

Отчет
ревизора о проведении проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «ОЛИМП» за 2020 г.

г. Санкт-Петербург

16 апреля 2021г.

Проверка проходила с 31.03.2021 по 07.04.2021г.

Ревизор – Кузнецова Е.П. (ЖК РФ, протокол общего собрания от 09.04.2018 г.);

Перечень документов, представленных для проверки ревизионной комиссии:

1. Банковская выписка расчетного счета 40703810755240110404 за 2020 год.
2. Банковская выписка целевого счета для взносов на капитальный ремонт 40705810455240099182 за 2020 год
3. Смета доходов и расходов на 2020г.
4. Кассовые документы за 2020 г.: кассовая книга, отчет кассира, авансовые отчеты.
5. Ведомости начисление квартплаты за 2020 г.
6. Трудовые договоры, приказы, штатное расписание, табели.
7. Текущие договоры на обслуживание дома.
8. Договоры на ведение хозяйственной (коммерческой) деятельности, аренда помещений и размещение рекламы.
9. Отчетные документы в ПФР, ФСС, ИФНС.

Документы были представлены по мере запроса ревизора в полном объеме.

Цель проводимой ревизии: проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2020г. Анализ финансово-хозяйственной деятельности, налоговой отчетности и отчетности в страховые фонды.

ТСЖ «ОЛИМП» с 2006 г. применяет упрощенную систему налогообложения - объект налогообложения доходы.

По данным бухгалтерского учета за отчетный период имеются следующие показатели:

№ п.п.		01.01.2020	31.12.2020
1	Остаток денежных средств на р/с 40703810755240110404	2 083 262.95	2 961 109.85
	Депозитный счет	7 000 000.00	7 000 000.00
	Итого	9 083 262.95	9 961 109.85
2	Задолженность перед поставщиками	213 671.13	252 633.69
3	Задолженность контрагентов перед ТСЖ (аренда, реклама)	192 474.60	455 166.22
4	Задолженность перед персоналом по оплате труда	-	-
5	Задолженность перед бюджетом по налогам и сборам (ПФР, ФСС, налог при УСН)	611 460.00	330 050.00
6	Остаток денежных ср-в у подотчетных лиц	-	19 128.62
7	Задолженность собственников по оплате:	на 22.01.2020	на 22.01.2021
	Квартиры-	1 249 732.73	1 241 749.69
	Автостоянка-	118 270.46	60 045.03
	Паркинг-	126 993.67	160 581.03
	Нежилые помещения	134 765.34	210 014.02
8	Переплата собственников в счет будущего периода	31 070.62	66 698.65
9	Денежные средства на целевом счете для взносов на капитальный ремонт р/сч. 40705810455240099182	133 084.96	2 418 793.25
	Задолженность собственников по взносам на кап. ремонт:	на 22.01.2020	на 22.01.2021
	жилые	178 699.65	242 458.53

нежилье	6 543.04	11 896.14
паркинг	26 843.46	23 379.62

**Поступление и расходование денежных средств с основного р/сч.
40703810755240110404:**

Поступило на расчетный счет:		
На начало отчетного периода на р/с 40703810755240110404 находилось:		2 083 262.95
Депозитный счет		7 000 000.00
Поступило от жильцов по квитанциям, в т.ч. денежные средства на содержание общего имущества многоквартирного дома по договорам аренды:		18 028 381.89
Поступление от хозяйственной деятельности:		4 490 769.66
% от размещения денежных средств на депозитном счете в 2019 году		210 213.34
Целевой взнос (оплата за слив стояков, ключи)		49 816.40
По судебному решению от должников		237 131.44
ИТОГО ДОХОДОВ:		23 016 312.73
Списано с расчетного счета:		
Оплачено поставщикам услуг		8 413 859.71
Расчет с сотрудниками (заработная плата, премии, договора подряда, отпускные)		8 639 213.64
Выдача под авансовый отчет (годовой оборот)		131 008.48
Налоги и страховые взносы		4 954 384.00
ИТОГО РАСХОД:		
Размещение средств на депозитный счет		7 000 000.00
Остаток на р/с на 31.12.2020г.		2 961 109.85
		9 961 109.85

Поступление и расходование денежных средств на целевой счет взносов кап.ремонта 40705810455240099182:

Поступило на расчетный счет:		
На начало отчетного периода на р/с 40705810455240099182 находилось:		133 084.96
Поступило		2 285 708.29
Списания денежных средств на оплату работ по капитальному ремонту (замена стояков ХВС и ГВС) ООО СПБ		
Остаток на р/с на 31.12.2018г.		2 418 793.25

Решением общего собрания утверждены статьи расходов, которые оплачиваются за счет хозяйственной деятельности ТСЖ и не начисляются в квитанции собственникам: «Служба консьержей», «Мойка фасадного остекления здания», «Обслуживание тревожной кнопки», «Обслуживание дизель-генератора», «Обслуживание ковровых покрытий». По этим статьям расход за 2020 г. составил – 2 964 132.89 рублей.

Решением общего собрания принято решение, что за счет хозяйственной деятельности и остатка по статьям покрывается перерасход статей, где сумма расходов превышает сумму доходов.

Согласно нормативным документам начисления по статьям «Электроэнергия МОП», «Водопотребление МОП», «Водоотведение МОП», «Теплоэнергия МОП» производятся по фактическому потреблению.

Для получения дополнительного дохода в 2020 году денежные средства размещались на депозитных счетах. К концу 2020 года ПАО Сбербанк в два раза снизил процент за размещение средств по сравнению с началом года, доход составил 210 213.34 рублей.

В период с 05.04.2020 по 31.12.2020 согласно Постановлению Правительства РФ от 02.04.2020 № 424 начисление пени за неуплату жилищно-коммунальных услуг не производилось.

С апреля по июнь 2020 г. часть сотрудников была переведена на дистанционный режим рабочего дня. Служба дежурных и администраторы паркинга работали в обычном режиме, круглосуточно.

В целях уменьшения расходов и экономии средств на обслуживание дома Правление ТСЖ ведет постоянный мониторинг обслуживаемых организаций. В 2020 году по статье расходов «Обслуживание тревожной кнопки» было принято решение заключить договор с другой подрядной организацией, что позволило сократить расход по данной статье на 31 %. Также ТСЖ заключил новый договор с ПАО Сбербанком на зарплатный проект.

В связи со сложившейся ситуацией, связанной с пандемией, несколько арендаторов вынуждены отказаться от продления договоров аренды с ТСЖ, что приведет к падению доходов более миллиона рублей в год.

В период с 2016 по 2019 год в доме были произведены работы по капитальному ремонту по замене инженерных сетей водоснабжения, замене стояков ХВС и ГВС 1го и 2го корпуса МКД в жилых помещениях. Договор на работы по капитальному ремонту заключен с ООО «СПБ» 02.11.2016 г., сроком на пять лет, на сумму 5101418.00 руб. План проведения работ, список материалов, стоимость работ указаны в локальной смете и техническом задании. Оплаты со спец. счета производились поэтапно, после закрытия и подписания акта выполненных работ по участку. Списание денежных средств со спец. счёта началось в IV кв.2018 г.

Движение денежных средств за весь период начислений взносов на капитальный ремонт, с ноября 2014 по декабрь 2020 г.:

Период	Приход (поступило)	Расход (оплаты ООО «СПБ»)	Остаток средств на конец периода
2014	31419.40	-----	31419.40
2015	669827.87	-----	701247.27
2016	768189.60	-----	1469436.87
2017	1136751.15	-----	2606188.02
2018	1014992.45	1809023.00	1812157.47
2019	1320617.99	2999690.50	133084.96
2020	2285708.29	-----	2418793.25

Долг ТСЖ подрядчику (ООО «СПБ») по договору на 31.12.2019 составляет – 292704.50 руб.

В 2020 году списание средств не производилось.

Остаток денежных средств на 31.12.2020 – 2418793.25 руб.

В ходе выполнения работ по договору от 02.11.2016 г., были выявлены работы, ранее не учтённые в смете: замена стояков, проходящих транзитом через нежилые помещения и тех.этажи. На дополнительный объем работ подписано Доп. соглашение №1 от 17.06.2019 г. к договору № 31/10 от 02.11.2016 г., на сумму 1714367.00 руб. На 31.12.2020 г. все работы по договору и доп. соглашению выполнены в полном объеме. По соглашению сторон окончательный расчет со спец. счёта ТСЖ будет произведен в 2021 г., в один отчетный период.

Выводы по финансово-хозяйственной деятельности:

- бухгалтерский учет и документооборот соответствует действующему законодательству;

