г по 31.12.2018 г

г.Санкт -Петербург, Колпино

В соответствии с требованиями ст. 150 п.3 Жилищного Кодекса РФ, ревизор ТСЖ "Бульвар 21", в лице Гуляевой Ю.Г., провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Бульвар 21" за период с 01.01.2018 по 31.12.2018г. Проверка проводилась в период с 11 марта по 17 марта 2019 года.

Проверка проводилась по следующим направлениям:

1. Исполнение финансово-хозяйственного плана;
2. Использование средств по целевому назначению;
3. Полнота и своевременность расчетов с бюджетом

Для ревизии были предоставлены следующие документы:

1. Устав ТСЖ "Бульвар 21"
2. Договоры, заключенные ТСЖ на обслуживание дома
3. Финансово-хозяйственный план (далее - ФХП) на период с 01.01.2018 - 31.12.2018;
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 г (по статьям затрат);
5. Первичные документы бухгалтерского учета: касса, банк, авансовые отчеты, счета поставщиков.

В результате проверки установлено следующее:

В состав ТСЖ "Бульвар 21" входят следующие многоквартирные дома:

Жилой дом, расположенный по адресу бульвар Трудящихся д.21, площадь жилых помещений 11698,7 кв..м. - 216 квартир

Ведение бухгалтерского учета в проверяемом периоде осуществлялось автоматизированным способом с применением Упрощенной Системы Налогообложения

Программы позволяют вести бухгалтерский учет в соответствии с требованиями Закона РФ от 21.11.96г. № 129-ФЗ "О бухгалтерском учете "Положения о бухгалтерском учете и отчетности в Российской Федерации", утвержденным приказом МФ РФ от 29.07.98г № 34н, а также в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ) и Федеральным законом от 12.01.1996г.№ 7-ФЗ "некоммерческих организациях".

В бухгалтерском учете разработаны регистры аналитического учета доходов и расходов по статьям затрат. Организация учета позволяет проверить правильность и обоснованность формирования доходов и расходов по статьям сметы.

ТСЖ "Бульвар 21" применяет упрощенную систему налогообложения, объект доход.

За 2018 год было получено доходов на сумму **29 443,20 руб.**, а именно:

1. Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% в сумме, ру	9 167,38	
2. Оплаченные пени в размере, руб.:	17 378,75	
3. % по размещению средств на краткосрочных депозитах в размере, руб.:	2 897,07	
Из полученной суммы доходов (29 443,20 руб.) был уплачен налог по УСН (6%) в размере, руб.:		3 801,00

Тарифы на коммунальные услуги и нормативы потребления коммунальных услуг устанавливаются

Комитетом по тарифам Правительством Санкт-Петербурга

В 2018 году на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы и нормативы потребления:

	Тариф		Норматив
	с 01.01.2019 по 30.06.2019	с 01.07.2019 по 31.12.2019	с 01.01.2019 по 31.12.2019
Холодное водоснабжение	30,6 руб./куб.м.	32,75 руб./куб.м.	4,9 куб.м./чел*мес.
Горячее водоснабжение	106,53 руб./куб.м.	110,09 руб./куб.м.	3,48 куб.м./чел*мес.
Водоотведение	30,6 руб./куб.м.	32,75 руб./куб.м.	8,38 куб.м./чел*мес.
Отопление	1775,45 руб./Гкал	1834,9 руб./Гкал	

Отклонения тарифов, выставяемых ТСЖ "Бульвар 21" собственникам жилья от тарифов установленных Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга не выявлено.

Общим собранием собственников помещений принято, что размер платы за содержание жилого помещения (включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме) применяется в размере, утверждаемом Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга за содержание жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга. Размер платы за содержание жилого помещения в 2018 году соответствует размеру платы, установленному Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2017 № 200-р.

Счета на оплату содержания жилого помещения всем собственникам (в т.ч. Не являющихся членами ТСЖ) выставяются в едином размере. Отклонение размера платы за жилое помещение, выставяемых ТСЖ "Бульвар 21" собственникам жилья, от размера платы, установленной Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга не выявлено.

Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Бульвар 21" за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.

Поступления денежных средств на расчетный счет от собственников и нанимателей состоит из платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт, платы за коммунальные услуги, что в 2018 году составило:

		Ед. изм.	Начислено	Поступило
1	Плата за содержание жилого помещения, в т.ч.	руб.	4 010 982,65	3 923 901,06
	<i>Собственники</i>	<i>руб.</i>	<i>3 674 137,89</i>	<i>3 587 387,97</i>
	<i>Наниматели</i>	<i>руб.</i>	<i>336 844,76</i>	<i>336 513,09</i>
2	Плата за коммунальные услуги, в т.ч.	руб.	5 397 914,27	5 256 846,01
	<i>Собственники</i>	<i>руб.</i>	<i>4 910 808,70</i>	<i>4 776 571,47</i>
	<i>Наниматели</i>	<i>руб.</i>	<i>487 105,57</i>	<i>480 274,54</i>
3	Взнос на капитальный ремонт, в т.ч.	руб.	513 477,75	501 599,39
	<i>Собственники</i>	<i>руб.</i>	<i>471 096,15</i>	<i>459 217,79</i>
	<i>Наниматели</i>	<i>руб.</i>	<i>42 381,60</i>	<i>42 381,60</i>
ВСЕГО		руб.	9 922 374,67	9 682 346,46

Задолженность по оплате содержания жилого помещения составила, руб.: 87 081,59
 Задолженность по оплате коммунальных услуг составила, руб.: 141 068,26
 Задолженность по взносам на капитальный ремонт составила, руб.: 11 878,36
 ВСЕГО задолженность по оплате жилого помещения в 2018 г. составила, руб: 240 028,21

Процент собираемости платы за жилое помещение составил: 97,58%

Высокий процент собираемости платы за жилое помещение обусловлен тем, что в 2018 году, помимо текущих платежей, были оплаты:

- по судебным решениям;
- погашение прошлой задолженности (полное или частичное) в добровольном порядке;
- заключение и выполнение собственниками соглашений о рассрочке погашения задолженности.

Суммарная задолженность собственников и нанимателей перед ТСЖ на 01.01.2019 г. составила, руб.:

У ТСЖ "Бульвар 21" заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями, организациями выполняющими содержание общего имущества, ремонт общего имущества, специализированными предприятиями, обслуживающими сифтовое, газовое хозяйство и пр., поставщиками материалов и оборудовани.

Расчеты с поставщиками учитываются на счете 60

Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Бульвар 21" за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 60 за 2018 г.

№ пп	Поставщики и подрядчики	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
1	Водоканал Санкт-Петербурга		131912,11	1566747,60	1575694,91		140859,42
2	ГУП ТЭК		528375,61	4176697,25	4296610,80		648289,16
3	АГРОПАК ООО			11300,00	11300,00		
4	Акварель ООО			3882,00	3882,00		
5	ВсеИнструменты.ру ООО			3387,00	3387,00		
6	ЖКС		172301,13	2453407,94	2306810,97		25704,16
7	Инженерный центр КПЛ (ООО)			13800,00	13800,00		
8	Кипарис-Прибор ООО			18192,80	18192,80		
9	ЛТИ ООО			3540,00	3540,00		
10	Невская крепость		3996,00	42768,00	42768,00		3996,00
11	ООО "МДЦ"			8424,00	8424,00		
12	ООО "РКС-Энерго"			26850,00	26850,00		
13	ОТИС Лифт СПб			253514,25	282411,20		28896,95
14	ПетербургГаз		8776,50	87530,96	95488,44		16733,98
15	Петербургская сбытовая компания		10678,66	101934,36	101786,32		10530,62
16	ПКФ "Петро-Васт"		40027,40	255566,73	215774,72		235,39
17	Регистратор P01			890,00	890,00		
18	РЕСО-Гарантия			2300,00	2300,00		
19	Россион ООО			236761,18	236761,18		
20	Ростелеком СевероЗапад		2889,18	286002,08	308869,36		25756,46
21	Северо-Западная Ресурсосберегающая Компания ООО			221226,00	221226,00		
22	Трубочисты ООО			3690,00	7380,00		3690,00
23	ФГУП РСВО - Санкт-Петербург		32825,85	116681,16	113659,00		29803,69
24	Электронные телесистемы			3800,00	3800,00		
25	Эллис КС			68650,00	68650,00		
	ИТОГО:	0,00	931782,44	9967543,31	9970256,70	0,00	934495,83

По решению собственников МКД, взносы на капитальный ремонт поступают на спецсчет, владельцем которого является ТСЖ "Бульвар 21"

По состоянию на 01.01.2019 г., остатки денежных средств на счетах составляют:

- расчетный счет (№ 40703810655110110375), руб: 630 460,39
- спецсчет (№ 40705810155110000051), руб.: 1 801 917,21

На остаток денежных средств на спецсчете, банком начисляются проценты из расчета 0,49% годовых.

За проверяемый период с 01.01.2018 по 31.12.2018 г. нарушений положений Устава ТСЖ "Бульвар 21" и действующего законодательства органами управления ТСЖ "Бульвар 21" не обнаружено. В процессе проверки не выявлены случаи использования средств собственников, как членов ТСЖ, так и не членов ТСЖ, на цели, не предусмотренные уставом. Услуги и работы сторонних организаций оформлены соответствующими документами.

Бухгалтерская отчетность и отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Бульвар 21" за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 г. соответствует данным оперативного бухгалтерского учета. За проверяемый период не установлено срыва сроков предоставления бухгалтерской и статистической отчетности в ИМФНС, ПФ РФ, ФСС и т.д. Учет и расходование денежных средств, поступающих в виде целевых взносов за техническое обслуживание и административно-управленческие расходы проведены в строгом соответствии с требованиями нормативно-правовой базы бухгалтерского учета и налогового кодекса РФ. В целом выполнение ФХП можно оценить положительно. По большинству проверенных статей превышения расходов над запланированными показателями нет.

Нецелевого использования денежных средств не обнаружено.

По результатам проведенной в ТСЖ "Бульвар 21" за 2018 год проверки в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств,

- расчеты с поставщиками и подрядчиками производятся в полном объеме и своевременно, просроченной задолженности нет;
- система внутреннего контроля и организации бухгалтерского учета в достаточной степени соответствует масштабам и специфике деятельности ТС
- организация бухгалтерского учета в достаточной степени позволяет контролировать полноту и своевременность поступления доходов и целевой характер расходов средств собственников жилья;

В целом ревизионная комиссия оценивает состояние бухгалтерского учета удовлетворительным.

По результатам проверки, ревизионная комиссия может рекомендовать:

С учетом того, что у ТСЖ отсутствует задолженность перед ресурсоснабжающими организациями по оплате коммунальных услуг для индивидуального потребления, сумма задолженности собственников и нанимателей в полном объеме является денежными средствами, предназначенными на оплату содержания жилья и взносов на капитальный ремонт.

В результате работы ТСЖ с должниками, на счет ТСЖ поступают средства по просроченной задолженности, однако, учитывая наличие неплательщиков, эти средства не в полном объеме идут на покрытие долгов по оплате жилого помещения и взносов на капитальный ремонт, а до половины их размера покрывают текущую задолженность неплательщиков.

В данной ситуации ревизионная комиссия может рекомендовать вынести в повестку дня общего собрания собственников помещений вопрос о заключении собственниками помещений, действующими от своего имени, договоров по горячему водоснабжению и отоплению, холодному водоснабжению и водоотведению (прямых договоров).

Также, учитывая, что средства капремонта, находящиеся на спецсчете, могут быть использованы, согласно региональной программе капитального ремонта, не ранее 2036 - 2038 гг., т.е. до этого срока средства находятся на спецсчете, а на остаток средств банком начисляются проценты из расчёта 0,49% годовых, ревизионная комиссия может рекомендовать вынести в повестку дня общего собрания собственников вопрос о принятии решения размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта на специальном депозите в Северо Западном банке ПАО Сбербанк. В этом случае на остаток денежных средств будут начисляться проценты по ставке 5,99 - 6,54% годовых.

Ревизор ТСЖ "Бульвар 21" _____ /Ю.Г. Гуляева/