

## ОТЧЕТ РЕВИЗОРА о финансовой деятельности ТСЖ «АЛЬЯНС» за 2016 г.

Данный отчет содержит сведения о поступлении и расходовании целевых средств ТСЖ «Альянс» за 12 месяцев 2016 г.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Альянс» за периоды:

- МКД по адресу: г. Всеволожск, Колтушское ш., д. № 98 (в дальнейшем дом 98) - с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.,

- МКД по адресу: г. Всеволожск, Колтушское ш., д. № 96 (в дальнейшем дом 96) - с 01.07.2016 г. по 31.12.2016 г.)

проводилась в период с 06 апреля по 10 апреля 2017 г.

Бухгалтерский учет в ТСЖ «Альянс» осуществляется с применением бухгалтерской программы «ИНФОБУХГАЛТЕР» по упрощенной системе налогообложения (доходы). Отчетность в ИФНС РФ, ПФ РФ, ФСС РФ предоставляется с применением электронных каналов связи в установленные законом сроки.

Учет начисления платы за содержание общего имущества, текущий ремонт, коммунальные услуги и фактических расходов ведется в соответствии с правилами ведения бухгалтерского учета **раздельно по домам, входящим в состав ТСЖ.**

Доходы и расходы отражаются своевременно и в полном объеме.

Фактические расходы по содержанию жилого фонда и текущему ремонту общего имущества осуществлялись в соответствии с утвержденными сметами и тарифами и имеют целевой характер.

В целом по отчетному периоду проводилась проверка на основании данных налоговой и бухгалтерской отчетности, первичных документов, подтверждающих фактическое поступление денежных средств, и их расходование:

- операций по расчетному счету на основании выписок банка;
- кассовых операций - по данным кассовых отчетов, кассовой книги и балансовому счету "Касса" реестра «Главной книги»;
- выборочной проверки авансовых отчетов, реестра «Главная книга» балансового счета 71 "Подотчетные лица".

Фактические расходы, произведенные товариществом осуществлены в пределах утвержденной сметы и подтверждены первичными документами по движению материалов, канцтоваров, имущества (оприходование, списание).

Расходы на оплату труда, подтверждаются документами по оформлению сотрудников при приеме на работу и увольнении, наличием и соблюдением штатного расписания, соответствие утвержденной смете начисленных зарплат по расчетным ведомостям, отражение в оборотно-сальдовых ведомостях, реестра «Главной книги» счета 70 «Расчеты по оплате труда» и счета 69 «Расчеты по внебюджетным фондам».

За 2016 год в бюджет было перечислено 311467,00 руб. налога на доходы физических лиц и 489034,42 руб. взносов в государственные фонды социального страхования.

Замечания по работе с наличными и безналичными денежными средствами отсутствуют. Фактов нецелевого использования денежных средств обнаружено не было. Замечания по ведению бухгалтерского учета отсутствуют.

Правлением ТСЖ своевременно перечислялись деньги на счета ресурсоснабжающих и других обслуживающих организаций, уплачивались налоги.

Результаты хозяйственно-финансовой деятельности характеризуются следующими показателями:

Таблица 1.

**Сведения о начислении собственникам платы за содержание и ремонт жилья и фактической оплате собственниками данных услуг за 2016 г.**

Наименование	Задолженность собственников перед ТСЖ на <u>01.01.2016</u> (руб.)	Начислено по квитанциям (руб.)	Оплачено по квитанциям (руб.)	Задолженность собственников перед ТСЖ на <u>01.01.2017</u> (руб.)
<b>КОМПЛЕКСНЫЙ ПЛАТЕЖ</b> <i>(ремонт жилья, содержание жилья, лифтового хозяйства, придомовой территории, вывоз ТБО, уборка МОП, управление МКД, консьержная служба, обслуживание пожарной сигнализации)</i>	270054,40	5824684,35	5329076,80	765661,95
В том числе:				
Дом 96	0	1970584,91	1422889,12	547695,79
Дом 98	270054,40	3854099,44	3906187,68	217966,16

Сведения о начислении платы за коммунальные услуги и фактической оплате собственниками данных услуг за 2016 г.

Таблица 2.

Наименование	Задолженность собственников перед ТСЖ на 01.01.2016 (руб.)	Начислено по квитанциям (руб.)	Оплачено по квитанциям (руб.)	Задолженность собственников перед ТСЖ на 01.01.2017 (руб.)
Коммунальные услуги - всего	496822,30	5642553,83	4843149,63	1296226,50
Дом 96	0	1891725,94	1308028,02	583697,92
Дом 98	496822,30	3750827,89	3535121,61	712528,58
КУ по ИПУ (ХВС, ГВС, водоотведение, э/э) - всего	148888,02	3488993,05	3138008,92	499872,15
В том числе по домам				
Дом 96	0	1212186,14	938432,97	273753,17
Дом 98	148888,02	2276806,91	2199575,95	226118,98
КУ по ОДПУ – (отопление)	347934,28	2153560,78	1705140,71	796354,35
Дом 96	0	679539,80	369595,05	309944,75
Дом 98	347934,28	1474020,98	1335545,66	486409,60

Сведения о начислении собственникам платы в Фонд капитального ремонта и фактической оплате за 2016 г. (МКД по адресу: г. Всеволожск, Колтушское ш., д. № 98)

Таблица 3.

Наименование	Задолженность собственников перед ТСЖ на 01.01.2016 (руб.)	Начислено по квитанциям (руб.)	Оплачено по квитанциям (руб.)	Задолженность собственников перед ТСЖ на 01.01.2017 (руб.)
Фонд капитального ремонта (по дому 98)	56410,72	439758,57	446384,04	49785,25

КОММЕНТАРИЙ. За 2016 год собственникам жилого фонда в домах 96 и 98 было начислено за содержание общего имущества и текущий ремонт, коммунальные услуги 11906996,75 руб. С учетом задолженности собственников по состоянию на 01.01.2016 г. в 2016 г. всего должно было быть оплачено собственниками 12730284,17 руб. Фактически было оплачено жильцами 10618610,47 руб.

Задолженность собственников жилья по домам 96 и 98 по оплате потребленных услуг по состоянию на 01.01.2017 г. составляет 2111673,70 руб. В том числе услуги, оказанные за декабрь – 1481756,21 руб. задолженность прошлых периодов – 629917,49 руб.

Кроме того, имеется задолженность по платежам в Фонд капитального ремонта в сумме 49785,25 руб. (по дому 98).

Сведения о начислении и оплате за коммунальные услуги в 2016 году

Таблица 4.

Наименование	Начислено по квитанциям (руб.)	Израсходовано ТСЖ на оплату оказанных услуг (руб.)
Коммунальные услуги - всего	5642553,83	5717550,21
В том числе:		
Дом 96	1891725,94	2038013,33
Дом 98	3750827,89	3679536,88

КОММЕНТАРИЙ. Согласно показаний общедомовых приборов учета (ОДПУ), объем фактически потребленных коммунальных услуг на 74996,38 руб. превышает объем, указанный населением для начислений по квитанциям. В результате ТСЖ вынуждено оплачивать возникающую разницу (частично она покрывается платой на ОДН) за счет средств, предусмотренных на другие нужды (по другим статьям сметы).

**Сведения о платежах поставщикам услуг, произведенных в 2016 г.  
(в т.ч ресурсоснабжающим организациям)**

Наименование	Оплачено поставщикам за 12 мес. 2016 (руб.)	Задолженность поставщикам на 01.01.2017 (руб.)
ООО "БАЛТКОМПЛЕКТ"	115550,00	-
ООО «БИЗНЕС ПРО "	7240,00	-
ЗАО "УК "ВКС"	-	332670,23
ООО "ВСЕВЛЕССТРОЙ"	7200,00	-
ООО "Всевласт"	68640,00	23760,00
ОАО "ВОДОТЕПЛОСНАБ"		239815,20
ОАО "Всеволожские тепловые сети"	4253487,48	792911,53
ООО "Домострой"	29269,00	-
ООО «ЖКХ"	10587,61	962,51-
НО «ИПБОТСП»	7270,00	
ООО "Комус-Петербург"	5967,78	-
ООО «КОНТАКТ"	132025,00	-
ИП Кудрявцева Ж.О.	25000,00	-
ООО "ЛАДОГА»	79200,00	6600,00
ООО "СК ЛИДЕР"	4900,00	-
ЗАО «ЛИНДСТРЕМ»	46222,48	7172,51
АМУ «Всеволожские Вести»	550,00	
ООО "ЛИФТРЕМОНТ"	224950,72	23012,00
ООО "Маяк"	11699,00	
ООО «Металлическая линия"	12560,00	-
ООО "МИГСЕРВИС"	168885,56	15000,00-
ООО "Милан"	5294,20	-
ООО «ОПТИМА»	10800,00	-
ООО «ТД ПЕТРОВИЧ»"	44902,57	-
ООО "ПРОФИ АРТ»	4900,00	
Филиал ОСаО «Ресо-Гарантия»	4000,00	
ООО "РКС-ЭНЕРГО"	1058248,36	145823,49
ЗАО "РОСТЕЛЕКОМ"	36273,13	5742,67
ООО " Инженерный центр «Русс Эксперт"	14000,00	-
ИП Рылеев А.А.	1360,00	
ООО "Санрайс Северо-Запад"		360,00
ООО "СИТИКОМ"	14560,00	
ООО "СПЕКТ-СЕРВИС»	6000,00	
ООО «Всеволожск Спецтранс"	167654,40	-
ООО "СтройМонтаж"	16233,23	-
ООО «Торговый Дом Северо-Западный»	11778,00	-
ООО "ТЭК СЕРВИС"	58212,00	5607,00
ФГУП «ЦентрИнформ»	13300,00	
МАУ «Всеволожский ЦКД»	6800,00	
ООО «ЭЛЕКТРИК»	13890,00	
ООО «ЮВМ-ПРОЕКТ»	27500,00	
<b>ИТОГО</b>	<b>6726910,52</b>	<b>1588223,14</b>

КОММЕНТАРИЙ. Задолженность ТСЖ в пользу поставщиков услуг по состоянию на 01.01.2017 г. составляет 1588223,14 руб. В том числе:

- задолженность текущего периода – 1015737,71 (стоимость услуг, оказанных в декабре 2016г., оплаченных в январе 2017 г.);

- задолженность прошлых лет, подлежащая списанию (по д.98) – 572485,43, в том числе: ЗАО «УК ВКС» -332670,23 руб. и ОАО «ВОДОТЕПЛОСНАБ» - 239815,20 руб.

Таблица 6.

**Прибыль от коммерческой деятельности (дом № 98)**

Вид дохода	Сумма дохода (руб.)	Налоги – УСН 6% (руб.)	Чистая прибыль (руб.)
Аренда	277800,00		
Пени по оплате обслуживания МКЖД, начисленные собственникам жилья	32556,42		
<b>ИТОГО</b>	<b>310356,42</b>	<b>18621,00</b>	<b>291735,42</b>

КОММЕНТАРИЙ. Чистая прибыль (за вычетом налогов), полученная от коммерческой деятельности, согласно Плановой смете направляется на покрытие расходов по содержанию дома № 98 по результатам работы за год.

Таблица 7.

**Сводная информация об исполнении сметы доходов и расходов на 2016 год**

Наименование	Смета – план на 2016 год	Смета – факт за 2016 г.	Начислено по квитанциям (руб.)	Оплачено по квитанциям (руб.)
Дом 96 (01.07.2016 - 31.12.2016)	2224580	1778328	1970586	1422888
Дом 98 (01.01.2016 – 31.12.2016)	3962686	3748898	3854100	3919455

КОММЕНТАРИЙ. Начислено к оплате по квитанциям собственникам жилья за 2016 год:

- д.96 – 1970586 руб., д. 98 - 3854100 руб. Фактические расходы составили: д.96 -1778328 руб., д.98 - 3748898 руб. Таким образом, общая экономия по смете составила 297460,00 руб.

Экономия по смете образовалась в связи с тем, что собственники несвоевременно оплачивали начисления, что приводит к отсутствию денежных средств для исполнения сметы в полном объеме.

Таблица 8.

**Информация о наличии денежных средств на банковских счетах ТСЖ**

Наименование	Остаток на 01.01.2016г.	Приход	Расход	Остаток на 01.01.2017г.
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК – расчетный счет	452169,59	10945781,00	10549114,00	848836,59
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК – спец.счет – капитальный ремонт- по дому 98	643042,11	453010,19	5700,00	1090352,60
<b>ИТОГО</b>	<b>1095211,70</b>	<b>11398791,19</b>	<b>10554814,00</b>	<b>1939189,19</b>

КОММЕНТАРИЙ. Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2017 г. в сумме 848836,59 руб. – это неиспользованная прибыль от коммерческой деятельности по дому 98 за предыдущие годы – 812558,00 руб. и резервный фонд, сформированный за счет экономии в предыдущие отчетные периоды.

**Финансовое положение ТСЖ** в целом стабильно, наличие денежных средств позволяет осуществлять текущие платежи. Однако имеется задолженность собственников жилья по оплате услуг как явная, так и скрытая. Это затрудняет планирование и проведение необходимых работ по ремонту и благоустройству общей собственности.

**РЕКОМЕНДАЦИИ.**

1. Правлению усилить работу со злостными неплательщиками, с принятием мер принудительного взыскания задолженности путем ограничения по предоставлению коммунальных услуг либо через суд.
2. Вынести решение о списании Кредиторской задолженности прошлых лет 572485,43, в том числе: ЗАО «УК ВКС» - 332670,23 руб. и ОАО «ВОДОТЕПЛОСНАБ» - 239815,20 руб.

*Настоящий отчет составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ, а один остается у ревизора.*

Ревизор ТСЖ «АЛЪЯНС» Л.В. Мартянова  
при участии представителя собственников д.№ 96  
Аниканова С.П

10 апреля 2017 г.

*Л.В. Мартянова / Мартянова ЛВ /*

... ..

... ..

...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...

... ..

... ..

...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

*Alphonse J. ...*