

# АКТ ПРОВЕРКИ

## Финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ «Нежинская 4»

5 апреля 2018 г.

г. Санкт-Петербург

На основании решения правления ТСЖ «Нежинская 4» проведена ежегодная ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «Нежинская, 4» за 2017 г. ревизором, Соколовой Татьяной Ивановной.

Ревизия проводилась с 30.03.2018 г. - 05.04.2018 г. проверяемый период с 01 января по 31 декабря 2017 г.

Местонахождение 194156, г. Санкт-Петербург, ул. Нежинская, дом 4.

Объекты управления;

- с 1-119 квартирный семиэтажный жилой дом
- с 120-186 квартирный пятиэтажный жилой дом
- с 187-224 квартирный пятиэтажный жилой дом

Банковские счета:

- Расчетный счет 4070381017000000874 Бик:044030790 ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
- Специальный банковский счет на капитальный ремонт: 40705810890700000009 (счет закрыт 29.06.2017 г.)
- Специальный банковский счет поставщика ТСЖ: 40821810190703000004
- Корпоративная карта юридического лица 40703810290700700011 (04.2017 года)

Вид деятельности: управление имуществом собственников жилья ТСЖ относится к некоммерческим организациям (статья 135 Жилищного кодекса).

Система налогообложения: Упрощенная система налогообложения

Орган управления: Общее собрание собственников жилья

Должностные лица, ответственные за подготовку и предоставление отчетности:

Руководство работой ТСЖ осуществляет Правление, полномочия которого определены решением Общего собрания членов ТСЖ (Протокол Общего собрания членов ТСЖ № 9 от 31.05.2016 года) и истекают в мае 2018 года.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется бухгалтером-специалистом Соболевым П.В. по договору оказания услуг № 42 от 01.07.2010 года.

Ревизор ТСЖ «Нежинская, 4»: Соколова Татьяна Ивановна, кв. 69 избрана общим собранием членов ТСЖ (Протокол очередного общего собрания членов ТСЖ № 9 от 31 мая 2016 года).

## 1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Целью проверки является выдача отчета для общего собрания членов ТСЖ «Нежинская, 4», содержащего мнение о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества определяется долей в праве общей собственности на общее имущество (статья 39 Жилищного кодекса).

Выводы о правильности формирования информации о финансовой деятельности ТСЖ сделаны на основании анализа отчета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и отчета по смете управления жилым домом за 2017 г.

Проверка проводилась выборочно методом случайного отбора путем проверки арифметических расчетов, наличия документов, подтверждающих расходы.

Для проведения проверки были использованы отчеты по движению денежных средств, начисления оплаты труда, использования денежных средств подотчетными лицами, расчеты с поставщиками товарно-материальных ценностей (выполненных работ оказанных услуг), начисления по лицевым счетам и прочим дебиторам, договора.

Более подробно перечень использованных документов приведен в каждом разделе данного акта.

## 2. Анализ движения денежных средств

При проверке были использованы электронные выписки банка и данные из программы 1С «Бухгалтерия».

По состоянию на 01 января 2017 года ТСЖ «Нежинская,4» имело открытыми 3 банковских счета:

- Расчетный счет 40703810170000000874 остаток 1 181 301,94 руб.
- Специальный счет 40821810190703000004 остаток 1 203 000,53 руб.
- Специальный счет для средств капитального ремонта 40705810890700000009 1 147 734,63 руб.

Остаток денежных средств на начало 2017 г.- 3 532 037,10 руб.

### Анализ поступления денежных средств:

Поступило 15 034 691,94 руб., в том числе:

1.	Поступление по квитанциям: кварплата, гос. фонд (анализ 51 – 76 счетов)	14 516 771,01 руб.
----	---	--------------------



2.	Доходы от провайдеров и компенсация вывоза мусора (анализ 51 счета)	484 786 руб.
3.	Возвраты от поставщиков анализ 51 счета: 60 ДТ)	22 754,40 руб.
4.	Проценты к получению по договору РКО (анализ счетов 51 – 91)	10 380,53 руб.
5.	ИТОГО:	15 034 691,94 руб.

- согласно п.2 ст.154 Жилищного кодекса, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников помещения включает в себя:
  1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
  2. плату за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление)

#### **Анализ расходов по списанию с банковского счета**

Поставщикам услуг- 12 316 937,89 руб. – Анализ счетов 51 - 60

В том числе по поставщикам услуг:

ПетербургГаз ООО по дог.№3.ВД.00165 (за техническое, аварийное обслуживание и ремонт)	149 066,45
Автопарк №6 Спецтранс АО (за услуги вывозу отходов)	517 985,70
ГУП "ТЭК СПб" по дог №11449 (горячая вода, отопление)	7 137 676,90
Ростелеком по дог.М-2-2/03-3-2691(за услуги телетрансляции)	235 625,00
Станция Дезинфекции, ООО	14 883,96
Аквасфера ООО за материалы	41 149,00
СМУ-33 ООО лифтовая связь	15 740,16
РР-ЮРКОНСАЛТ (по счету юридические услуги)	70 000,00
Блок СПб ООО (обслуживание домофона)	76 500,00
Соболев П.В. бухгалтерское обслуживание, расчет кварплаты	301 284,00
Водоканал за водоотведение по договору № 36-590998-ЖФ-ВО и за водоснабжение по договору №36-593782-ЖФ-ВС	1 547 173,00
ФГУП РСВО – Санкт-Петербург по дог.№132172(радио)	152 234,85
Мастер Ключ ООО, вскрытие двери и установка замка в пом. 21Н	11 000,00
Орехов Павел Андреевич ИП на основании договора № 2/1 от 10.11.2013 года сантехнические работы, строительные работы, уборка прилегающей территории и лестничных клеток – на время отпуска дворника и уборщицы.	763 390,00



КВАНТ Завод (по тех.обслуживанию - коммерческих УУТЭ)	87 480,00
Меркурий ООО материалы сантехнические	8 434,00
Вебсенсор ООО заправка картриджа	350,00
Петербургская сбытовая компания по дог34629	210 981,93
Нептун ООО материалы сантехнические	25 415,00
КОНЕ Лифтс – техническое обслуживание лифтов	223 256,00
ПАРИТЕТ ООО юридические услуги	58 000,00
АБС ООО устройство технологических отверстий	4 720,00
Каев Антон Станиславович ИП демонтаж/монтаж, изготовление металлических дверей	288 810,00
АВИС-Мет изготовление металлических решеток	59 310,00
АРГОС СПб ООО доступ к системе ЭОД, изготовление электронной подписи	4 000,00
Группа Ренессанс Страхование, страхование лифтов	1 500,00
Региональный Сетевой Информационный Центр АО по дог № 2440291	4 040,00
Электро, лампочки	3 437,05
Ленэнерго ОАО акт технологического присоединения	1 000,00
Комус-Петербург бумага, канцелярия	9 217,62
КонсьержЪ подписка на газету	5 200,00
Спецтранс ПАЛИР ООО (возврат)	22 754,40
МТС услуги связи	4 200,00
Межрегиональная организация объединений домовладельцев	4 000,00
ВБК ООО средство для мытья полов, перчатки и пр.	9 034,50
ГУП "ГУИОН" изготовление справок	2 494,29
Ликон ИЦ ООО оценка соответствия лифтов	12 904,48
Главстрой-Сталь ремонт поручней в 9 подъезде	6 000,00
ФОРТ-С ООО отливы	8 022,00
Лаборатория строительной экспертизы	22 500,00
Эттрилат СПб ООО гидроизоляционные материалы	10 750,00
Лабрадор ООО демонтаж/монтаж, производство окон	200 672,00
СТД Диком пескосоляная смесь	7 500,00

Платежи в бюджет НДФЛ И УСН – 203 159,11 – Анализ счетов 51 и 68

Налоги на зарплату и договора подряда 245 696, 95 - Анализ счетов 51 и 69

Банковские расходы — 44 587 - Анализ счетов 51 –20.

#### **Выданная заработная плата за минусом подоходного налога**

1.Красников В.И.(штатный работник, по трудовому договору № 29/01/10/1 от 29.01.2010, приказ Злс от 01.02.2010 года)	167 037,67
---	------------

2.Карпов А.В. – инженер по эксплуатации здания (по совместительству, по трудовому договору №31/05/10/1 от 31.05.2010 года № приказ блс от 01.06.2010 года)	156 605,44
3.Красникова Н.Н. вознаграждение (Протокол решения правления № 50/16 от 03 июня 2016 года) Анализ счетов 51 - 70	269 700,00
4.Хамдамова Х. А. уборщица (штатный работник по трудовому договору № 1/07/14/1 от 01.07.2014 года, приказ 22 лс от 01.07.2014 года)	220 095,73
5.Гитциграт Г.Э. (штатный работник по трудовому договору № 01/11/16/1 от 01.11.2016, приказ 25 лс 01.11.2016 г.)	240 184,68
6. Ульянов А.О. – договор подряда от 20.10.2017 года	5 215,00

Всего израсходовано денежных средств 15 539 834,11 рублей.

#### **Анализ по оплате труда**

При проверке были использованы следующие документы.

- ведомости по начислению заработной платы и взносов на ФОТ;
- приказы на прием и увольнение работников;
- договора подряда с физическими лицами.

Оплата труда работниками производится на основании трудовых договоров, заключенных с ними ТСЖ «Нежинская, 4». В случае ухода работника в отпуск выплачивается сумма отпускных.

Также ТСЖ проводит выплаты по договорам подряда с физическими лицами. Для подтверждения оплаты вознаграждения по договорам-подряда оформляются акты выполненных работ. Жалоб и заявлений работников по вопросам правильности выплат заработной платы в период ревизии не поступало.

#### **Анализ расчетов с подотчетным лицом**

При проверке были использованы следующие документы и регистры бухгалтерского учета.

- электронные выписки банка о перечислении денежных средств подотчетными лицами;
- авансовые отчеты;
- выписка банка от 07.02.2018 года по корпоративной карте юридического лица 40703810290700700011 и чеки



Через подотчетных лиц в ТСЖ преимущественно приобретаются материалы частично для текущего ремонта (строительные и сантехнические материалы), картриджи, лампочки, почтовые расходы.

За 2017 год выдано подотчет - 122 572,49 (анализ счетов 51- 71).

Проверка подтверждения затрат через авансовые отчеты велась выборочным методом.

Авансовый отчет № 7 от 30.04.2017 г. Красникова Н.Н.

Подтверждающие расходы на сумму: 26 898,61 руб.

Материалы для ремонта теплоцентра.

Кассовый чек 0029 от 06.04.2017 г. Сумма – 5 337,61 руб. (болты, саморезы, кисти, шпатели и прочее)

Товарный чек ТДЭ00073884 от 07.04.2017 г. Сумма – 6 726,00 руб. (арматура. Шпаклевка и прочее)

Товарный чек ТДЭ00076230 от 10.07.2017 г. Сумма – 6 123,00 руб. (газобетон и прочее)

Кассовый чек 0191 от 12.04.2017 г. Сумма – 360,00 руб. (газобетон)

Товарный чек ТДЭ00078605 от 12.04.2017 г. Сумма - 4 000,00 руб. (цементно-песчаная смесь и прочее)

Товарный чек ТДЭ00082717 от 17.04.2017 г. Сумма – 4 352,00 руб. (цементно-песчаная смесь и прочее)

Авансовый отчет № 21 от 29.09.2017 г. Красникова Н.Н.

Подтверждающие расходы на сумму: 11 311,35 руб.

Материалы для ремонта балкона, окраска дверей.

Кассовый чек 17 от 05.09.2017 г. Сумма – 3 588,30 руб. (лампочки)

Кассовый чек 24382 от 11.09.2017 г. Сумма – 531,05 руб. (краска для ремонта дверей)

Кассовый чек 85 от 26.09.2017 г. Сумма – 795,00 руб. (малярная лента, пленка полиэт. и прочее)

Товарный чек ТДЭ00298183 от 28.09.2017 г. Сумма – 3 582,00 руб. (клей для плитки, цементно-песчаная смесь и прочее)

Товарный чек ТДЭ00893758 от 28.09.2017 г. Сумма – 2 815,00 руб. (керамогранит)

По состоянию на 01 января 2018 года ТСЖ «Нежинская,4» имело открытыми 3 банковских счета:

- Расчетный счет 40703810170000000874 остаток 536 511,39 руб.
- Специальный счет 40821810190703000004 остаток 2 478 856,53 руб.
- Счет корпоративной карты юридического лица 40703810290700700011 11 527,01 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете на 01 января 2018 года - 3 026 894,93 руб.

### **Средства на капремонт**

По состоянию на 29.06.2017 г. накоплено на капремонт:

По Закону г. СПб о Капитальном ремонте с учетом квартир в собственности г. СПб - 1 481 442,15 руб.

Поступления по кап. ремонту за 2017 г. - 333707,52 руб.

Все накопления по капремонту в сумме 1 481 442,15 руб. 29.06.2017 г. были переданы в Фонд — регионального оператора капремонта.

Счет закрыт.

### **Доходы и расходы**

Полученные доходы (в т.ч. от провайдеров) составляют 15 793 949,00 руб.;

Произведенные расходы составили 13 879 838,00 руб. Экономия - 1 914 111,00 руб. Произведенные по смете расходы соответствуют предъявленным документам.

Выявлено взыскание согласно исполнительного листа ФС 018377072 выдан Выборгским РС 11.05.2017 по делу №2-8698/2016 от 10.11.2016. Задолженность на сумму 66 600 руб.

Таким образом, смета за 2017 год выполнена.

### **Дебиторская задолженность**

Задолженность собственников за ЖКУ на дату	Общая (с учетом начислений по которым срок оплаты еще не наступил)	В т.ч. просроченная
01 января 2017 года	3020 тыс.	1971 тыс.
01 апреля 2017 года	3329 тыс.	2316 тыс.
01 июля 2017 года	3542 тыс.	2614 тыс.
01 октября 2017 года	3345 тыс.	2601 тыс.
01 января 2018 года	4108 тыс.	2736 тыс.
01 марта 2018 года	4391 тыс.	2871 тыс.

Просроченная задолженность имеет явную тенденцию к росту.

В течение 2017 года иски не подавались.

По искам поданным в 2016 году погашено:

Кв. 217 - 14 451,44 руб.

Кв. 198 - 17 010,98 руб.

Кв. 143 - 3 134,84 руб.

Кв. 042 - 20 675,14 руб.



Кв. 210 - 40 672,22 руб.

Кв. 193 - 107 089,78 руб. (полностью)

Кв. 198 - 2 126,22 руб.

Кв. 137 - 83 346,07 руб. (полностью)

Кв. 200 - 73 483,16 руб. (полностью)

Кв. 224 нет оплаты. Квартира перешла в собственность г. Санкт-Петербург.

Всего погасили 362 000 рублей

Задолженность провайдеров и организаций, пользующихся контейнерной площадкой, сократилась со 117 000 до 113 000 рублей.

### **Кредиторская задолженность**

Просроченная задолженность перед поставщиками и по зарплате отсутствует.

### **Информация по внешним проверкам**

Внешних проверок не проводилось.

### **Выводы ревизии:**

Признать работу Правления ТСЖ «Нежинская, 4» по итогам 2017 г. удовлетворительной (нормальной). Претензий по целевому расходованию средств собственников не имеется. Все израсходованные денежные средства потрачены для осуществления эксплуатации дома. Правлению усилить работу по взысканию задолженности с собственников, в т.ч. производить приостановку оказания коммунальных услуг (водоотведение).

Резизор: \_\_\_\_\_ Т.И.Соколова

05.04.2018г.

С актом ознакомлен \_\_\_\_\_ Председатель Правления, Красникова Н.Н.