

ОТЧЁТ
ревизионной комиссии ТСЖ «ИнДом» по проверке
финансово-хозяйственной деятельности Правления ТСЖ «ИнДом» в 2018 году
(с 01.01.2018 по 31.12.2018).

Ревизионная комиссия в составе:

1. Гулиной Н.С.
2. Олейниковой Л.В.

Провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ИнДом» за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 год.

Проверка проводилась с 22.02.2019 г. по 12.03.2019 г.

Ревизионной комиссии Председателем Правления Моториной Валентиной Михайловной были представлены на проверку следующие документы:

Договоры о долевом участии в содержании дома;
Договоры аренды нежилых помещений;
Договоры на размещение рекламы и оборудования;
Договоры на оказание услуг и выполнение работ;
Первичные документы бухгалтерской и налоговой отчетности: расчетные ведомости, документы по движению на расчетном счете, акты выполненных работ, счета, счета-фактуры.

В ходе проверки представленных договоров на соответствие их законодательству Российской Федерации серьезных нарушений не выявлено:

1) по **договорам о долевом участии в содержании дома**, заключенным в 2018 году, нареканий нет. Но, по состоянию на 01.01.2018 общая задолженность контрагентов по оплате услуг по содержанию дома составляла **466 113,71 рублей**, в том числе: ЗАО ТФ «ДЛТ» в размере 312 924,00 руб., ООО «АСТАРТА» 106 499,10 руб. И если ООО «АСТАРТА» задолженность полностью погасило в течение года, то ЗАО ТФ «ДЛТ» задолженность не гасит, несмотря на наличие Исполнительного листа (Дело № А56-92714/2016).

Рекомендуем: Активизировать деятельность по побуждению ЗАО ТФ «ДЛТ» выплатить задолженность по Исполнительному листу в течение 2019 года, а также усилить претензионную работу с должниками: в случае наличия просрочки в оплате начислять пени и штрафы в соответствии с договором.

2) по **договорам аренды нежилых помещений**, расторгнутым в 2018 году, нет соглашений о расторжении договоров и актов приема-передачи помещений из аренды. На начало года (01.01.2018) общая задолженность по арендным платежам составляла **453 637,34 рублей**, в том числе: ИП Баранова К.Б. (парикмахерская «Софи») долг в размере 141 680,00 руб. (за 6 месяцев!), ООО «Велес» («Соляная пещера») 150 000,00 руб. (за 6 месяцев!), ИП Можерина И.А. – 72 000,00 руб. По состоянию на 31.12.2018 общая задолженность арендаторов возросла до **504 637,34 руб.**, причем долг ИП Барановой К.Б. возрос до 229 680,00 руб.! Только в январе 2019 года от Барановой К.Б. поступили деньги в сумме 100 000,00 руб., а ООО «Велес» расплатилось в полном объеме лишь в феврале 2019 года.

Настоятельно рекомендуем: усилить контроль за своевременным поступлением арендных платежей и, в случае наличия просрочки в оплате, начислять пени в соответствии с договором (в счетах на оплату отдельной строкой выделять сумму пеней и неоплаченный период, а при поступлении денег сначала зачислять сумму долга, а затем сумму по текущему периоду).

3) по **договорам на размещение оборудования** (интернет, телефония, радио и проч.) просьба рассмотреть возможность увеличения стоимости услуг ТСЖ по предоставлению доступа к размещенному в доме оборудованию арендаторов, а также пересмотреть оплату с ежеквартальной на ежемесячную. В 2018 году ТСЖ было вынуждено расторгнуть многие договоры на размещение рекламы на фасадах дома в связи с тем, что внутренними документами ТСЖ предусмотрено заключение договоров на размещение **«рекламы»**. Арендаторы, регистрируя свои вывески (плакаты, щиты, баннеры и проч.) как **«информация»** и получая разрешения у города на их размещение на фасадах нашего дома, таким образом «уходят» от аренды, и соответственно, **не платят за фактическое пользование** нашим имуществом. В скором времени это может привести к тому, что наш дом будет обвешан разного рода «информацией» как новогодняя елка, а мы, как собственники, не будем получать за порчу фасада ни копейки! **Необходимо срочно** принимать решение Общим собранием членов ТСЖ, собственников жилых помещений о внесении изменений в документы ТСЖ, регламентирующие вопросы размещения рекламы на фасадах дома: включить размещение разного рода информации, изменить формулировки и проч. Если это сейчас не сделать, то мы лишимся стабильной и немалой статьи доходов.

4) В течение 2018 года были проведены работы: техническое обследование системы отопления дома на сумму 45 000,00 руб. (ИП Косарева Г.С.); ежегодная диагностика лифтов, экспертиза и освидетельствование на общую сумму 441 000,00 руб. (ООО «Региональный Центр Сертификации»); герметизация межпанельных и кровельных швов, ремонт фасада 1 и 2 этажей, косметический ремонт подъездов с 1-го по 4-ый на общую сумму 1 888 982,00 руб. (ИП Загруллина В.К.). По договору подряда с ИП Мелёхиным С.В. проведен косметический ремонт переходных балконов с 5-го по 8-й подъезды на сумму 938 563,68 руб. согласно смете-спецификации. Во втором полугодии 2018 года были отремонтированы фасады торцов дома со стороны пр. Энтузиастов и Индустриального пр. на сумму 2 201 554,00 руб. (ИП Копцов С.В.). Хочется отметить профессионализм подрядчика: работы проводились с соблюдением всех мер безопасности, на скрытые работы предъявлены Акты приемки скрытых работ уполномоченной комиссией, на используемые материалы подрядчиком представлены сертификаты соответствия. Данные работы оплачены ТСЖ в соответствии с графиком, предусмотренным договором (20% - аванс, остальное – по факту выполнения работ).

По всем договорам на оказание услуг и выполнение работ в наличии акты сверки взаимных расчетов, что отражает достоверность произведенных ТСЖ «ИнДом» оплат на основании выставленных счетов (счетов-фактур). К договорам подряда прилагаются объективные сметы-калькуляции (расчет цены договора, техническое задание на выполнение работ). По завершении работ подрядчиками представлены Акты сдачи-приемки выполненных работ, которые служат основанием для проведения с ними расчетов. Подрядные организации выбирались в результате мониторинга цен на аналогичные работы или услуги, на основании выставленных в адрес ТСЖ коммерческих предложений. Все услуги и работы, выполненные в 2018 году для нужд дома, проведены в соответствии со сметой расходов, обоснованы и своевременны.

При проверке представленных первичных документов бухгалтерской и налоговой отчетности **нарушений** по ведению бухгалтерского учета **не выявлено**. Предъявленные документы по расчетному счету отражают достоверность ведения финансово-хозяйственной деятельности и движения денежных средств в проверяемом периоде (с 01.01.2018 по 31.12.2018 год) в соответствии с установленными правилами составления бухгалтерской отчетности.

ТСЖ «ИнДом» обслуживается в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк. Сальдо по расчетному счету на начало года (01.01.2018) составляет 3 816 876,29 (Три миллиона восемьсот шестнадцать тысяч восемьсот семьдесят шесть) рублей 29 копеек. Сальдо по расчетному счету на конец года (31.12.2018) составляет 2 462 696,01 (Два миллиона четыреста шестьдесят две тысячи шестьсот девяносто шесть) рублей 01 копейка.

Расчеты по договорам с подрядчиками проводились своевременно и в полном объеме, как авансирование, так и окончательные расчеты. Расчеты с обслуживающими организациями также проводились без нарушений сроков. **Задолженности** на конец 2018 года по поставленным услугам (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ГУП «ТЭК СПб» – теплоснабжение, АО «Петербургская Сбытовая Компания» – электроснабжение, ПАО «Ростелеком» – телетрансляция, ООО «РЭП», ПАО «Караचाевский Механический Завод», ООО «СПб Лифтовой Завод» – ТО лифтов) и выполненным работам (ООО «РЭП» – устройство сухослива из систем ХВС, ГВС и проч., АО «Автопарк №6 «Спецтранс» – вывоз мусора) **нет**.

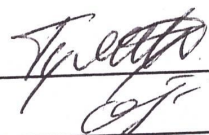
Проведена проверка начислений и расчетов по заработной плате (расчетно-платежные ведомости, табели учета рабочего времени, реестры по выплатам). Расчеты по заработной плате проводились своевременно, **задолженности** перед сотрудниками **нет**. Анализ и сверка начислений по налогам и сборам, в т.ч. расчетам с Пенсионным фондом, Федеральной налоговой службой показали **отсутствие задолженности** и своевременность уплаты налогов и прочих платежей.

Проведена проверка авансовых отчетов по расходованию денежных средств на текущие канцелярские и хозяйственные нужды (в т.ч. подарки ветеранам на 09 мая 2018 года). Всего за 2018 год сумма расходов составила 34 624,00 руб. Нецелевого использования денежных средств не выявлено – все обосновано и в рамках утвержденной сметы расходов.

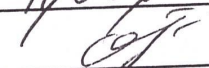
Документы по движению на расчетном счете, предъявленные для проверки, находятся в надлежащем порядке. Предъявленная для проверки финансовая документация дает достаточные основания для выражения мнения о достоверности бухгалтерской отчетности.

По результатам проведенной ревизионной комиссией проверки признать финансово-хозяйственную деятельность Правления ТСЖ «ИнДом» в 2018 году удовлетворительной.

Члены комиссии:



Н.С. Гулина



Л.В. Олейникова