

**Отчет
ревизора о проведении проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «ОЛИМП» за 2019 г.**

г. Санкт-Петербург

10 марта 2020г.

Проверка проходила с 20.02.2020 по 05.03.2020г.

Ревизор – Кузнецова Е.П. (протокол общего собрания от 09.04.2018 г.):

Перечень документов, представленных для проверки ревизионной комиссии:

1. Банковская выписка расчетного счета 40703810755240110404 за 2019 год.
2. Банковская выписка целевого счета для взносов на капитальный ремонт 40705810455240099182 за 2019 год
3. Смета доходов и расходов на 2019г.
4. Кассовые документы за 2019 г.: кассовая книга, отчет кассира, авансовые отчеты.
5. Ведомости начисление квартплаты за 2019 г.
6. Расчеты с поставщиками 2019г.
7. Трудовые договоры, кадровые приказы, штатное расписание, табели.
8. Текущие договоры на обслуживание дома.
9. Договоры на ведение хозяйственной (коммерческой) деятельности, аренда помещений и размещение рекламы.
10. Отчетные документы в ПФР, ФСС, ИФНС, отдел статистики.

Цель проводимой ревизии: проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2019г., оценка источников дохода, расходования средств целевого финансирования. 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 2019 год имеются следующие показатели:

№ п.п.		01.01.2019	31.12.2019
1	Остаток денежных средств на р/с 40703810755240110404	3 376 233.25	2 083 262.95
	Депозитный счет	7 000 000.00	7 000 000.00
	Итого	10 376 233.25	9 083 262.95
2	Задолженность перед поставщиками	388 696.00	213 671.13
3	Задолженность контрагентов перед ТСЖ (аренда, реклама)	173 604.00	208 224.60
4	Задолженность перед персоналом по оплате труда	-	-
5	Задолженность перед бюджетом по налогам и сборам (ПФР, ФСС, налог при УСН)	230 253.00	611 460.00
6	Остаток денежных ср-в у подотчетных лиц на конец года		14 595.14
7	Задолженность собственников по оплате:	24.01.2019	на 22.01.2020
	Квартиры-	1 469 791.12	1 249 732.73
	Автостоянка-	89 308.47	118 270.46
	Паркинг-	180 290.82	126 993.67
	Нежилые помещения	122 140.25	134 765.34
8	Переплата собственников в счет будущего периода	42318.44	31 070.62
9	Денежные средства на целевом счете для взносов на капитальный ремонт р/сч. 40705810455240099182	1 812 157.47	133 084.96
	Задолженность собственников по оплате взносов на	на 24.01.2019	на 22.01.2020

капитальный ремонт:		
жилые		178 699.65
нежилые		6 543.04
паркинг		26 843.46

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

Поступило на расчетный счет:		
На начало отчетного периода на р/с 40703810755240110404 находилось:		3 376 233.25
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 :		16 050 658.34
Поступление от хозяйственной деятельности:		4 402 256.32
% от размещения денежных средств на депозитном счете в 2019 году		343 809.32
Целевой взнос (оплата за слив стояков, ключи)		63 400.00
По судебному решению от должников		101 004.25
		11 815.76
	ИТОГО ДОХОДОВ:	20 972 943.99
Списано с расчетного счета:		
Оплачено поставщикам услуг		10 044 687.00
Расчет с сотрудниками (заработная плата, премии, договора подряда, отпускные)		8 311 726.87
Выдача под авансовый отчет (годовой оборот)		150 949.30
Налоги и страховые взносы		3 758 551.12
	ИТОГО РАСХОД:	22 265 914.29
Размещение средств на депозитный счет		7 000 000.00
Остаток на р/с на 31.12.2019г.		2 083 262.95

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:		1 812 157.47
Поступило		1 352 433.75
Списание средств ошибочно перечисленных		31 815.76
Списания денежных средств на оплату работ по капитальному ремонту (замена стояков ХВС и ГВС) ООО СПБ		2 999 690.50
Остаток на р/с на 31.12.2018г.		133 084.96

Общее состояние финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ по статьям:

Наименование статьи	Начислено	Расход по статье	Перерасход	Остаток по статье
Антенна	209324.64	177288.00		32036.64
АСПЗ	262418.43	168000.00		94418.43
Обсл.вентиляции	240000.00	107000.00		133000.00
ССПТ	833835.96	600329.78		233506.18
ПЗУ, ОДС	157233.67	382809.00	225575.33	
Эксплуатация приборов учета	227558.66	229920.00	2361.34	

Содержание общего имущества	3490462.97	3543958.80		
Лифт	543842.92	582259.90	38416.98	
Паспортная служ.	232070.57	265211.12	33140.55	
Радио	136706.92	125415.50		11291.42
Служба деж-х	4549060.04	5011202.59	462142.55	
Содержание а/стоян.	1164000.00	1076635.58		87364.42
Текущий ремонт	1790418.81	1372019.46		418399.35
Обслуживание и ремонт тех. (паркинг)	30240.00	73164.36	42924.36	
АУП	874016.30	2375092.57	1501076.27	
Служба консьержей	-	2050401.72		
Мойка фасадов	-	581100.00		
Обслуживание тревожной кнопки	-	49950.00		
Обслуживание ковровых покрытий	-	36248.04		
Обслуживание дизельгенератора	-	60000.00		

Согласно нормативным документам начисления по статье «Электроэнергия МОП» производятся по фактическому потреблению.

С октября 2018 года ТСЖ осуществил, по решению общего собрания, переход на индивидуальные договоры между ресурсоснабжающими организациями (ВОДОКАНАЛ, ТГК-1) и собственниками ТСЖ. В 2019 году начисления по статьям «Водопотребление», «Водоотведение», «Теплоэнергия» осуществлялось только на места общего пользования (МОП).

Решением общего собрания утверждены статьи расходов, которые оплачиваются за счет хозяйственной деятельности ТСЖ, это служба консьержей, мойка фасадного остекления здания, обслуживание тревожной кнопки, обслуживание дизельгенератора, обслуживание ковровых покрытий. Также за счет хозяйственной деятельности и остатка по статьям покрывается перерасход статей, где сумма расходов превышает сумму доходов.

Для получения дополнительного дохода в 2019 году денежные средства размещались на депозитных счетах. Проценты от размещения средств составил 343 809.32 рублей.

В 2019 году ТСЖ использовало денежные средства, собранные на специальном счете для взносов на капитальный ремонт для оплаты выполненных капитальных работ по замене стояков ХВС и ГВС. Согласно актам выполненных работ в жилых помещениях работы были выполнены. Частично оплаты за данные работы производятся с основного расчетного счета. По мере накопления взносов на счете капитального ремонта, выплаченные средства с основного расчетного счета, возвращаются. Движение средств специального счета отражено в финансовом отчете.

По решению общего собрания (Протокол от 09.04.18) были собраны денежные средства на «Модернизацию детской площадки» тариф 40.00 руб./м². Начисление производилось в два этапа в июне и июле 2018 года. Собрано 796 934.00 руб. Из-за невозможности проведения ранее запланированных работ на пандусе и возведения детской площадки, в апреле 2019 года собранные средства по данной статье были возвращены собственникам в полном объеме.

Вследствие повышения ставки НДС с 1 января 2019 года, произошло увеличение стоимости товаров и услуг для ТСЖ.

С 2012 г. по 2016 г. (ФЗ № 212) и с 2017 г. по 2018 г. (НК РФ) в отношении организаций, находящихся на упрощенной системе налогообложения и осуществляющим управление недвижимым имуществом, т.е. ТСЖ, действовали пониженные тарифы страховых взносов. 31 декабря 2018 года закончился срок применения пониженных тарифов страховых взносов для ТСЖ.

Льготы были установлены лишь временно, и их продление в 2019 году действующим законодательством не предусмотрено. Таким образом, с 2019 г. взнос в ПФ РФ увеличится с 20 до 22%, в ФСС РФ составит 2,9%, а ФФОМС — 5,1%, что в сумме составит 30%. То есть размер страховых взносов, отчисляемых в бюджетные фонды, увеличится на 10% с 1 января 2019 г.

С 1 января 2019 г. ТСЖ, ЖСК, УК, применяющее упрощенную систему налогообложения, не вправе применять пониженные тарифы страховых взносов, а должны руководствоваться ст. 425 НК РФ.

Со стороны надзорных органов ведется постоянный контроль действий ТСЖ. С 2015 года объем отчетности увеличился на 70% и на данный момент составляет 35 отчетов в год:

- ПФР 13 отчетов;
- ИФНС 13 отчетов;
- ГЖИ 4 отчета;
- ФСС- 5 отчетов.

С 1 января 2020 год введен новый отчет в ПФР СЗВ-ТД.

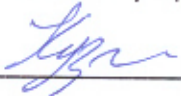
С 1 января 2020 года у работодателя появились новые обязанности в связи с введением электронных трудовых книжек.

Выводы по финансово-хозяйственной деятельности:

- финансовое состояние ТСЖ стабильно;
- бухгалтерский учет и документооборот соответствует действующему законодательству;
- обязанность ТСЖ по уплате налогов и страховых взносов в бюджет исполняется вовремя в полном объеме;
- обязанность ТСЖ по расчетам с поставщиками и подрядчиками, по расчетам с персоналом исполняется своевременно и в полном объеме.

На основании представленных документов, ревизор признает работу правления и финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ удовлетворительной.

Ревизор

 Кузнецова Е.П.

Кузнецова Е.П.