

Заключение

Ревизионной комиссии ТСЖ «Аврора»

по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности
и финансовой деятельности ТСЖ за 2016 год

Санкт-Петербург

28 марта 2017 г.

Ревизионной комиссией в составе председателя комиссии Гетманцева А.А. и члена комиссии Ивановой Е.Б. проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Аврора» (СПб, ул. Оренбургская, д. 2) за период с 01 января 2016 года по 31 декабря 2016 года (далее – проверяемый период), а также сметы доходов и расходов на 2017/2018 финансовый год.

Проверка осуществлялась на основании анализа следующих документов:

1. Устав ТСЖ «Аврора»;
2. Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ;
3. Протоколы заседаний Правления ТСЖ;
4. Сметы доходов и расходов, действовавшие в проверяемый период;
5. Договоры с ресурсоснабжающими, обслуживающими, подрядными, и иными организациями, действующие /действовавшие в период с 01.01.16 по 31.12.16;
6. Штатное расписание;
7. Приказы;
8. Трудовые договоры и должностные инструкции сотрудников ТСЖ;
9. Бухгалтерские и финансовые документы (платежные документы, авансовые отчеты, счет-фактуры, акты выполненных работ, товарные накладные, выписки с расчетного счета, расчетные ведомости по заработной плате, оборотно-сальдовые ведомости);
10. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Аврора» за 2016 год;
11. Проект сметы доходов и расходов на 2017/2018 финансовый год.

При проведении проверки установлено:

- 1) В проверяемом периоде обязанности председателя Правления исполнял Бубнов В.М., членами Правления являлись: Серов А.О., Урунов У.В., Цырульник А.Х., Шилов К.Ю., Иванова Е.Б. (до 21.06.2016). Обязанности главного бухгалтера выполняла Каргопольцева Я.В.
Правление ТСЖ проводило заседания на регулярной основе. Протоколы заседаний Правления оформлены. Сделок, совершенных с нарушением законодательства, не выявлено. При этом хранение документов по вопросам, внесенным в повестку дня общего собрания, организовано ненадлежащим образом.
- 2) За проверяемый период целевые сборы и доходы ТСЖ (без учета взносов в фонд капитального ремонта) составили 18 196 330 руб. Начисление платежей за коммунальные услуги, содержание и обслуживание общего имущества производилось на основании счетов ресурсоснабжающих организаций, а также на основании смет, утвержденных решениями общих собраний членов ТСЖ от 29.06.2015 на период с 01.01.2016 по 30.06.2016 и от 21.06.2016 на период с 01.07.2016 по 31.12.2016.
- 3) Задолженность собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг по состоянию на 01.01.2016 составляла 2 845 280 руб., а по состоянию на 31.12.2016 снизилась до 1 954 321 руб. ТСЖ ведет работу с должниками по взысканию просроченной задолженности, как в досудебном порядке, так и путем предъявления исков в суд.
- 4) Расходы ТСЖ за проверяемый период составили 21 061 122 руб., в том числе:

Статья расходов	Расход (план), руб.	Расход (факт), руб.	Отклонение, руб.
Содержание общего имущества и ТО систем	2 919 543	3 330 986	-411 443
Уборка мест общего пользования	1 100 740	1 185 699	-84 958
Вывоз мусора	230 308	253 352	-23 044
Административно-хозяйственные расходы	2 521 503	2 706 756	-185 253
Содержание придомовой территории	581 200	974 264	-393 064
Охрана	2 871 877	2 904 192	-32 315
Обслуживание лифтов	625 411	627 283	-1 872
Домофон, видеонаблюдение	43 517	79 400	-35 883
Кабельное телевидение	168 504	175 664	-7 140
Взнос в ассоциацию ТСЖ	4860	4860	0
Коммунальные услуги (ХВС, ГВС, водоотведение, отопление, электроснабжение ОДН)		5 301 063	

По некоторым статьям расходов допущен существенный перерасход, причинами которого являются удорожание стоимости запланированных работ и услуг, непредвиденные расходы (в том числе связанные с проведением аварийных работ), а также недостаточный контроль со стороны Правления ТСЖ за соответствием фактического размера расходов плановому (что не соответствует требованиям пункта 4. статьи 151 Жилищного кодекса РФ, согласно которой «Правление ТСЖ имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества»). Фактов необоснованного завышения расходов Ревизионной комиссией не выявлено.

Часть работ по ремонту общего имущества и благоустройству территории по решению Правления ТСЖ и в соответствии с Положением о Резервном фонде, утвержденным решением общего собрания ТСЖ от 30.09.2015 г., выполнена за счет резервного фонда, в частности:

Наименование расхода	Сумма, руб
Монтаж навесной фасадной системы	1 140 000
По иску Андреевой С.В. (с учетом дополнительных затрат)	709 306
Восстановление облицовки здания, ремонт витражной конструкции	431 492
Устройство клумб, искусственные растения	319 390
Работы по обеспечению противопожарной безопасности	121 669
Судебные издержки	87 000
Уборка и ремонт офиса ТСЖ после аварии	75 777
Обустройство технического этажа	72 570
Световая вывеска (изготовление и монтаж)	51 980
Подсветка шпиля (материалы и работа)	50 180
Замена светильников в паркинге	44 826
Замена коллекторных узлов водоснабжения	37 832

В целом, за проверяемый период из резервного фонда израсходовано 3 243 618 руб. (без учета авансов выданных), остаток по состоянию на 31.12.2016 составляет 265 569 руб. Согласно пункту 7 Положения о Резервном фонде, утвержденного решением общего собрания ТСЖ от 30.09.2015 г., «Правление ТСЖ «Аврора» принимает решение о расходовании средств Резервного фонда в размере не превышающем 75% от Резервного фонда. Решение принимается квалифицированным большинством членов Правления. В случае необходимости превышения указанного ограничения, решение о расходовании средств Резервного фонда должно быть принято Общим собранием членов Товарищества». Внеочередное общее собрание членов ТСЖ по данному вопросу было создано по инициативе Правления ТСЖ 26.12.2016 г.

- 5) В целях формирования фонда капитального ремонта в соответствии с решением общего собрания собственников от 30.09.2015 г. ТСЖ открыт специальный расчетный счет в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» и установлен взнос в размере 3,24 руб./кв.м. По состоянию на 31.12.2016 остаток на счете капитального ремонта составляет 686 864 руб., задолженность собственников по оплате взносов на капитальный ремонт составляет 384 896 руб., при этом пеня за несвоевременную оплату взносов не начислялась.
- 6) Расчеты с ресурсоснабжающими организациями (ГУП «ТЭК СПб», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», АО «Петрозлектросбыт»), поставщиками и подрядчиками по содержанию общего имущества осуществляются в соответствии с договорами. Акты сверки расчетов составлены по большинству договоров. Просроченная задолженность по оплате работ (услуг) отсутствует.
- 7) Расчеты с покупателями и заказчиками (субарендаторы, Северен Телеком) осуществляются в соответствии с договорами.
- 8) Заработная плата сотрудникам ТСЖ начисляется согласно штатному расписанию, просроченная задолженность по оплате труда отсутствует. Налог на доходы физических лиц и страховые взносы начисляются и перечисляются в соответствии с законодательством.
- 9) Авансовые отчеты предоставляются подотчетными лицами в установленном порядке, но оформлены с неточностями (отсутствует подпись подотчетного лица и председателя Правления). За наличный расчет оплачиваются почтовые услуги, а также приобретаются расходные материалы, инструмент, товары для хозяйственных нужд и благоустройства. Оборот денежных средств, выданных под отчет, за проверяемый период составил 141 886 руб.
- 10) Бухгалтерский учет ведется в соответствии с требованиями законодательства. Бухгалтерская, налоговая, статистическая отчетность, а также отчетность по страховым взносам сдается с соблюдением установленных сроков.

Рекомендации:

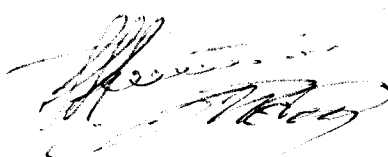
1. Продолжить работу, направленную на взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и взносов в фонд капитального ремонта. В целях улучшения собираемости взносов в фонд капитального ремонта начислять пеню за несвоевременную оплату, а также предпринять меры для взыскания задолженности по взносам на капитальный ремонт в виде направления предписаний собственникам и/или обращения в суд.
2. Осуществлять постоянный контроль соответствия фактических расходов финансовому плану, утвержденному общим собранием ТСЖ.
3. Устранить недостатки в организации хранения внутренних документов ТСЖ (в том числе по вопросам, включенным в повестку дня общего собрания ТСЖ/собственников).
4. Приобретать инструмент, расходные материалы и средства для хозяйственных нужд в основном по безналичному расчету. Ограничить размер денежных средств, выдаваемых сотрудникам ТСЖ под отчет.
5. В целях оптимизации расходов внести изменение в штатное расписание ТСЖ, сократив должность бухгалтера.
6. Привести трудовые договоры с сотрудниками ТСЖ в части выплаты заработной платы в актуальное состояние.

Выводы:

1. Признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.
2. Рекомендовать общему собранию ТСЖ утвердить отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2016 г.
3. Рекомендовать общему собранию ТСЖ утвердить смету доходов и расходов на 2017/2018 финансовый год.

Председатель Ревизионной комиссии

Член Ревизионной комиссии



Гетманцев А.А.

Иванова Е.Б.