



Отчет ревизора за 2016 год.

«Утверждено»

Общим собранием членов ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1»

Протокол № ____ от «__» _____ 2017 г.

Ревизор: Гоголь И. Л.

Дата начала ревизии: 03 апреля 2017 года

Дата окончания ревизии: 10 апреля 2017 года

Оглавление

1.	Вводная часть.....	2
1.1	Основания и обстоятельства проведения ревизии.....	2
1.2	Используемые материалы.....	2
1.3	Методика ревизии.....	2
1.4	Условия проведения ревизии.....	3
1.5	Цели и задачи проверки.....	3
1.6	Объекты ревизии.....	3
1.7	Органы управления Товариществом в отчетном периоде:.....	5
2.	Результаты ревизии.....	4
2.1	Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ.....	4
2.2	Судебные производства.....	4
2.3	Ведение бухгалтерского учета.....	4
2.4	Начисление и оплата содержания жилых и не жилых помещений.....	9
2.5	Анализ начисления заработной платы, налогов с заработной платы. Анализ отчетности во внебюджетные фонды.....	11
2.6	Анализ исполнения сметы ТСЖ "Орджоникидзе, 58/1" за 2016 год.....	11
2.7	Договорная деятельность.....	16
3.	Общие Рекомендации.....	17
4.	Рекомендации по Делопроизводству.....	17
5.	Итоговые выводы Ревизора.....	18



1.1 ОСНОВАНИЯ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ПРОВЕДЕНИЯ РЕВИЗИИ

Ревизор Товарищества собственников жилья "Орджоникидзе, 58/1" (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2016 г. по 31 декабря 2016г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2016г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена ревизором Гоголь Ириной Леонидовной.

Ревизия проведена с 03 апреля 2017 года по 10 апреля 2017 года включительно.

Настоящий отчет Ревизора составлен в период с 03 апреля 2017 года по 10 апреля 2017 года по месту проживания ревизора.

1.2 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; счет-фактуры, УПД, авансовые отчеты; договоры; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- прочие необходимые документы.

Заключение ревизора:

1. Документы предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.

Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

1.3 МЕТОДИКА РЕВИЗИИ

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизора познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющей в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось ревизором по его внутреннему убеждению, основанному на независимом, всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и его профессиональном мнении.



Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющей выводов.

1.4 УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ РЕВИЗИИ

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

1.5 ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОВЕРКИ

Ревизором рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 года.
2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ "Орджоникидзе, 58/1" для оплаты коммунальных и жилищных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 года.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ "Орджоникидзе, 58/1" на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ "Орджоникидзе, 58/1".

1.6 ОБЪЕКТЫ РЕВИЗИИ

1. Деятельность правления ТСЖ.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
6. Анализ годового отчета.

1.7 ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ПЕРИОДЕ:

Состав правления Товарищества в период с 01 января 2016 по 24 июля 2016г.

Председатель правления: Филимонов Алексей Александрович

Члены правления

1. Жилин Юрий Александрович.
2. Артемьева Марина Сергеевна.
3. Анисимова Ирина Анатольевна.



4. Давыдова Наталья Александровна.

Состав правления Товарищества в период с 25 июля 2016 по 31 декабря 2016г.

Председатель правления: Филимонов Алексей Александрович

Члены правления

1. Артемьева Марина Сергеевна.
2. Власова Людмила Валентиновна.
3. Давыдова Наталья Александровна.

Основной состав правления Товарищества не менялся с момента избрания с 5 мая 2010г. по настоящее время.

Ревизор: Гоголь Ирина Леонидовна

Основание: решение общего собрания ТСЖ от 25 июля 2016г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе в период с 05.05.2014 возложена на председателя правления ТСЖ Филимонова А.А. Осуществляет обслуживание по бухгалтерскому учёту ООО "Стройтехиндустрия" по договору от 30.06.2011года.

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ

2.1 СООТВЕТСТВИЕ УСТАВА ТСЖ ЖИЛИЩНОМУ КОДЕКСУ РФ

Устав ТСЖ в основном соответствует положениям ЖК РФ за исключением некоторых пунктов.

2.2 СУДЕБНЫЕ ПРОИЗВОДСТВА

В 2016 году ТСЖ не принимало участие в судебных производствах.

Заключение ревизора:

1. За предыдущие периоды отсутствуют документы по судебным делам.

2.3 ВЕДЕНИЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

ТСЖ ведет бухгалтерский учет согласно Федеральному закону "О бухгалтерском учете" №402-ФЗ. Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется специализированное программное обеспечение 1С Бухгалтерия 8, и конфигурация 1С: Зарплата и управление персоналом, права на которое принадлежат организации, осуществляющей обслуживание ТСЖ по бухгалтерскому учёту.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности, наличием первичных бухгалтерских документов, бухгалтерскими и налоговыми регистрами, а также электронной базой.

Налоговый учёт в ТСЖ ведётся по упрощенной системе налогообложения с видом "доходы, уменьшенные на величину расходов".



Анализ банковских и кассовых операций, взаиморасчетов с контрагентами.

Описание документов, представленных ревизору для проведения проверки:

Для проведения проверки были представлены следующие документы:

- 1) банковские выписки за весь период с 01.01.2016 по 31.12.2016 с разбивкой по дням и месяцам с приложением платёжных документов (платёжных поручений, требований и счетов);
- 2) все банковские операции заведены в электронные регистры учета операций по банку в полном объёме в соответствии с назначением платежей;
- 3) выставленные ТСЖ "Орджоникидзе, 58/1" счета-фактуры, акты выполненных работ за 2016 год также занесены в полном объёме в электронную базу;
- 4) отчетность во внебюджетные фонды и ИФНС за 2016 год соответствует требованиям нормативных актов и срокам сдачи.

Анализ:

ТСЖ имеет один расчётный счёт, на который производятся зачисления по оплате коммунальных и жилищных услуг от собственников помещений, а также производятся оплаты поставщикам работ, услуг, материалов, выплаты во внебюджетные фонды (Пенсионный фонд, фонд социального страхования), оплаты налогов в бюджет. Также открыт в Сбербанке специальный счёт для накопления средств на капитальный ремонт, по которому движение средств отсутствует.

Общее поступление денежных средств на счет ТСЖ "Орджоникидзе, 58/1" за период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г. составило **8732128,59** руб.

Общий расход денежных средств с расчетного счета ТСЖ "Орджоникидзе, 58/1" за период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г. составил **8791146,56** руб.

Остаток денежных средств на счете ТСЖ "Орджоникидзе, 58/1" на 01.01.2016г. - **1313356,67 руб.**, остаток денежных средств на 31.12.2016г. **1254338,70** руб.

Для проверки кассовых операций были представлены авансовые отчеты. Все документы были проверены сплошным порядком.

В ходе проверки сделаны следующие выводы:

- 1) Остаток в кассе денежных средств на 31.12.2016 года составил 0 (ноль) руб. наличные денежные средства не поступали в кассу ТСЖ, не снимались с расчётного счёта и никому не выдавались;
- 2) К проверке были представлены 12(двенадцать) авансовых отчетов на сумму 18416,37 руб., возмещение расходов по которым произведено своевременно и в полном объёме в безналичном порядке, и следует к подтверждению расходов в сумме 18416 руб.37 коп.

В том числе по подотчетным лицам: Мочалов Н.Е., Гусева О.А., Пустовойт Е.И.

В результате проверки кассовой дисциплины нарушения не выявлены.

Взаиморасчеты с контрагентами:

Для проверки представлены банковские выписки, счета, счета-фактуры, акты выполненных работ, накладные ТОРГ-12, УПД, регистры учета банковских операций, карточки расчетов с контрагентами, акты сверок с контрагентами, оборотно-сальдовые ведомости по 60,76,62 счетам,



анализы счетов 60,76,62, анализы субконто по счетам 60,76,62, регистры учёта по движению дебиторской и кредиторской задолженности, ведомости по начислению жилищно-коммунальных услуг.

Анализ выставленных первичных документов, банковских выписок и регистров учёта позволил определить состояние взаиморасчетов с контрагентами за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 по состоянию на 31.12.2016.

Далее приводятся данные о контрагентах, по которым имеется ненулевое сальдо по состоянию на 31.12.2016.

Таблица 1

ТСЖ "Орджоникидзе, 58/1"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 60 за 2016 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Единица измерения: рубль (код по ОКЕИ 383)

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками						
Аванто	50 000,00				50 000,00	
договор NЗЮ-04/13 от 21.01.13г.	50 000,00				50 000,00	
Антарес"	2 295,00		40 060,13	43 701,96		1 346,83
договор №655/ТО от 01.05.11г. с поставщиком		9 345,00	40 060,13	43 701,96		12 986,83
договор №678/АПС от 28.10.11г. с поставщиком	11 640,00				11 640,00	
ГУП "ВОДОКАНАЛ		52 696,97	929 243,44	942 146,33		65 599,86
Дог. № 09-79779/10-Н от 05.03.2009		52 696,97	929 243,44	942 146,33		65 599,86
ДОКА"		31 080,00	372 960,00	372 960,00		31 080,00
Основной договор с поставщиком		31 080,00	372 960,00	372 960,00		31 080,00
Инженер-Энерго			150 600,00	170 000,00		19 400,00
Договор N80-ИТП/УУТЭ от 01.03.2016г.			142 200,00	158 000,00		15 800,00
Договор N89-ПНС от 01.03.2016г.			8 400,00	12 000,00		3 600,00
МТС		251,13				251,13
Лицевой счёт 278334745290		251,13				251,13



Петербургская Сбытовая Компания		12 648,40	300 578,04	301 164,79		13 235,15
Договор №33540 от 14.05.2008 г		12 648,40	300 578,04	301 164,79		13 235,15
Петербургский филиал ОАО "Ростелеком"	4 167,68		79 529,15	87 707,98		4 011,15
Дог N А-2-3/09-3-2237 от 25.07.2008 Телетрансляция		3 770,00	45 240,00	45 240,00		3 770,00
договор №Ц12167 от 18.04.08г. лицевой №107919	7 937,68		34 289,15	42 467,98		241,15
РСИЦ			1 190,00	1 180,00	10,00	
2553326/NIC-D от 13.04.16г.			1 190,00	1 180,00	10,00	
СК "Перспектива"	38 264,43				38 264,43	
Договор N23-2013 от 20.06.13г.	38 264,43				38 264,43	
Содружество АВАНГАРД			95 712,32	119 640,40		23 928,08
Договор №80-А от 01.03.2016г.			95 712,32	119 640,40		23 928,08
ТГК-1"		203 988,29	3 712 616,68	3 778 347,87		269 719,48
Договор №10315 от 01.11.2010 г		203 988,29	3 712 616,68	3 778 347,87		269 719,48
ФГУП РСВО - Санкт- Петербург		96,24	135 995,17	145 005,67		9 106,74
Договор N378 от 11.03.10 г.		96,24	135 995,17	145 005,67		9 106,74
ЦЕНТР ПРОФИЛАКТИКИ ООО			5 388,72	4 041,54	1 347,18	
Договор №012/11 от 24.04.2011 г			5 388,72	4 041,54	1 347,18	
Итого	107 842,11	313 876,03	5 823 873,65	5 965 896,54	101 261,61	449 318,42

Дебиторская задолженность по поставщикам на 31.12.2016г. составила 101261,61 руб.,
кредиторская задолженность по поставщикам на 31.12.2016г. составила 449318,42 руб.



Таблица 2

Задолженность по коммерческой деятельности за размещение оборудования интернет провайдеров, за обслуживание стоянки, за размещение видеооборудования составляет 210493,63 руб. по состоянию на 31.12.2016г.

ТСЖ "Орджоникидзе, 58/1"

Начисления по коммерческой деятельности

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Задолженнос ть перед ТСЖ на 01.01.2016г.		Дебет	Кредит	Задолженность перед ТСЖ на 01.01.2017г.	Кредит
Контрагенты Договоры						
62, Расчеты с покупателями и заказчиками			Начислено за 2016 год	Оплачено		
ПЕРСПЕКТИВА ООО	40 000,00		24 000,00		64 000,00	
Договор №1/01085 от 20.02.2013г.	40 000,00		24 000,00		64 000,00	
ПРОММОНОЛИТ АО	69 759,40		144 493,63	69 759,40	144 493,63	
Агентский договор №30/08 от 30.08.11г.	69 759,40		144 493,63	69 759,40	144 493,63	
ПСКБ АО БАНК			12 000,00	12 000,00		
дог. 79-07/15-Т/У от 01.07.2015г			12 000,00	12 000,00		
Эксклюзив дизайн			5 833,33	5 833,33		
2015/206 от 11.09.2015г.			5 833,33	5 833,33		
Эксклюзив дизайн СПБ			4 000,00	2 000,00	2000,00	
Договор 2015/206 от 1.09.2016г.			4 000,00	2 000,00		
Итого	109 759,40		190 326,96	89 592,73	210 493,63	



2.4 НАЧИСЛЕНИЕ И ОПЛАТА СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛЫХ И НЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Таблица 3

Задолженность по начисленным жилищно-коммунальным услугам в разрезе кварталов:

3494 Квартальная оборотная ведомость **ЯНВАРЬ-МАРТ 2016г.**

_____/_____	ЯНВАРЬ	ФЕВРАЛЬ	МАРТ	Всего
Сальдо Н.(Дебет)	2747646,72	3083592,42	3139709,6	2747646,72
(Кредит)	25913,64	18864,8	13469,08	25913,64
Начислено	979946,82	807283,16	1116952,67	2904182,65
Разовые начисл.	-39185,17	-23105,83	-308731,83	-371022,83
Пеня начисл.				
Поступило	597767,11	722664,43	1043838,97	2364270,51
в т.ч. пост. пеня				
Сальдо К.(Дебет)	3083592,42	3139709,6	2902287,95	2902287,95
(Кредит)	18864,8	13469,08	11665,56	11665,56
3494 Квартальная оборотная ведомость АПРЕЛЬ-ИЮНЬ 2016г.				
_____/_____	АПРЕЛЬ	МАЙ	ИЮНЬ	Всего
Сальдо Н.(Дебет)	2902287,95	2727888,37	2648288,75	2902287,95
(Кредит)	11665,56	8985,79	24940,32	11665,56
Начислено	761349,07	599159,72	586525,75	1947034,54
Разовые начисл.	-50920,08	-39826,56	-46390,06	-137136,7
Пеня начисл.				
Поступило	882148,8	654887,31	864569,85	2401605,96
в т.ч. пост. пеня				
Сальдо К.(Дебет)	2727888,37	2648288,75	2333710,53	2333710,53
(Кредит)	8985,79	24940,32	34796,26	34796,26
3494 Квартальная оборотная ведомость ИЮЛЬ-СЕНТЯБРЬ 2016г.				
_____/_____	ИЮЛЬ	АВГУСТ	СЕНТЯБРЬ	Всего
Сальдо Н.(Дебет)	2333710,53	2249938,27	2257692,37	2333710,53
(Кредит)	34796,26	30350,98	27567,09	34796,26
Начислено	567509,19	634680,54	616113,52	1818303,25
Разовые начисл.	-25096,71	-65335,48	-59638,46	-150070,65
Пеня начисл.				
Поступило	621739,46	558807,07	852166,84	2032713,37



в т.ч. пост. пеня	-1			-1
Сальдо К. (Дебет)	2249938,27	2257692,37	1962669,97	1962669,97
(Кредит)	30350,98	27567,09	28236,47	28236,47
3494 Квартальная оборотная ведомость ОКТАБРЬ-ДЕКАБРЬ 2016г.				
_____/_____	ОКТАБРЬ	НОЯБРЬ	ДЕКАБРЬ	Всего
Сальдо Н. (Дебет)	1962669,97	2238730,55	2294473,05	1962669,97
(Кредит)	28236,47	22067,44	23755,44	28236,47
Начислено	824593,48	841215,88	913897,21	2579706,57
Разовые начисл.	-42594,13	-28429,33	-55612,9	-126636,36
Пеня начисл.				
Поступило	499769,74	758732,05	851380,37	2109882,16
в т.ч. пост. пеня				
Сальдо К. (Дебет)	2238730,55	2294473,05	2295524,9	2295524,9
(Кредит)	22067,44	23755,44	17903,35	17903,35

Задолженность по ЖК услугам на 31.12.2015 года составляла 2747646,72 рублей, переплата 25913,64 рубля в разрезе лицевых счетов, задолженность по ЖК услугам на 31.12.2016 года составляет 2295524,90 руб., из них текущая задолженность (за декабрь 2016г.) 840380,96 руб., просроченная задолженность (свыше 1 мес.) - 1455143,94 руб., переплата - 17903,35 руб. По сравнению с предыдущим отчетным годом наблюдается снижение задолженности на 452121,82 руб., что свидетельствует об активизации работы Правления ТСЖ с должниками. Заключено 15 соглашений с собственниками о предоставлении рассрочки на погашение задолженности по жилищным и коммунальным услугам.

Выводы:

- 1) Для проверки были представлены все документы учета хозяйственной деятельности ТСЖ за 2016 год, которые отражены на соответствующих счетах бухгалтерского учета.
- 2) По данным первичных документов сформированы регистры бухгалтерского и налогового учета в соответствии с Законом о бухгалтерском учете и Налоговым Кодексом РФ.
- 3) Считаю, что с дебиторской задолженностью по оплате жилищно-коммунальных услуг надо плотно работать путем уведомления собственников о их задолженности (как лично так и помещая данные на информационных щитах), затем составление досудебного предложения, отключение электроэнергии согласно ФЗ-261, подача заявления в судебный орган. Большинство после получения досудебного письма оплачивают задолженность, так как не имеют желания доводить дела до суда. Для иногородних необходимо отправлять заказное письмо с уведомлением, также с предложением досудебного урегулирования вопроса, адреса собственников также имеются в реестре.



2.5 Анализ начисления заработной платы, налогов с заработной платы. Анализ отчетности во внебюджетные фонды

Для проверки представлены табеля учета рабочего времени, ведомости расчета по оплате труда, кадровые приказы, списки перечисляемой в банк зарплаты за период с января по декабрь 2016 года, штатное расписание, договоры, отчеты во внебюджетные фонды, анализы начисленных налогов и взносов, анализы зарплаты по сотрудникам, карточки по расчетам с бюджетом и внебюджетными фондами, анализы счетов 70, 68, 69 в разрезе субсчетов, оборотно-сальдовые ведомости по счетам 70, 68, 69.

Проверка ведомостей расчета заработной платы показала, что начисленная оплата труда работникам ТСЖ соответствует штатному расписанию, трудовым договорам, табелям учета рабочего времени, приказам на оплату переработки свыше норм рабочего времени и праздничных дней. Оплата председателю правления соответствует решению общего собрания от 26 июня 2011г.

В ходе проверки сделаны следующие выводы:

- НДФЛ и взносы во внебюджетные фонды исчислены правильно.
- Общая сумма начисленного фонда оплаты труда работников ТСЖ составила **1814138,01** рублей, в том числе 13000 руб.- материальная помощь сотрудникам ТСЖ, исключая управленческий персонал, на праздник "Новый год" и в связи со смертью члена семьи у консьержа Латанской Р.С.
- Общая сумма взносов в Пенсионный Фонд и Фонд социального страхования составила **360227,59** руб.
- Задержек в выплате зарплаты и уплате взносов не выявлено.

Проверка отчетов в ПФР РФ и ФСС РФ за 1, 2, 3, 4 кварталы 2016 года свидетельствует, что отчетность соответствует данным ведомостей по начислению оплаты труда и действующему законодательству.

2.6 Анализ исполнения сметы ТСЖ "Орджоникидзе, 58/1" за 2016 год

Ревизор оценил исполнение сметы за 2016 год. Для анализа использовались банковские выписки, данные регистров учета банковских операций, журналы-ордера по счетам бухгалтерского учёта, ведомости по начисленным жилищно-коммунальным услугам, первичные документы, полученные от поставщиков, заключённые договоры на оказание услуг и выполнение работ.



Анализ расходов ТСЖ "Орджоникидзе, 58/1" и их соответствия смете расходов на 2016 год

Утверждено ТСЖ "Орджоникидзе, 58/1"

по начислениям за квартплату	8 464360,47	руб.
доходы от коммерческой деятельности	190326,96	руб.
по расходам	9 891662,48	руб.

Таблица 5

ТСЖ "Орджоникидзе, 58/1" 2016 год

Статьи затрат в 2016 году	Сумма затрат за год	Исполнители работ, услуг
Аварийное обслуживание	119 640,40	ООО "Содружество АВАНГАРД", дог.№Договор №80-А от 01.03.2016г.
Бухгалтерский учёт	300 000,00	ООО "Стройтехиндустрия", договор по бухгалтерскому обслуживанию от 30.06.11г.
Водоотведение	594 566,95	ГУП "ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА", Дог. № 09-79779/10-Н от 05.03.2009г.
Вывоз мусора	372 960,00	ООО "ДОКА", дог. №13/11 от 01.06.2011г. с доп. Согл. №1-4
Дератизация	1 347,18	ООО "ЦЕНТР ПРОФИЛАКТИКИ", Договор №012/11 от 24.04.2011 г.
Кадровый учет	103 793,00	ООО "Стройтехиндустрия" доп. Согл №2 от 19.02.2016г. к дог. от 30.06.11г.
Калибровка и ремонт манометров и термометров	22 313,80	ЗАО "Центр метрологии, испытаний и охраны труда " - дочернее общество ОАО "Кировский завод"
Монтаж и демонтаж замка с решетки колясочной, сварка ограничителя петли на решётке, сварка стопора решётки	5 750,00	ООО "ФЕ ГРУПП", Договор техн. обслуживания N03/2016 от 01.03.16г.
Начисление квартплаты	43 860,00	ООО "ЭЛЛИС НТ", договор №3494 от 01.01.2016г.
Обслуживание лифта	208 186,74	ООО "ОТИС Лифт", Договор по ТО лифтов №1926 от 01.11.07 г.
Оплата труда	1 814 138,01	Заработная плата диспетчеров, консьержей, управляющей, председателя, электрика, сантехника, уборщицы, дворника, плотника с 19.02.2016г. - сотрудники ТСЖ.



Проверка и прочистка вентканалов на проходимость шара	12 600,00	ООО "ОЗОН+ЧИСТЫЕ ТРУБОЧИСТЫ", дог. №
Радиовещание	111 949,35	ФГУП РСВО - Санкт-Петербург, Договор N378 от 11.03.10 г.
Ремонтно-восстановительные работы элементов благоустройства и ОД имущества(забор, детская площадка,	65 000,00	ООО "ПОЛИТЕХСТРОЙ ИНЖИНИРИНГ", дог. №
Сварка нижней петли на двери ч/х(на самом деле подстрижка травы)	3 450,00	ООО "ФЕ ГРУПП", Договор техн. обслуживания N03/2016 от 01.03.16г.
Страховые взносы	360 227,59	Отчисления от фонда оплаты труда в Пенсионный фонд на страховую часть пенсии.
Страховые взносы на НС и ПЗ	3 393,48	Отчисления от фонда оплаты труда в Фонд социального страхования на несчастные случаи и профзаболевания.
Страховая премия по договору страхования ОПО 111N0200294160(опасные объекты-лифты)	2 000,00	ОАО "АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ", ОПО 111N0200294160 согласно счету N78885/921/000004/0115 от 11.01.2016г.
Телетрансляция(РОСТЕЛЕКОМ)	45 240,00	Петербургский филиал ОАО "Ростелеком", Дог N А-2-3/09-3-2237 от 25.07.2008 Телетрансляция
Телетрансляция(РИКО-ТВ)	61 776,00	ООО "РИКО-ТВ", договор №636/Орджоникидзе,58/1 от 19.09.08г.
Теплоэнергия в горячей воде	2 704 364,27	ОАО "ТГК-1", Договор №10315 от 01.11.2010 г.
Техническое обслуживание и ремонт ПЗУ(домофон), систем видеонаблюдения(видеокамеры) и систем автоматики(шла	65 150,40	ООО "ФЕ ГРУПП", Договор техн. обслуживания N03/2016 от 01.03.16г.



гбаум, переговорное устройство), ОДС(датчики дверные, связь с лифтом)		
Техническое обслуживание ИТП, УУТЭ	158 000,00	ООО "Инженер-Энерго", Договор N80-ИТП/УУТЭ от 01.03.2016г.
Техническое обслуживание ИТП, УУТЭ, ПНС	34 000,00	ООО "КомфортСервис", Договор №Ор58-ИТП/УУТЭ/ПНС от 01.07.08 г.
Техническое обслуживание ПНС ХВС	12 000,00	ООО "Инженер-Энерго", Договор N89-ПНС от 01.03.2016г.
Техническое обслуживание средств ОДС	5 697,00	ООО "КомфортСервис", Договор №13/ОДС от 16.06.08 г.
Техническое обслуживание ССД и СОТ	18 171,90	ООО "КомфортСервис", Договор №13/ССД/СОТ от 16.06.08 г.
Техническое обслуживание тревожной сигнализации	24 000,00	ООО "ТЕХМОНТАЖ", договор №03/10-ТО от 01.02.10г.
Техническое обслуживание установки автоматической противопожарной защиты жилого дома	43 701,96	ООО "Антарес", договор №655/ТО от 01.05.11г.
Техническое обслуживание шлагбаума	1 648,35	ООО "КомфортСервис", Договор N 02/09 от 01.10.2009 г.
Техническое освидетельствование лифта	20 122,82	ООО "ИКЦ "Техэксперт сервис",
Управление, эксплуатация и обслуживание общего имущества	343 050,35	ООО "КомфортСервис", Договор №ТО-О/58 от 16.06.08 г.
Услуги по аренде и обслуживанию ковровых покрытий	51 589,00	ООО "ЮниРент", Договор №ДАК-15-048 от 15.10.15г.



Услуги по автомат. контролю за состоянием комплекса тех.средств и объектовой приемопередающей аппаратуры системы охранной сигнализации	51 840,00	ЗАО "Б.А.П", Договор NC01-102-18073 от 01.08.15г.
Услуги связи(телефон, факс, межгород)	24 074,63	Петербургский филиал ОАО "Ростелеком", договор №Ц12167 от 18.04.08г. лицевой №107919
Услуга "Пакет Домены" : "Доменное имя RU, Доменное имя РФ"	590,00	АО "РСИЦ", договор №2553326/NIC-D от 13.04.16г.
Услуги связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями-банковские расходы	25 280,00	Северо-Западный банк Сбербанка России, Договор №1991-16/6 от 10.05.2011г.
Установка ёлки	6 500,00	ООО "КомфортСервис", Договор НДУ-О58-3/15 от 19.11.2015г.
Холодное водопотребление	341 287,38	ГУП "ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА", Дог. № 09-79779/10-Н от 05.03.2009г.
Электроэнергия	221 219,71	ОАО "Петербургская Сбытовая Компания", Договор №33540 от 14.05.2008 г.
Электронная отчетность	4 300,00	ООО "Компания "Тензор", Лицензионный договор № 11101860 от 01.11.2016 г.
Итого	8 408 780,27	
Приобретены материалы для ремонта и обслуживания (приложение на 4 листах)	126378,71	ООО "Компания "Лайта", ООО "Комус-Петербург", , ООО "Нептун", ООО "ПЕТРОСТЕКЛО", ООО "Строительный Торговый Дом "Петрович", ООО "ТД "Электроматериалы", ООО ФИРМА "ПРОМСВЕТ".
Приобретены материалы для хозяйственных нужд и канц.товары(пр	60218,96	ООО "Комус-Петербург", ООО "ФЕ ГРУПП", ООО "Нептун", ООО "Мебельоптторг", ООО "Эдил-Импорт", за наличный расчет.



иложение на 4 листах)		
Приобретена спецодежда для хозяйственных нужд (защитные очки и перчатки)	938,98	ООО "Комус-Петербург" и за наличный расчёт.
Общий расход	8 596 316,92	

Фактические расходы за 2016 год составили - **8596316,92** руб. при начислении за жилищно-коммунальные услуги по счетам - **8464360,47** руб., дефицит составляет **131956,45** руб., который может быть покрыт доходами от коммерческой деятельности при соответствующем решении общего собрания членов ТСЖ.

Анализ расходов и доходов.

Исходя из представленной информации, ниже приведена сводная таблица расходов и доходов.

Вид расходов	Начислено собственникам	Расходы ТСЖ	Разница в начислениях
Коммунальные услуги (электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение, отопление)	3746123,53	3861438,31	-115314,78
Жилищные услуги (вывоз мусора, антенна, домофон, санитарная уборка, служба диспетчеров и т.д.)	4718236,94	4734878,61	-16641,67
Деятельность ТСЖ	8464360,47	8596316,92	- 131956,45

Из представленных данных видно, что дефицит бюджета складывается из-за превышения расходов по коммунальным услугам (-115314,78 руб.), конкретно из-за статьи "горячее водоснабжение". Анализируя показания счётчиков, видно, что отчитывается по показаниям только половина дома, следовательно, имеет место быть сверхнормативный расход горячей воды, т.е. зарегистрированы не все проживающие, а начисление по нормативу производится из количества проживающих. Рекомендация для Правления ТСЖ - выявить количество фактически проживающих и производить доначисление по нормативу по факту проживания (при отсутствии показаний по счетчикам ГВС) или ежеквартально проводить контрольные снятия показаний счётчиков расхода воды.

2.7 ДОГОВОРНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Были проверены все хозяйственные договоры и договоры с ресурсоснабжающими организациями.

По рекомендации проверки 2015 года по

Договору с ООО "СкайНэт" №ОКС 23/09/2015-02 от 01.10.2015г. монтаж и установка коммуникационного оборудования:

- внесено дополнение о предоставлении выделенной линии интернет в комнату правления.

По всем полученным работам и услугам заключены хозяйственные договоры в письменной форме, из стоимости которых производится расчёт стоимости тарифов по обслуживанию МКД.



3. ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Провести специальную оценку условий труда, согласно Федеральному закону № 426-ФЗ от 28.12.2013. В противном случае может грозить штраф от 50 до 200 тыс. рублей

4. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ДЕЛОПРОИЗВОДСТВУ

Определить местом хранения протоколов собраний членов ТСЖ (в т.ч. бюллетеней для голосования) и протоколов собрания членов правления – комнату правления ТСЖ.

Заключение ревизора:

1. Размер общей задолженности собственников ТСЖ за 2016 год сократился на 452121,82 руб. по сравнению с 2015 годом.
2. Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме, хотя имеет место задолженность льготников.
3. Показания индивидуальных приборов учета фиксируются в рабочих журналах службы эксплуатации и в специальном регистре бухгалтерии в электронном виде и на бумажном носителе, подлинники сданных показаний также хранятся в отдельных конвертах и боксах, рассортированные по месяцам.
4. Анализ расходов и доходов показал, что деятельность ТСЖ за 2016 год незначительно убыточна (-131956,45 руб.). Положительный баланс на лицевых счетах ТСЖ обеспечен за счет погашения задолженности предыдущих периодов и сохранения средств целевого взноса.

Анализ отчета

1. В отчете Ревизора рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Орджоникидзе, 58/1".
2. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСЖ.
3. В предыдущих разделах настоящего отчета ревизора всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено. Отчет полностью достоверный.
4. Нецелевого использования средств не выявлено.

Рекомендации ревизора:

1. С целью повышения дисциплины оплаты ввести практику взыскания пени.
2. Рекомендую Правлению рассмотреть экономическую целесообразность установки датчиков движения для автоматического включения света в местах общего пользования.
3. Ревизор рекомендует пересмотреть тарифы для собственников по таким жилищным услугам, как санитарная уборка, содержание общего имущества, аварийное обслуживание, АППЗ, управленческие расходы и т.д. в соответствии с фактической стоимостью данных услуг.



4. Рекомендую своевременно производить сплошной контроль за показаниями индивидуальных приборов учёта ХВС и ГВС в целях полного возмещения коммунальных услуг (недобор с жильцов по коммунальным услугам на сумму -115314,78 руб. за год).
5. В 2017 году обратить пристальное внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ с целью недопущения возникновения убытков.

5. ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ РЕВИЗОРА

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
2. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные в действие Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.
3. Произведенные жилищные расходы соответствуют уставной деятельности, но не в полной мере покрываются утвержденными на общем собрании тарифами, что привело к возникновению убытка за отчетный период.
4. Ревизор считает, что выше представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2016 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2016 г.
5. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
6. Ревизор обращает внимание членов ТСЖ на наличие списка замечаний и рекомендаций Правлению ТСЖ по результатам ревизии, изложенных в отчете и доступных для ознакомления со стороны членов Товарищества без ограничений в помещении ТСЖ.
7. Ревизор оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течении всего текущего финансово-хозяйственного года.
8. Работа правления ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков) признана достаточной (уменьшение долга на 452121,82 руб., но тем не менее Правлению ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.
9. **Ревизор предлагает Общему собранию членов ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2016 г. в части финансово-хозяйственной деятельности хорошей.**

Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на (18) восемнадцати листах каждый (включая приложения), два из которых предназначены для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизии.

Ревизор _____
Председатель правления ТСЖ _____