

О Т Ч Е Т Р Е В И З О Р А
о финансово-хозяйственной деятельности за 2019 год
ТСЖ «Ленинский проспект 151 к3»

г. Санкт-Петербург

17 февраля 2020 года

Мною – Ревизором Серовой Галиной Ивановной. На основании Жилищного кодекса РФ и Устава ТСЖ «Ленинский проспект 151 к3» (далее ТСЖ) проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. с целью объективной и независимой проверки всех существенных аспектов деятельности Правления и использования финансовых, материальных, кадровых и других ресурсов.

ОБЪЕКТЫ РЕВИЗИИ:

1. Выполнение Правлением ТСЖ и его Председателем решений Общего собрания и Правления, законность сделок, совершенных Правлением от имени ЖК.
2. Хозяйственное управление домом.
3. Ведение бухгалтерского и налогового учета.
4. Ведение кадрового учета.
5. Анализ финансово-хозяйственной деятельности.

ОРГАНЫ ТСЖ:

Лица, наделенные правом подписи: – Озаркив Иван Михайлович Председатель Правления
Члены правления: Войтенко Наталья Ивановна, Головин Леонид Владимирович, Иванов Дмитрий Александрович, Лось Светлана Алексеевна, Озаркив Иван Михайлович, Семчук Сергей Михайлович.

Вид деятельности: **управление эксплуатацией жилищного фонда.**

ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

1. Учредительные документы ТСЖ;
2. Протоколы Общих собраний;
3. Протоколы заседаний Правления;
4. Трудовые контракты с работниками ТСЖ;
5. Должностные инструкции;
6. Документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
7. Регистры бухгалтерского и налогового учета;
8. Бухгалтерская и налоговая отчетность;
9. Смета поступлений и расходов ТСЖ на 2019 год.
10. Хозяйственные договоры с обслуживающими организациями;
11. Первичная бухгалтерская документация, расчетные таблицы электронной базы, отчетность в фонды и др.

В ХОДЕ РЕВИЗИИ ВЫЯВЛЕНО:

ТСЖ зарегистрировано как самостоятельное юридическое лицо, является единственной структурой, осуществляющей управление и эксплуатацию жилищным фондом многоквартирного жилого дома № 151, корп. 3, пр. Ленинский - зарегистрировано в налоговом органе и внебюджетных фондах.

1. Документы для проведения ревизии представлены в полном объеме.

2. Документы оформлены надлежащим образом и соответствуют электронной базе. **Отмечено хорошее состояние** и порядок хранения документов ТСЖ и ведение документооборота.
3. Деятельность ТСЖ является **законной и юридически обоснованной**.
4. Заседания Правления проводятся регулярно и по актуальным вопросам управления ТСЖ. За 2019 год было проведено 11 заседаний Правления ТСЖ.
5. **Заключены договоры** с обслуживающими организациями:
 ООО ЕСКО – Договор № 65/АО от 01.06.2019. – Аварийное обслуживание инж.систем и обслуживание узла учета тепловой энергии
 ООО Элемент - Договор № 15 от 01.01.2019 – АППЗ
 ООО Элемент- Договор № 51/ТО/СКУД от 01.01.2019 – Обслуживание слаботочных систем
 ООО ЕИС ЖКХ - Договор 78/0698 Б от 01.09.18. - Услуги по формированию базы данных начисления квартплаты
 ООО Сити Клининг – Договор № К-45Т от 31.05.2019 – Вывоз мусора
 ПАО Ростелеком – Договор № М03024 от 26.01.2007 – Услуги тел.связи
 ПАО МТС - Договор № 178359576715 от 01.10.2019 – Услуги моб.связи
 ООО Охранная организация АРТ - Дог. №01-19 от 20.02.2019 – Услуги охранной организации
 ИП Кулёв Андрей Валерьевич – Договор А-2019-11-01-Т от 01.11.2019- Уборка МОП
 ООО "СМК"Спецтехника" – Дог ТО ССКВ от 01.03.15 – Обслуживание СКПТ (антенна) (закрыт)
 ООО РСК-Сервис - Договор 198 от 01.11.2019 – ТО лифтов
6. За проверяемый период выполнены следующие ремонтные работы на сумму 949570 руб.:

Ремонт системы АППЗ	ООО ЭЛЕМЕНТ	33 200
Монтаж светильников (50шт)	ООО ЭЛЕМЕНТ	83 880
Замена считывателя	ООО ЭЛЕМЕНТ	31 353
Замена шаровых кранов (2шт) на стояке ХВС в паркинге	ООО ЕСКО	5 900
Замена спецгона	ООО ЕСКО	4 200
Видеонаблюдение	ООО ЭЛЕМЕНТ	50 670
Замена автомата 25А (трехфазного)	ООО ЕСКО	900
Замена отсекающего крана в паркинге на системе ГВС	ООО ЕСКО	1 500
Замена отсекающего крана на системе ГВС на стояке в кв.162	ООО ЕСКО	2 000
Замена радиатора (2шт) в МОП	ООО ЕСКО	20 200
Замена светильников в МОП 4шт.	ООО ЕСКО	2 400
Замена смесителя в подсобн. помещ. (ЕСКО)	ООО ЕСКО	7 300
Замена стояка ХВС кв. 154	ООО ЕСКО	4 500
Замена стояка ХВС кв.223,226 (Работа)	ООО ЕСКО	7 600
Замена стояка ХВС кв. 3,10,17,24,31,38	ООО ЕСКО	30 500
Замена стояка ХВС кв. 93,99,105,111	ООО ЕСКО	22 500
Замена стояка ХВС кв. 59,66	ООО ЕСКО	10 000
Замена стояка ХВС кв.225	ООО ЕСКО	12 500
Заполнение трещин на фасаде	ООО ЕСКО	29 000
Замена стояка ХВС кв.88,82	ООО ЕСКО	16 661
Замена стояка ХВС кв. 138	ООО ЕСКО	11 000
Замена участка трубы ХВС в кв.211, кв. 216	ООО ЕСКО	9 500

Замена стояка ХВС с установкой соединителя кв.136,142,148	ООО ЕСКО	13 500
Замена стояка ХВС с установкой соединителя кв195	ООО ЕСКО	6 000
Замена радиаторов с запорной арматурой	ООО ЕСКО	32 200
Замена воздухопроводов в МОП (на 13 эт.-4шт)	ООО ЕСКО	3 000
Монтаж стояков ГВС	ООО ЕСКО	4 800
Работы по замене датчика температуры Danfoss		4 000
Рем. Работы на стояке ХВС с заменой отсечного крана в кв.203		4 800
Ремонт 3 пар.		158 011
Ремонт 2 пар.		144 331
Ремонт 1 пар.		166 867
Пере коммутация системы освещения ОДН в ГРЩ		2 500
Монтаж кабеля		8 710

Договоры на выполнение ремонтных работ заключены в установленном законом порядке, акты, сметы и калькуляции оформлены надлежащим образом. Оплаты произведены своевременно.

Произведенные работы соответствуют статьям, заложенным в смете.

7. Ведение бухгалтерского учета подтверждено формами отчетности и электронной базой. Первичные документы в полном объеме учитываются и архивируются. Движение денежных средств по банку проверено, **нарушение не выявлено.**

Остаток на р.сч. на 01.01.2019. - 37 510,61 руб.

Остаток на р.сч. на 01.01.2020. - 132 881,10 руб.

Остаток на спец.счете на 01.01.2019. – 1 934 706,62 руб.

Остаток на спец.счете на 01.01.2020. – 2 849 692,31 руб.

Ведется учет расчетов с контрагентами, все расчеты осуществляются на основании заключенных договоров с оформлением необходимых финансовых документов.

ГУП «Водоканал СПб» - 94408,19 руб. (декабрь 2019г)

ПАО «ТГК-1» - 954002,58 руб. (декабрь и ноябрь 2019)

АО «ПСК» - 30589,14 руб. (декабрь 2019)

ООО ЕСКО - 26935 руб. (декабрь 2019)

ООО ОП ЛЕГИОН 238875 руб. (январь, февраль 2019) погашение по гарант.письму до 29.02.2029.

ООО ОО АРТ - 100 000 руб. (декабрь 2019)

ООО РСК-СЕРВИС	-	22 500 руб. (декабрь 2019)
ООО СитиКлининг	-	29160 руб. (декабрь 2019г)
ИП Токарев Е.А. (ремонт 1 пар)		180 857,94 руб.
ООО Элемент	-	20 000 руб. (декабрь 2019)
Кредиторская задолженность		1 697 327,85 руб.

Кредиторская задолженность является текущей и погашена в январе-феврале 2020г, согласно заключенных договоров.

Заработная плата работникам начисляется в соответствии со штатным расписанием, а также на основании договоров гражданско-правового характера при необходимости выполнения доп. работ по техническому обслуживанию общедомового имущества. Заработная плата является средней по отрасли. Выплаты производятся своевременно. Отчисления в бюджет произведены правильно.

Проверка авансовых отчетов, документов по поступлению материалов для хозяйственных нужд, инструмента и инвентаря **нарушений не выявила.**

Ведется учет зарегистрированных жителей на основании данных паспортного стола, а также учет фактически проживающих жильцов, по информации, предоставленной самими жильцами. Ведется поквартирный учет (оплата-начисление) как в электронном виде, так и на бумажных носителях.

При проверке трудовых договоров и кадрового документооборота нарушений **не выявлено.**

Исполнение сметы на 2019 г. имеет отклонения по отношению плановым показателям. (Приложение №1 Исполнение сметы 2019г).

Начисление коммунальных платежей производится **строго в соответствии** с установленными ставками и тарифами на жилищно-коммунальные услуги населению на 2019 год.

Жилищно-эксплуатационные услуги начислялись по тарифам, утвержденным собранием собственников ТСЖ.

На момент вступления в должность (01.04.2019) Председателя Правления Озаркив Ивана Михайловича долги перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями составили –

ГУП «Водоканал СПб»	-	193 836 руб. (февраль, март 2019г)
ПАО «ТГК-1»	-	1 320 518 руб. (январь-март 2019)
АО «ПСК»	-	26 405 руб. (март 2019)
Фонд капит.ремонта	-	395 023 руб. (октябрь2018-март2019)
ООО ОП Легион	-	614 250 руб. (октябрь 2018-февраль 2019)
ООО МехуборкаСПб	-	98 340 руб. (февраль-март 2019)
ООО СМК Спецтехника	-	187 245 руб. (июль 2018-март2019)
ООО ОТИС лифт	-	67 914 руб. (январь –март2019)

Принятые задолженности оплачены в полном объеме.

Задолженность по кв.плате собственников на 31.12.2019 составляет – 1 544 013руб. Списано на убытки прошлых лет по кв.плате– 397002руб.

ВЫВОДЫ

1. За время работы Председателя Правления Озаркив И.М. и Правления был выполнен большой объем работ по устранению недостатков и нарушений предыдущим Председателем Правления. Предлагаю Председателю Правления на каждом заседании Правления отчитываться о выполнении принятых ранее решений. Продолжить борьбу с неплательщиками по квартплате.
2. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и утвержденной смете. Расхождения между запланированными расходами и фактическими затратами **не повлекли за собой дополнительных начислений** собственникам помещений.
3. Считаю, что прилагаемый отчет достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ за 2019 г и его финансовое положение на 31 декабря 2019 г.

На основании изложенного Ревизор предлагает Общему собранию считать работу нового Правления ТСЖ в 2019 году удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в 3-х экземплярах, два их которых передаются Правлению, один остается в материалах ревизионной комиссии.

17 февраля 2020 года

РЕВИЗОР _____ Серова Г.И.