

**УТВЕРЖДЕН**  
**отчетно-выборным общим собранием**  
**членов ТСЖ «Альянс»**  
**Протокол № 2/19 (21) от 22 декабря 2019 г.**

Председатель собрания  Андреева Г.И

**ОТЧЕТ**

**ревизора ТСЖ «Альянс» по плановой ревизии финансово-хозяйственной деятельности**  
**правления ТСЖ «Альянс» за 9 месяцев 2019 года**

30 ноября 2019 г.

г. Всеволожск

ТСЖ «Альянс» является добровольным объединением собственников жилья, которое осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава, утвержденного решением общего собрания (протокол общего собрания членов ТСЖ «Альянс» №01 от 16 января 2008 г.) и зарегистрированного в ЕГРЮЛ.

ТСЖ «Альянс» является некоммерческой организацией.

В управлении ТСЖ находятся два многоквартирных дома по адресам: г. Всеволожск, Колтушское ш., д.96, д.98 общей площадью 14361,8 кв.м.

**Органы управления ТСЖ в отчетном периоде:**

Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется председателем правления.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества за проверяемый период являются:

председатель правления: - Андреева Г.И.  
бухгалтер: - Сисигина С.А.

**Основания и обстоятельства проведения ревизии.**

Ревизор Товарищества собственников жилья "Альянс" (далее — ТСЖ) Ильичева Е.А., руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела плановую ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2019 г. по 30 сентября 2019 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки в связи с отчетно-выборным собранием членов ТСЖ «Альянс».

Место проведения ревизии – г.Всеволожск, Колтушское ш., д.98.

Документальная ревизия проведена путем выборочной проверки представленных документов в период с 20.11.2019 года по 30.11.2019 года включительно.

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (доходы).

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде используется лицензионное специализированное программное обеспечение.

Используемые материалы.

При проведении ревизии были выборочно проверены следующие материалы и документы:

- трудовые договоры с работниками ТСЖ;
- должностные инструкции
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному и специальному счетам ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- прочие необходимые документы.

**Проверкой установлено:**

Основным источником поступления денежных средств Товарищества за отчетный период являются взносы собственников жилых помещений на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, а также доходы от сдачи в аренду общего имущества МКД. Согласно Уставу ТСЖ и учетной политики ТСЖ оплата взносов собственников на проведение работ и услуг по содержанию, управлению и текущему ремонту МКД классифицируется как целевые членские взносы, которые направляются на основную уставную деятельность ТСЖ.

Начисление платы собственникам помещений в МКД за ЖКУ и взносов в Фонд капитального ремонта и сбор платежей осуществляет АО «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области» (АО «ЕИРЦ ЛО») на основании договора №23/01-17 от 31.08.2015г.

Начисление платы собственникам помещений в 2019г. за коммунальные услуги АО «ЕИРЦ ЛО» производит на основании тарифов, утверждаемых Комитетом по тарифам Правительства Ленинградской области, а размер платы за содержание общего имущества, текущий ремонт и дополнительные услуги на 2019 г. утвержден решением общего собрания членов ТСЖ «Альянс» (протокол № 1/19 (20).

С 01.07.2019 г. оплата взносов на капитальный ремонт собственников помещений в доме 96 поступает на специальный счет, открытый в Северо-Западном Банке ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербурга. Взносы на капитальный ремонт, ранее собираемые Фондом капитального ремонта Ленинградской области, перечислены 30.07.2019 г. на специальный счет ТСЖ № 40705810055000000180 в сумме 2 513 051.08 руб.

Ревизором проверено начисление заработной платы, которая начисляется в соответствии со штатным расписанием. Фактическая списочная численность работников за проверяемый период - 17 человек. Проверкой нарушений порядка начисления и выплаты заработной платы не установлено.

ТСЖ «Альянс» в составе основных средств имеет ворота распашные (придомовая территория д.98) и помещение консьержной в МКД (Колтушское ш., д.98), снегоуборщик на общую сумму 1749834,00 руб.

Ревизором проведена проверка учета материалов. Материалы покупаются по мере необходимости проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД и списываются на расходы.

Отчеты в налоговую инспекцию и внебюджетные фонды сдавались своевременно. Расхождений в бухгалтерской отчетности и предоставленными первичными документами не обнаружено.

#### Информация по счетам ТСЖ «Альянс» в банках

ТСЖ «Альянс» имеет 4 счета в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург.

Движение средств по счетам банковским характеризуется следующими данными:

Наименование	Остаток на 01.01.2019 г. (руб.)	Приход (руб.)	Расход (руб.)	Остаток на 01.10.2019 г. (руб.)
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК – расчетный счет	963282,75	13178035,05	13052052,55	1089265,25
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК – расчетный счет (спец.)	10056,45		65,66	9990,79
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК – спец.счет – капитальный ремонт- по дому 98 ( в том числе % банка – 8032,37 руб.)	1985111,14	412741,27		2397852,41
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК – спец.счет – капитальный ремонт- по дому 96	0	2517715,77		2517715,77
<b>ИТОГО</b>	<b>2958450,34</b>	<b>16108492,09</b>	<b>13052118,21</b>	<b>6014824,22</b>

Поступают денежные средства на счета ТСЖ от АО «ЕИРЦ ЛО» - платежи населения за ЖКУ и взносы на капитальный ремонт и от арендаторов общего имущества МКД.

Расход – оплата поставщикам за выполнение работ по обслуживанию общего имущества МКД, коммунальных услуг, заработной платы, налогов и прочих выплат.

#### Расшифровка оплаченных поставщикам услуг и материальных ценностей за 9 месяцев 2019 г.

	Наименование поставщиков услуг и материальных ценностей	Сумма (руб.)
1	ООО "АНД-СБ" , ремонт слаботочных систем	34250.00

2	ООО"Компания Вид", ремонт входной группы д.96	83200.00
3	ООО "ВсеВПласт", вывоз и доставка полигонам отходов	273120.00
4	ОАО "ВТ СЕТИ", коммунальные услуги - ГВС, ХВС, ВО, отопление	5487582.80
5	ООО "ГЕРМЕС", обслуживание оргтехники	13800.00
6	ФБУЗ "ЦЕНТР ГИГИЕНЫ И ЭПИДЕМИОЛОГИИ В ЛЕН.ОБЛ.", акарицидная обработка территории	6448.00
7	ООО "ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНАЯ КОМПАНИЯ", дог.687/дк от 08.04.2009 - услуги паспортного стола	7830.56
8	ИП Иванов Вадим Николаевич - ремонт распашных ворот (д.98,д.96)	95630.00
9	Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования "ИПБОТСП"- обучение теплоэнергетического персонала	3770.00
10	ООО "Комус-Петербург", канцелярские товары	2505.91
11	ЗАО "Линдстрем"-услуги по уходу за изделиями (ковры).	57676.02
12	ООО "Лифтремонт", дог. 53 от 01.05.2007 г., обслуживание и ремонт лифтов	276688.64
13	ООО "МигСервис"- ТО системы противопожарной защиты	135000.00
14	ООО "Мебельный вопрос", покупка офисных кресел - 2 шт.	14680.00
15	ООО "ОЛИМП" - закупка песчано-солевая смесь	8280.00
16	ООО "Океан", приобретение сантехнических деталей для производства работ по тек. ремонту ОИ МКД	79739.00
17	ООО "Строительный Торговый Дом "Петрович", приобретение материалов для ремонтных работ	28889.42
18	ООО "РАДЕЛ" - работы по ремонту электродвигателя пассаж. лифта	18000.00
19	Филиал ОСАО "РЕСО-Гарантия" страхование лифтов	1500.00
20	ООО "РКС-ЭНЕРГО", дог. 87924 от 01.12.2010 г. - электроэнергия	1411834.03
21	ОАО "РОСТЕЛЕКОМ", дог.20387 от 30.03.2007 - услуги связи	20234.49
22	ООО "Инженерный центр "РуссЭксперт" – экспертиза лифтов	14200.00
23	ООО "ТЭК СЕРВИС" , дог. 49-10-С от 01.10.2010 - сервисное обслуживание УУТЭ	50463.00
24	ФГУП "ЦентрИнформ" - работы по созданию и выдаче квалифицированного сертификата (электронная подпись)	10000.00
25	МАУ "Всеволожский ЦКД", аренда помещения для проведения ОСС	4000.00
26	ООО "ЭЛЕКТРИК", лампы светодиодные	11625.00
27	ООО "ЮВМ-ПРОЕКТ" -ТО системы АППЗ	49500.00
	<b>Итого оплачено</b>	<b>8200446.87</b>

#### Расшифровка прочих платежей

	Прочие платежи	Сумма (руб.)
1	Налоги (НДФЛ, УСН)	457781,66
2	Взносы в фонды социального страхования	886315.78
3	Заработная плата	2884582,49
4	Услуги банка	76900.66
5	Перевод взносов на капитальный ремонт на спец. счета	409373.59
6.	Оплата товаров по корпоративной карте	4454,00
6	Снято по корпоративной ПК в отчет на приобретение материалов	132263,16
7	<b>Итого</b>	<b>4851671,34</b>

С организациями, предоставляющими услуги ТСЖ «Альянс», заключены договоры на выполнение работ и оказания услуг. Оплата за выполнение работ, услуг производится ТСЖ на основании выставленных счетов, актов выполненных работ, услуг.

Ревизором было выборочно проверено фактическое выполнение работ в соответствии с предоставленными актами выполненных работ.

В результате проверки было установлено:

- работы, указанные в актах, выполнены в полном объеме. Все документы оформлены в соответствии с законодательством. Оплата производится согласно выставленным счетам, актам выполненных работ.

- в отчетном периоде проводились работы, согласно смете на 2019 год и работы, необходимые для эксплуатации дома (работы по заявкам жильцов, предписаниям ресурсоснабжающих организаций и администрации города).

#### Расчеты с подотчетными лицами:

Денежные средства, полученные в подотчет, использовались на оплату необходимых материалов, товаров и услуг для обслуживания МКД. Замечаний по целесообразности расходования средств нет.

#### Расчеты с поставщиками услуг и работ

Наименование поставщиков	Задолженность на 01.10.2019 (руб.) Кредит
ООО "ВсеВПласт"	29720.00
ОАО "ВТ СЕТИ"	420070.80
ООО "Жилищно-коммунальная компания" дог.687/дк от 08.04.2009	978.82
ООО "МигСервис"	15000.00
ООО "Строительный Торговый Дом "Петрович"	0.84
ООО "РКС-ЭНЕРГО" дог. 87924 от 01.12.2010	150282.48
ОАО "РОСТЕЛЕКОМ" дог.20387 от 30.03.2007	1565.34
ООО "САНРАЙС СЕВЕРО-ЗАПАД"	360.00
ООО "ТЭК СЕРВИС" дог. 49-10-С от 01.10.2010	5607.00
ООО "ЮВМ-ПРОЕКТ"	5500.00
<b>Итого</b>	<b>629085.28</b>

Задолженность перед поставщиками энергоресурсов (ОАО «ВТ СЕТИ», ООО «РКС-ЭНЕРГО») на 01.10.2019 г. составляет 570353,28 руб., в том числе задолженность за энергоресурсы, потребленные населением в сентябре 2019 г. – 577485,64 руб.

Задолженность перед поставщиками услуг и подрядчиками на 01.10.2019 г. составляет 58732,00 руб.

Вся задолженность носит текущий характер и оплачена в октябре 2019 г. (за услуги, предоставленные в сентябре, расчет осуществляется в октябре).

#### Информация о доходах и расходах за 9 месяцев 2019 год

Содержание	Начислено по квитанциям (руб.)	Фактические расходы (руб.)
Жилищно-коммунальные услуги МКД – всего (руб.)	12313628,94	12190236,25

Фактические расходы, произведенные за 9 месяцев 2019 г. осуществлены в пределах утвержденной сметы и подтверждены первичными документами по выполнению работ, движению материалов, канцтоваров, имущества (оприходование, списание).

Нецелевого использования средств ТСЖ в процессе проверки не установлено.

#### Расчеты с собственниками за жилищно-коммунальные услуги за 9 месяцев 2019 г.

Наименование	Задолженность на 01.01.2019	Начислено по квитанциям	Оплачено по квитанциям	Задолженность на 01.10.2019 г.
--------------	-----------------------------	-------------------------	------------------------	--------------------------------

	(руб.)	(руб.)	(руб.)	(руб.)
<b>Жилищно-коммунальные услуги - всего</b>	1983843,76	12313628,94	12761394,84	1536077,89*

*\*\*В т.ч. задолженность текущая за сентябрь 2019г. – 1170845,69 руб.*

Задолженность собственников за ЖКУ по данным учета по состоянию на 01.10.2019г. -1536077,89 руб., в том числе начисление по квитанциям за ЖКУ за сентябрь 2019 г. – 1170845,69 руб. Таким образом, задолженность собственников за предыдущие периоды – 365232,20 руб.

**1. Сведения о начислении собственникам взносов на капитальный ремонт и фактической оплате за 9 месяцев 2019 года**

Наименование	Задолженность собственников перед ТСЖ на 01.01.2019 (руб.)	Начислено по квитанциям (руб.)	Оплачено по квитанциям (руб.)	Задолженность собственников перед ТСЖ на 01.10.2019(руб.)
Взносы на капитальный ремонт д.98	44406,73	427854,96	418250,33	54011,36
Взносы на капитальный ремонт д.96 <i>*(начальная задолженность на 01.07.2019)</i>	282089,23*	167395,68	203938,12	245546,79
<b>Итого</b>	<b>326495,96</b>	<b>595250,64</b>	<b>622188,45</b>	<b>299558,15</b>

**Прибыль от коммерческой деятельности**

Вид дохода	Сумма дохода (руб.)	Налоги – УСН 6% (руб.)	Чистая прибыль (руб.)
Аренда ОИ д.98	52700		
Пени по оплате обслуживания МКЖД, начисленные собственникам жилья	18469		
<b>ИТОГО</b>	<b>71169</b>	<b>4270</b>	<b>66899</b>

Доход от коммерческой деятельности, направляется на увеличение целевого финансирования на содержание и текущий ремонт ОИ МКД.

По мнению ревизора, по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Альянс» за период с 01.01.2019 г. по 30.09.2019 г. бухгалтерский учет ведется таким образом, чтобы обеспечить достоверное отражение доходов и расходов ТСЖ «Альянс».

Финансовое состояние ТСЖ «Альянс» оценивается достаточно устойчивым. Однако имеется значительная задолженность собственников жилья по оплате услуг как явная, так и скрытая (несвоевременное и не в полном объеме представление информации по ИПУ). Это затрудняет планирование и проведение необходимых работ по содержанию общего имущества и текущему ремонту.

Правление ТСЖ регулярно проводит мероприятия, направленные на погашение задолженности за ЖКУ собственниками жилых помещений.

Проверка показаний индивидуальных приборов учета ХВС и ГВС и электроэнергии в отчетном периоде проводилась 1 раз. Выявленные нарушения были устранены.

**РЕКОМЕНДАЦИИ ПРАВЛЕНИЮ:**

Усилить работу со злостными неплательщиками с принятием мер принудительного взыскания задолженности путем ограничения по предоставлению коммунальных услуг либо через суд.

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

Ревизор ТСЖ «Альянс»  
Ильичева Е.А.