

**АКТ ПРОВЕРКИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ТСЖ «Софийская Звезда» за период с 1 апреля 2016 по 31 марта 2017 года.**

Санкт-Петербург

29 апреля 2017 года

Проверка проведена в обеспечение требований п.3 ст. 150 ЖК РФ за период с 01.04.2016 по 31.03.2017 г., материалы проверки предназначены для подготовки к отчетному собранию собственников жилья – членов ТСЖ «Софийская Звезда» многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Софийская ул., 37-2.

Проверка произведена Игнатъевой Ириной Юрьевной.

В соответствии со статьей 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.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Романюк Алексей Алексеевич (**протокол № 1111 от 16 декабря 2014 года**). Члены правления, избранные общим собранием, проводимом в заочной форме в период **с 1 по 14 декабря 2014**: Гусейнов Ш.М., Павлов А.Г., Романюк А.А., Фёдорова Ж.С., Фролов А.В. (**протокол № 111 от 25 декабря 2015 года**).

Ведение налогового и бухгалтерского учета ТСЖ осуществлялось Погудиной Ольгой Александровной и Тарасовой Светланой Владимировной.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных документов за отчетный период:

- Договоры с подрядными, ресурсопоставляющими и иными организациями;
- Документы кадрового учета, штатное расписание;
- Договоры на содержание и ремонт общего имущества;
- Первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ, товарные накладные, кассовая книга, авансовые отчеты;
- Банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ;
- Бухгалтерская отчетность;
- Налоговая отчетность.

ПРОВЕРКОЙ УСТАНОВЛЕНО:

Оценка достоверности источников информации для проведения проверки.

Источником информации для проведения проверки в ТСЖ является бухгалтерский учет.

Обязанности по ведению бухгалтерского учета в ТСЖ возложены на бухгалтера. ТСЖ ведет бухгалтерский и налоговый учет по методике, закрепленной Приказом об учетной политике (требование п.3 ст. 6 Закона о бухгалтерском учете) в программе 1С «Бухгалтерия предприятия».

Согласно ст. 18. Закона о бухгалтерском учете ответственность за организацию и ведение бухгалтерского учета несет руководитель ТСЖ «Софийская Звезда» Романюк Алексей Алексеевич.

При учете хозяйственной деятельности в ТСЖ «Софийская Звезда» учитывалась специфика организации и положения законодательства, в соответствии с которым создано ТСЖ, а именно: положения Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ, Федерального Закона о некоммерческих организациях от 12.01.1996 г. №7-ФЗ, Гражданским кодексом РФ от 26.01.1996 г. №14-ФЗ.

Учет в ТСЖ организован в интересах членов ТСЖ и собственников помещений многоквартирного дома, обеспечивает информацию об исполнении Сметы поступлений (доходов) и расходов.

В ходе проведения проверки не обнаружено грубых нарушений и недостатков в ведении бухгалтерского учета. В программу 1С «Бухгалтерия предприятия» вводятся расширенные аналитические данные для полного и оперативного анализа финансового положения ТСЖ.

Первичные документы в полном объеме учитываются и архивируются, все проверенные первичные документы отражены бухгалтерскими проводками по соответствующим счетам.

Проверен счет 51 («Расчетный счет»), отчет о движении средств по расчетному счету 51. В результате выборочной проверки банковских выписок, подтверждающих движение денежных средств по расчетным счетам и их сопоставления с первичной документацией, нарушений не выявлено. Обороты по счету 50 «Касса» отсутствуют.

Проведена выборочная проверка счетов 71 «Расчеты с подотчетными лицами», полный анализ счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», счета 86 «Целевое финансирование».

По состоянию на 01 апреля 2017 г. у ТСЖ «Софийская Звезда» открыты расчетные счета в Банке «Таврический» (ОАО), в ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие», в ПАО «Сбербанк России».

Движение денежных средств по расчетным счетам (руб.)

Наименование банка	Остаток на 01.04.2016	Поступило на р/сч за 12 мес.	Списано с р/сч за 12 мес.	Остаток на 01.04.2017
Банке «Таврический» (ОАО)	674273,39	14974784,41	15631324,96	17732,84
ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие»	143657,40	631682,99	774170,14	1170,25
ПАО «Сбербанк России»	222180,39	10498597,19	1002844,22	717933,36
Всего	1040111,18	26105064,59	26408339,32	736836,45
Перевод средств внутри счетов		-6095541,58	-6095541,58	
Итого	1040111,18	20009523,01	20312797,74	736836,45

* В 2016 г. был расчетный счет в КБ «ИНТЕРКОММЕРЦ» (ООО), через который проходили основные обороты. 08 февраля 2016 г. Центробанком отозвана лицензия. По окончании конкурсного производства денежные средства в сумме 419 135 руб. скорее всего возвращены не будут.

За отчетный период на банковские расчетные счета ТСЖ поступила следующая сумма:

Наименование	Сумма (руб.)
Оплата за коммунальные услуги	19 132 095
Прочие (возврат из ФСС И ДР.)	62 704
Оплата арендаторов и др. поступления	814 724
ИТОГО:	20 095 523

За отчетный период общая сумма расходов, произведенных через банки, составила:

Наименование	Сумма(руб.)
Расчеты с поставщиками, подрядчиками	14 237 338
Расчеты с сотрудниками по заработной плате (в т. ч. по договорам подряда)	3 839 403
Перевод подотчетному лицу на хозяйственные нужды	112 079
Налоги и взносы (НДФЛ, страховые взносы, госпошлины, пени, штрафы)	2 123 978
ИТОГО:	20 312 798

Все расчеты с арендаторами и поставщиками услуг осуществлялись безналичным путем через расчетный счет. Перечисление денежных средств в проверяемый период производилось в оплату услуг по договорам, разовым договорам, а также на основании надлежаще оформленной первичной документации (накладные, акты об оказании услуг, выполнении работ).

Денежные средства в подотчет перечисляются безналично на банковскую карту подотчетному лицу Председателю Романюку А.А. За проверяемый период, было выдано 112 079,00 руб. Проверка авансовых отчетов показала, что в основном, приобретаются канцтовары и материалы для хозяйственных нужд, оплата услуг связи, почтовые расходы. Остаток денежных средств в подотчете на 31.03.2017 составил 7039,41 руб.

В ходе проверки не выявлено нецелевого использования подотчетных средств уполномоченным лицом. Все необходимые платежные документы приложены к авансовым отчетам и проведены должным образом. Расчеты с подотчетным лицом ведутся в соответствии с законодательством.

Заработная плата сотрудникам ТСЖ перечисляется безналичным путем на банковские карты. Премии и разовая материальная помощь выплачиваются на основании Приказов. Налоги с ФОТ начисляются и перечисляются в бюджет в полном объеме. С ФНС и внебюджетными фондами рекомендуется сделать акты сверки для уточнения наличия переплаты/неуплаты налогов, взносов и пеней.

Бухгалтерская отчетность ведется в соответствии с установленными законом требованиями. Отчетность своевременно предоставлена в ИФНС, Пенсионный фонд, Фонд социального страхования.

За проверяемый период уменьшилась дебиторская задолженность (т.е. задолженность арендаторов, жильцов и др. в пользу ТСЖ) на 350426 руб., в т.ч.:

- задолженность жильцов снизилась на 437 890 руб.,
- задолженность арендаторов увеличилась на 9 831 руб.,
- Жилищного Агенства увеличилась на 77 533 руб.

В проверяемом периоде сумма просроченной задолженности по внесению *квартирной платы* снизилась

- на 31.03.2016 долг составлял 4 138 598 руб.,
- на 31.03.2017 – 3 646 877 руб.

Основные должники ТСЖ по оплате квартплаты.

(руб.)

Но- мер квар- тиры	Задол- женность на 01.04.2015	Задолжен- ность на 01.04.2016	Период за- долженности	Задолжен- ность на 01.04.2017	Период задол- женно- сти	Прирост за- долженности в 2017 г.
6		36406,44	с 08.2015			
12		26809,32	с 10.2015	21306,94	04- 06.2013	
17		32269,64	с 08.2015	40384,50	с 07.2016	+8114,86
34	44 270,88	50959,20	с 12.2014	53183,47	с 02.2016	+2224,27
51	54 172,07	79892,87	с 07.2014	88501,72	с 10.2015	+8608,85
82		31187,31	с 06.2015	45983,44	с 07.2016	+14796,13
89		40484,24	с 09.2015			
94		51333,55	с 07.2015			
95	66 386,07	84092,00	с 10.2015	75941,66	с 03.2015	-8150,34
105		39623,42	с 09.2015	56140,21	с 08.2016	+8366,49
115		25083,39	с 12.2015			
122		34279,83	с 11.2015			
127				27578,87	с 09.2016	
128	29 691,18			29312,25	с 11.2016	
130	138 061,29	157458,04	с 11.2014	59909,75	с 08.2016	-97 548,29
131	176 211,62	40280,36	с 09.2015	26501,01	с 01.2017	-13779,35
153	25 319,29	49593,00	с 06.2014	72841,95	с 01.2015	-9469,60
165		31691,37	с 09.2015			
166	29 704,64	65496,46	с 01.2015	82521,72	с 12.2015	+17025,26
191	49 241,02	74489,37	с 11.2014	73197,70	с 02.2016	-1291,67
196	286648,83	249222,27	с 04.2013	89377,55	с 02.2016	-159 844,72
209	33 425,95	100130,84	с 02.2015	43850,74	с 12.2016	-56280,10
211				30328,75	с 06.2016	
212	39 840,39	38116,99	с 01.2015	35650,28	с 03.2016	-2466,71
213		25468,99	с 08.2015			
237	140 077,50	184119,42	с 04.2013	225193,53	с 04.2013	+41074,11
293				32981,05	с 09.2016	
312				21160,97	с 08.2016	
315		27310,85	с 10.2015			

Задолженность свыше 20 000 руб.

Анализ данных по задолженности оплаты квартплаты показал, что некоторые жители (16) квартир уже на протяжении трех лет имеют долг свыше 20000 руб.

От Правления требуется более активной работы со злостными неплательщиками квартплаты. Взыскание задолженности также осуществляется за счет ограничения

по коммунальным услугам (локальное ограничение водоотведения неплательщикам) на основании договора № 64 от 01.11.2013г с ООО "Спрут".

Возможно возникновение недостатка денежных средств в следующие периоды, если собственники не будут своевременно оплачивать квитанции по оплате жилья и коммунальных услуг. Своевременная оплата услуг ТСЖ положительно отразилась бы и на снижении кредиторской задолженности ОАО «ТГК-1».

Необходимо активно работать с должниками по арендной плате, обращаться с исками в суд. Ежемесячно отслеживать неуплату по заключенным договорам и оперативно принимать меры по взысканию оплаты по договорам, либо приостанавливать предоставление услуг до момента погашения задолженности.

ООО "РосЭлектроМонтажПроект" было предоставлено помещение в аренду по договору № 7 от 29.09.2014 г. на период с октября 2014 г. по март 2015 г. с оплатой 25 000 руб. в месяц. Оплата арендатором произведена только за 2 месяца. Работы по взысканию дебиторской задолженности (выставление претензии, передача дела в Арбитражный суд) в сумме 100000 руб. не проводились.

В нашем доме есть государственные квартиры, за которыми числятся долги. Счета этим квартирам выставляет Жилищное агенство. В проверяемом периоде сумма задолженности Жилищного агенства продолжает увеличиваться, что порождает нехватку денег на обслуживание дома. (На 01.04.2016 долг составлял 569 112 руб., на 01.04.2017-уже 646 645 руб.).

Необходимо активизировать работу: направлять Требования о необходимости оплатить имеющуюся задолженность по договору в адрес ответчика. В случае получения отказа/неоплаты, обращаться в суд.

Есть судебная практика, например решение арбитражного суда по делу № А56-23229/2010 от 9 ноября 2010 г., по которому ТСЖ выиграло суд у Жилищного Агентства.

За проверяемый период кредиторская задолженность (задолженность ТСЖ поставщикам, подрядчикам, по платежам в [бюджет](#) и [внебюджетные фонды](#)) уменьшилась на 1 746 278 руб. и составляет 4 158 716 руб. по состоянию на 31.03.2017 г. (в т.ч. задолженность ОАО «ТГК-1» - 3 829 624 руб.).

В 2016 г. ТСЖ уплачен административный штраф в сумме 40 000 руб. по Постановлению Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга за ненадлежащее содержание общего имущества собственников в многоквартирном доме. Проверка была осуществлена по жалобе жильца. Следует более внимательно относиться к жалобам жильцов во избежание дополнительных проверок Прокуратуры, Жилищной инспекции и др.

Кредитов в 2015-2016 ТСЖ не оформляло. Кредитов прошлых лет нет. Движений по счетам 66, 67 нет.

Доход от осуществления предпринимательской деятельности после уплаты единого налога при УСН за 2016 г. составил 694 722 руб.

Полученные средства использованы на погашение долга перед контрагентами, что позволило снизить сумму уплачиваемых пеней и штрафов.

Обеспечение правлением ТСЖ реализации цели Товарищества

Для реализации цели, с которой было создано Товарищество собственников жилья «Софийская Звезда», а именно: совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме (п.1. ст. 135 ЖК РФ), утверждается годовой план о финансовой деятельности и отчет о выполнении этого плана (п.8. ст. 145 ЖК РФ). Согласно п.2, 3 и п.8 ст.148 в обязанности правления входит составление смет поступлений (доходов) и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения и контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

Смета доходов и расходов ТСЖ на соответствующий год была утверждена общим собранием членов ТСЖ на заочном собрании в период 20.04-10.05.2016 гг.

Данные утвержденной сметы и данные проверки по исполнению сметы для отчета общему собранию членов товарищества приведены в Таблице (руб.)

Статья доходов /расходов	План	Факт	Отклонение
РАСХОДЫ ВСЕГО	10 331 915	10 331 627	-288
<i>I. I Содержание общего имущества в многоквартирном доме</i>	3 237 739	3 096 702	-141 037
<i>I.II Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме</i>	214 500	267 842	+53 342
<i>I.III АУР</i>	2 801 592	2 681 591	-120 001
<i>I.IV Содержание придомовой территории</i>	416 213	559 488	+143 275
<i>I.V Дератизация</i>	18 373	18 373	
<i>I.VI Содержание и ремонт АППЗ</i>	85 952	85 952	
<i>I.VII Вывоз ТБО</i>	617 300	616 124	-1176
<i>I.VIII Содержание и ремонт лифтов</i>	430 673	531 152	+100 479
<i>I.IX Обслуживание ОДС</i>	16 800	16 800	
<i>I.X ТО ИТП и УУ</i>	258 600	225 084	-33 516
<i>I.XI Охрана</i>	1 560 000	1 560 000	
<i>II.I Обслуживание видеонаблюдения</i>	156 960	156960	
<i>II.II Содержание и ремонт ПЗУ (домофонов)</i>	93 888	93888	
<i>II.III Радио</i>	180 746	179090	-1 656
<i>II.IV Антенна</i>	242 580	242580	
ДОХОДЫ (за вычетом налога) ВСЕГО	442 800	770379	+327 579
<i>I.Размещение оборудования интернет-провайдеров</i>	192 000	312 000	+120 000
<i>I.II Аренда помещений под офисы</i>	300 000	296 000	-4 000
<i>I.III Доп. услуги жильцам (брелоки, хранение шин) и пени</i>	0	206 723	+206 723
<i>II.Налог на прибыль</i>	49 200	44 344	-4 856

Все перечисленные выше расходы являются целевыми.

Перерасход по статьям

- **Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и**
- **Содержание придомовой территории**
образовался за счет замены аварийного участка трубы стояка холодного водоснабжения, аварийных работ по замене трубопровода отопления на входе в домовладение, работ по герметизации швов и удорожания материалов и работ по замене над входами в подъезды и служебные помещения козырьков из поликарбоната. На благоустройство территории осуществлены дополнительные затраты: установлены ограждения транзитных дорожек и насыпан отсев.
- **Содержание и ремонт лифтов**
образовался за счет непредвиденного ремонта по замене ограничителя и канатов.

По статьям «Содержание общего имущества в многоквартирном доме», «АУР» достигнута экономия по сравнению с планом за счет выплаты премиального фонда не в полном объеме, юридических услуг, банковских услуг, отказа от «тревожной кнопки».

В итоге по расходным статьям сметы, исполнение которых зависит от ТСЖ, образовалась экономия в сумме 288 руб.

По исполнению сметы по доходам отмечается перевыполнение на сумму 327 579 руб.

Строка «отопление» и «горячая вода ОДН» в выставленных квитанциях-счетах рассчитывалась ежемесячно правильно в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 .

Все начисления соответствовали утвержденным тарифам на общем собрании.

Вывод по результатам ревизии.

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 не противоречит законодательству Российской Федерации.

Ревизор, проведя анализ деятельности Товарищества в 2016-2017 году, отмечает в целом удовлетворительную работу Правления под председательством Романюка А.А. Отклонения фактической суммы расходов от запланированной суммы расходов по Смете подтверждены документально, экономически обоснованы, обусловлены реальными потребностями по управлению и содержанию жилого дома и имеют направленность на достижение улучшения качественных характеристик результатов работы ТСЖ. Но хочется отметить, что расходование средств следует производить в пределах утвержденных сумм по статьям расхода Сметы.

Правлению обеспечить оперативный контроль за поступлением и расходованием средств согласно разработанной смете доходов и расходов на 2017-2018 год.

Председателю правления следует принимать **действенные и жесткие** меры по погашению задолженности жителями, арендаторами и Жилищным Агенством.

Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах, два из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и материалов Правления ТСЖ), а оставшийся один – остается в материалах ревизора.

14 мая 2017г.

Ревизор Игнатъева Ирина Юрьевна
(член ТСЖ)
