

**Отчет ревизионной комиссии  
о проведении проверки  
финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «ОЛИМП» за 2017 г.**

26 февраля 2018г.

а проходила с 05.02.2018 по 19.02.2018г.

Ревизор – Кузнецова Е.П. (протокол общего собрания от 19.04.2016 г.):

Перечень документов, представленных для проверки ревизионной комиссии:

1. Банковская выписка основного расчетного счета 40703810755240110404 и целевого счета для взносов на капитальный ремонт МКД за 2017г Северо-Западный банк ПАО СБЕРБАНК РОССИИ
2. Смета доходов и расходов на 2017г. (плановая и отчетная)
3. Кассовые документы за 2017 г.: кассовая книга, отчет кассира, авансовые отчеты.
4. Ведомости начисление квартплаты за 2017 г.
5. Расчеты с поставщиками 2017г.
6. Трудовые договоры, кадровые приказы, штатное расписание, таблицы.
7. Текущие договоры на обслуживание дома.
8. Договоры на ведение хозяйственной (коммерческой) деятельности, аренда помещений и размещение рекламы.

Цель проводимой ревизии: проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2017г., 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 2017 год имеются следующие показатели:

№ п.п.		01.01.2017	31.12.2017
1	Остаток денежных средств на р/с 40703810755240110404	3 659 053.45	2 261 987.49
	Депозитный счет	5 000 000.00	6 000 000.00
	Итого	8 659 053.45	8 261 987.49
2	Задолженность перед поставщиками	1 058 511.17	1 189 378.15
3	Задолженность контрагентов перед ТСЖ (аренда, реклама)	288 712.12	184304.77
4	Задолженность перед персоналом по оплате труда	-	-
5	Задолженность перед бюджетом по налогам и сборам (ПФР, ФСС, налог при УСН)	250 415.00	167 051.72
6	Остаток денежных ср-в у подотчетных лиц на конец года	16 426.46	4 590.20
7	Задолженность собственников по оплате:	на 22.01.2017	на 23.01.2018
	Квартиры-	1 200 763.80	1 561 902.49
	Автостоянка-	72 312.28	102 198.02
	Паркинг-	152 234.66	132 149.37
	Нежилые помещения	87 515.91	148 488.27

8	Переплата собственников в счет будущего периода	15 771.06	44 674.69
9	Денежные средства на целевом счете для взносов на капитальный ремонт р/сч. 40705810455240099182	1 469 436.87	2 606 188.02
	Задолженность собственников по оплате взносов на капитальный ремонт:		на 23.01.2018
	жилые		131 991.31
	нежилые		10 848.22
	паркинг		47 134.71

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

	<b>Поступило на расчетный счет:</b>	
	На начало отчетного периода на р/с 40703810755240110404 находилось:	<b>3 659 053.45</b>
	Депозитный счет	5 000 000.00
	Итого денежных средств	8 659 053.45
	Поступило от жильцов по квитанциям, в т.ч. денежные средства на содержание общего имущества многоквартирного дома	20 875 496.22
	Поступление от хозяйственной деятельности:	4 408 185.30
	Поступление за 21 этаж	676 000.00
	% от размещения денежных средств на депозитном счете в 2017 году	354 912.94
	Целевой взнос	573 500.00
	Возмещение судебных издержек (по делу об увольнении администратора паркинга Нумцова В.М.)	20 000.00
	<b>ИТОГО ДОХОДОВ:</b>	<b>26 908 094.46</b>
	<b>Списано с расчетного счета:</b>	
	Оплачено поставщикам услуг в том числе в РСО (ресурсоснаб. организации)	17 471 473.96
	Оплата госпошлины	5 143.00
	Расчет с сотрудниками (заработная плата, премии, договора подряда, отпускные)	6 707 075.97
	Выдача под авансовый отчет	96 000.00
	Налоги:	
	НДФЛ	1 138 891.45
	Страховые взносы в фонды (ФСС и ПФР)	1 645 911.04
	Налог на доходы, при применении УСН	240 665.00
	<b>ИТОГО РАСХОД:</b>	<b>27 305 160.42</b>
	Итого денежных средств	8 261 987.49
	19.12.2017 Размещение средств на депозитный счет	6 000 000.00
	Остаток на р/с на 31.12.2017г.	<b>2 261 987.49</b>

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

	<b>Поступило на расчетный счет:</b>	
	На начало отчетного периода на р/с 40705810455240099182 находилось:	<b>1 469 436.87</b>
	Поступило от жильцов по квитанциям	1 136 751.15
	Списания денежных средств со счета не производилось.	-
	Остаток на р/с на 31.12.2017г.	<b>2 606 188.02</b>

## Общее состояние финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ по статьям:

Наименование статьи	Начислено	Расход по статье	Перерасход	Остаток по статье
Антенна	211606.00	198432.00		13174.00
АППЗ	161694.96	168000.00	6305.04	
Обсл.вентиляции	220000.00	164784.00		55216.00
ССПТ	776237.60	608798.83		167438.77
ПЗУ, ОДС	157263.44	448056.00	290792.56	
Эксплуатация приборов учета	227602.22	220705.62		6896.60
Содержание общего имущества	3541005.66	3641925.32	100919.66	
Лифт	511918.20	427228.40		84689.80
Паспортная служ.	215452.36	185211.05		30241.31
Радио	119032.65	108745.65		10287.00
Служба деж-х	3906673.44	3865791.00		40882.44
Содержание а/стоян.	1164000.00	1164000.00		
Текущий ремонт	1709828.82	1758381.30	48552.48	
Обслуживание и ремонт тех. (паркинг)	30240.00	26072.82		4167.18
АУП	716682.00	716682.00		
Служба консьержей	-	2050401.72	2050401.72	
Мойка фасадов	-	505700.00	505700.00	
Обслуживание тревожной кнопки	-	49200.00	49200.00	
Обслуживание ковровых покрытий	-	34728.48	34728.48	
Обслуживание дизельгенератора	-	50000.00	50000.00	

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

Статья «Отопление», по решению общего собрания от 23.04.2014 г., начисляется равными долями в период отопительного сезона, начиная с сентября по май месяц. В 2017 году в квитанциях за июнь по данной статье собственникам сделан перерасчет, возврат излишне начисленных 307,03 ГКАЛ за отопительный сезон 2016/2017 в размере 497 987.31 руб. Осенью 2017 года статья «Отопление» включена в квитанцию, начиная с октября месяца.

По некоторым статьям сумма расхода превышает сумму дохода. Это связано с тем, что в расходы по статьям входит оплата услуг, по которым нет начислений для собственников в квитанции. Решением общего собрания утверждены данные расходы без начисления дополнительных статей для собственников. В связи с этим перерасход покрывается за счет остатка по другим статьям и хозяйственной деятельности ТСЖ.

Также за счет хозяйственной деятельности и остатка по другим статьям покрывается перерасход статей, где сумма расходов превышает сумму доходов.

Для получения дополнительного дохода в 2017 году денежные средства размещались на депозитных счетах. % от размещения средств составил 354 912.94 рублей.

В 2017г. взносы на капитальный ремонт были начислены согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 31.10.2016 № 952 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2017 году» минимальный тариф составил - 3,56 руб./ м2.

В соответствии с п.3 ст.169 ЖК РФ и Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.02.2014 № 84 «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в МКД в Санкт-Петербурге», у собственников помещения, в том числе и нежилого помещения, предназначенного для паркинга, с первого ноября 2014 года возникла обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт. В ТСЖ с ноября 2014 производились начисления по взносам на капитальный ремонт для собственников жилых и нежилых помещений, но начисления по данной статье не были начислены для собственников парковочных мест. В связи с разъяснением Жилищного комитета, для соблюдения ЖК и Постановления Правительства, собственникам парковочных мест в сентябре 2017 года начислен платеж на взносы капитального ремонта, начиная с начала возникновения обязанности по оплате, т.е. с ноября 2014 года.

Все поступившие денежные средства на капитальный ремонт будут находиться на специальном счете до проведения капитальных ремонтных работ, утвержденных общим собранием.

С 01.01.2017 года в Санкт-Петербурге согласно ПОСТАНОВЛЕНИЮ № 952 от 31.10.2016 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД в Санкт-Петербурге в 2017 году», минимальный тариф составил - 3,56 руб./ м2 .

С 01.01.2016 пени за просроченные платежи по оплате услуг ЖКХ должны начисляться согласно Федеральному закону от 3 ноября 2015 года № 307.

**Выводы по финансово-хозяйственной деятельности:**

- финансовое состояние ТСЖ стабильно;
- бухгалтерский учет и документооборот соответствует действующему законодательству;
- произведено сопоставление остатков по счетам бухгалтерского учета, отраженных в оборотно-сальдовой ведомости с соответствующими показателями бухгалтерского баланса ТСЖ на 01.01.2017 и на 31.12.2017г. Расхождений между показателями не выявлено;
- обязанность ТСЖ по уплате налогов и страховых взносов в бюджет исполняется своевременно и 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.