

АКТ ПРОВЕРКИ

Финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ «Нежинская 4»

04 апреля 2019г.

г. Санкт-Петербург

На основании решения правления ТСЖ «Нежинская 4» проведена ежегодная ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «Нежинская 4» за 2018г. ревизором, Соколовой Татьяной Ивановной.

Ревизия проводилась с 15.03.2019г.-04.04.2019г. проверяемый период с 01 января по 31 декабря 2018г.

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:

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

Тип	Номер	остаток
Расчетный	40703810170000000874	536 511,39
Специальный	40821810190703000004	2 478 856,53
Карточный счет	40703810290700700011	11 527,01

Остаток денежных средств на начало 2018 г.- 3 026 894,93 руб.

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:

---Председатель правления ТСЖ «Нежинская, 4»: Красникова Наталья Николаевна (Протокол решения правления № 82/18 от 31 мая 2018 года).

----Бухгалтер: Соболев Павел Владимирович (Индивидуальный предприниматель по договору № 42 от 01.07.2010 года)

-----Ревизор ТСЖ «Нежинская, 4»: Соколова Татьяна Ивановна избрана общим собранием членов ТСЖ (Протокол очередного общего отчетно-перевыборного собрания членов ТСЖ №13 от 24 мая 2018 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 2018 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.

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

2. Анализ движения денежных средств

При проверке были использованы электронные выписки банка.

Расчетном счет в ТСЖ «Нежинская, 4» счет № 4070381017000000087 БИК 044030790 в «ПАО»БАНК «САНКТ_ПЕТЕРБУРГ». Остаток денежных средств на 01.01.2018г. 536511,39 руб.

Отчет об обороте поступивших денежных средств:

1.	Ветеринарная клиника доктора «ТИХАНИНА»	12000,00
2.	ООО «Вертикаль» (за вывоз мусора)	264000,00
3.	НОУНПО Выборгский УСЦ ДОСААФ России	175000,00 .
4.	Товарищество Собственного жилья «Нежинская 8»	96000,00
5.	Санкт-Петербург филиал ООО «Вест Колл ЛТД»	5200,00
6.	ООО»Управление и эксплуатация недвижимости «Филиал Удельный Банк ВТБ в СПб»	330 000 ,00
7.	Эр-Телеком Холдинг	7800,00

8.	ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство»	659668,96
9.	Возврат денежных средств от поставщиков товаров и услуг	16700,00
10.	Перевод собственных средств со спец-счета для целей расчета с поставщиками ТСЖ Нежинская 4	7540000,00
11.	Возврат депозита	3900000,00
12.	% Банка по договору РКО	51902,05
13.	Поступление по квитанциям Сбербанка (оплата по квитанциям ТСЖ)	9092440,30
14.	ИТОГО оборот:	22150711,31

- 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

№ п/п		Сумма, руб.
1.	ХВС и водоотведение по договору № 36-590998-ЖФ-ВО от 27.07.2015г.	1 593 542,03
2.	ГУП «ТЭК СПб» по дог №11449.036.1 от 01.06.2009г. (за теплоснабжение)	6 832 932,73
3.	ООО «Петербург Газ» по дог. № 3.ВД.00165 от 01.01.2010г. (за техническое, аварийное обслуживание и ремонт)	129 202,37
4.	ОАО «Автопарк №6» Спецтранс» дог.№ 1-2152 от 01.06.2010г. (за услуги вывозу отходов)	729 300,00
5.	Северный РТУ ФГУП РС Санкт-Петербург по дог.№132172 от 25.05.2009г. (радио точки)	186 334,00
6.	ПАО «Ростелеком» по дог.41 от 30.07.2010г.(за услуги телевидение)	165 362,01
7.	АО «Петербургская сбытовая компания» по дог34629 от 08.10.2009г.	176 771,54
8.	ООО «КонеЛифтс» дог.№ 2359 от 25.10.2016г.(тех.обслуживание лифтов по дог.)	243 552,00
9.	ООО «СМУ 33» дог.283 от 01.05.2009г.(обслуживание лифтовой связи)	15740,16
10.	ООО «Завод КВАНТ» дог.ОУ-01/15-К от 01.11.2015г. (тех.обслуживанию узлов учета)	72 000,00
11.	ООО «Торговый дом Импульс» (Сантехнические материалы.)	65 939,10
12.	ООО «Станция Дезинфекции» дог. 506/2017 от 01.08.2017г.	22967,92
13.	ООО «Окна Форте», договор подряда ПОДРЯДА № 5703-60424 от 17.06.2018 г.	108 000,00

	Ремонт окон в подъездах	12 022,00
14.	ООО « Артель» дог. 015 от 30.03.2015г.(Трубочистов)	18225,00
15.	ООО» АГРОС» от 01.01.2011г.(Доступ к системе ЭОД изготовление электронной подписи	4000,00
16.	ИП «Карпов Антон Валерьевич» дог. « №Э-1 от 17.12.2018г. 50% (аванс) Замена питающих ЩС лестничных площадок, реконструкция лестничных силовых щитов, замена светильников 1 подъезд	50025,00
17.	ООО «pp-Юрконсалт дог.47-Н4-pp от 04.06.2017г.»(по счету юридические услуги)	120 000,00
18.	ООО»Блок-СПб » № 11 от 01.08.2010г. (обслуживание домофона)	61 200,00
19.	ООО «Аквасфера» по счетам (за материалы)	157 700,11
20.	АО»Региональный Центр» по дог № 2440291	4040,00
21.	ИП «Пиняев Михаил Алексеевич, дог. № Н-4-1/18 от 06.02.2018г., дог. № Н-4-2/18 от 11.09.2018г. Уборка снега с кровли, ремонт	121100,00
22.	МТС	7 848,00
23.	ООО ОМЕГА Сантехнические материалы	11 640,00
24.	Выборгское отделение СПб ГО ВДПО - пожарная сигнализация – обслуживание и обучение	6 500,00
25.	ООО СитиКард - картриджи	2 450,00
26.	ООО ВМЕТРЕ – выписки из росреестра	2 410,00
27.	ЗАО ВИВАС – почтовые ящики	3 920,00
28.	СТД Диком	12 500,00
29.	Комус-Петербург - бумага, канцелярия и прочее	5 467,57
30.	Группа Ренессанс Страхование - страхование лифтов	1 500,00
31.	ООО Ликон ИЦ – освидетельствование лифтов	12 904,52
32.	Электро – провода и пр.	35 408,57
33.	ООО Эттрилат СПб - гидроизоляция для кровли	50 000,00
34.	ТНК айс - песко-соляная смесь	11 900,00
35.	ООО ТД Петрострой - соль	7 200,00
36.	Винедос - светильники	71 735,00
37.	ООО Альянс - материалы для замены канализации	72 430,00
38.	Типография СПб - печать	1 400,00
39.	ООО Базис - лопаты	5 618,00
40.	ООО ФОРТ-С - отливы	11 738,00
41.	ООО СФЕРА - воздухоподувное устройство и присадка к топливу	40 820,00
42.	ЧОУ ДПО "ИПБОТСП" –обучение электротехнического персонала	3 770,00
43.	ЗАО ЛТД ОЛДИ - ноутбук	30 260,00

44.	ООО ВБК – средства для уборки	8 088,00
45.	Завод НЕВА - Грунт, эмаль	31 000,00

НАЛОГИ

УФК (ОПФР)	225545,86
ГУ РО по СПб (ФСС)	2429,53
ИФНС № 17(на доходы)	157890,00
ИФНС № 17налог (УПС)	43134,00

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)	177480,00
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)	157189,77
3.Красникова Н.Н. (Протокол решения правления № 82/18 от 31 мая 2018 года) вознаграждение председателя	313200,00
4.Хамдамова Х. А. уборщик производственных и служебных помещений (штатный работник трудовому договору № 10/04/17/1 от 10.04.2017 года, приказ 22 лс от 10.04.2017 года)	188306 ,28
5. Усмонов Г.И. – дворник (штатный работник трудовому договору № 08/11/18/1 от 08.11.2018 года, приказ 9 от 08.11.2018 года).	33189,88
6.Гитциграт Г.Э. (штатный работник по трудовому договору № 01/11/16/1 от 01.11.2016, приказ 25 лс 01.11.2016 г.)	179534,44

Индивидуальный предприниматель

ИП Соболев П.В. на основании договора № 41 от 01.07.2010; 42 от 01.07.2010 бухгалтерское обслуживание; расчет квартплаты	336 522,00
ИП Орехов П.А. на основании договора № 2/1 от 10.11.2013 года сантехнические работы, строительные работы, уборка прилегающей территории и лестничных клеток – на время поиска дворника и уборщицы.	1 160 300,00 в т.ч. строительные работы 452 250 руб; сантехнические работы 463 050 руб. ; уборка лестничных клеток и придомовой территории и лестничных клеток 181 400; уборка снега 21 600 руб.; уборка подвала и чердака 42 000 руб.
ИТОГО:	1 496 822,00

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.

Через подотчетных лиц в ТСЖ преимущественно приобретаются материалы частично для текущего ремонта, канцтовары, моющие средства, инвентарь дворника, сантехнические изделия, осуществляются расчеты с мелкими поставщиками. Подотчетное лицо получает денежные средства путем перечисления средств на кооперативную карту и банковскую карту.

Проверка подтверждения затрат через авансовые отчеты велась выборочным методом (выбраны месяца с наибольшими затратами).

Авансовый отчет № 22 от 30.11.2018 г. Красникова Н.Н. израсходовано 13 781,14 рублей.

Кассовый чек 06 от 02.11.2018 г. 513,00 руб. тройник для наружной канализации

Кассовый чек 122 от 03.11.2018 г. 880,00 руб. шпатель, саморезы

Кассовый чек 06 от 08.11.2018 г. 10 243,20 руб. спец. одежда

Кассовый чек 54 от 09.11.2018 г. 123,94 руб. почтовое отправление

Кассовый чек 06 от 19.11.2018 г. 1360,00 руб. муфта, американка, прокладка

Кассовый чек 147 от 20.11.2018 г. 92,00 руб. почтовое отправление

Кассовый чек 00037 от 29.11.2018 г. 195,00 руб. арматура

Кассовый чек 00153 от 29.11.2018 г. 374,00 руб. нож с ломающимся лезвием, перчатки, лезвие для ножа

Корректность распределения доходов/расходов по учетным статьям
БЕЗ ЗАМЕЧАНИЙ

Формирование выручки

БЕЗ ЗАМЕЧАНИЙ

Формирование расходов (по расходным договорам и статьям затрат

БЕЗ ЗАМЕЧАНИЙ

Уровень дебиторской задолженности контрагентов

БЕЗ ЗАМЕЧАНИЙ

Уровень кредиторской задолженности перед контрагентами

БЕЗ ЗАМЕЧАНИЙ

Доходы и расходы

Полученные доходы (в т.ч. от провайдеров) составляют 16 669 064,00 руб.;

Произведенные расходы составили 14 563 571,00 руб. Экономия-
2 105 493,00 руб. Произведенные по смете расходы соответствуют
предъявленным документам.

Таким образом, смета за 2018 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.
01 января 2019 года	3721 тыс.	2595 тыс.

Просроченная задолженность имеет явную тенденцию к росту.

В течение 2018 года иски не подавались.

По искам по данным в 2016 году погашено:

Кв. 217 40 295,21 руб.

Кв. 198 13 235,13 руб.

Кв. 143 344 735,82 руб.

Кв. 042 20 896,73 руб.

Кв. 210 65 502,88 руб.

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

Итого 488 000 руб.

Задолженность провайдеров и организаций, пользующихся контейнерной
площадкой, сократилась со 113 000 до 51 000 рублей.

Кредиторская задолженность

Просроченная задолженность перед поставщиками и по зарплате отсутствует.

По состоянию на 01 января 2019 года ТСЖ «Нежинская,4» имело открытыми 3 банковских счета:

Тип	Номер	остаток
Расчетный	40703810170000000874	4 270 103,91
Специальный	40821810190703000004	1 310 132,36
Карточный счет	40703810290700700011	11 273,45

Остаток денежных средств на расчетном счете — 5 591 509,72 руб.

Отчет о средствах на капремонт

Счет закрыт.

Информация по внешним проверкам

Внешних проверок в 2018 году не было.

Выводы ревизионной комиссии

Признать работу Правления ТСЖ «Нежинская 4» по итогам 2018 года удовлетворительной (нормальной). Претензий по целевому расходованию средств собственников не имеется. Все израсходованные денежные средства потрачены для осуществления эксплуатации дома.

-Рекомендую повышение заработной платы управляющему персоналу до среднерыночного уровня.

- Рекомендую правлению усилить работу по взысканию задолженности с собственников, в т.ч. производить приостановку оказания коммунальных услуг (водоотведение).

Председатель ревизионной комиссии : Т.И.Соколова



С актом ознакомлена: председатель Правления Красникова Н.Н.

