

**ОТЧЕТ ревизора ТСН(Ж) «Династия» за 2018 год**  
Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Центральная, д. 6, д. 8.

Ревизор: Котов В.Н.

Дата начала ревизии: 17 февраля 2018 года

Дата окончания ревизии: 29 февраля 2018 года

### **1. Основания и обстоятельства проведения ревизии.**

Ревизор Товарищества собственников жилья «Династия» (далее - ТСН(Ж)) руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСН(Ж) провел ревизию финансово – хозяйственной деятельности ТСН(Ж) за период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСН(Ж), выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСН(Ж) за 2018 г. и размерах обязательных платежей.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен 29 февраля 2018 г.

#### **1.1. Выполнена проверка и анализ деятельности ТСН(Ж) по следующим направлениям:**

- проверка финансово-хозяйственной документации товарищества;
- проверка законности решений и действий исполнительных органов товарищества, в том числе заключенных договоров и совершенных сделок;
- проверка соответствия условий совершенных сделок товарищества условиям сделок, совершаемых при сравнимых обстоятельствах;
- анализ своевременности и правильности расчетов с контрагентами, бюджетами различного уровня и иными кредиторами товарищества;
- анализ исполнения сметы ТСН(Ж) за 2018 год.

### **1. Сведения о ТСН(Ж)**

Товарищество собственников жилья «Династия», создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в 2008 году, и с 01.01.2013 года осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, положениями Гражданского кодекса РФ, иным действующим законодательством Российской Федерации, субъекта федерации и органов местного самоуправления.

Местонахождение: Россия, Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Центральная, д. 6, д. 8

Товарищество внесено в Единый государственный реестр юридических лиц. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 11.07.2008 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1084703004484

Свидетельство о постановке на налоговый учет СЕРИЯ 78 НОМЕР 006885154, выданное 11.07.2008 ИФНС по Всеволожскому району Ленинградской области

ИНН 4703106103/ КПП 470301001.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья, проведенного в период с 19 час. 00 мин. 13.03.2018 г. по 21 час. 00 мин. 13.04.2018 г., была утверждена новая редакция Устава товарищества.

Новая редакция Устава товарищества была зарегистрирована 13.12.2018 года, о чем товариществом были получены соответствующие документы:

- лист записи единого государственного реестра юридических лиц;
- свидетельство по форме №1-1-Учет Код по КНД 112007;
- зарегистрированный Устав.

Таким образом, Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Династия», ранее Товарищество собственников жилья «Династия», является некоммерческой организацией, организационно-правовая форма некоммерческой организации – товарищество собственников недвижимости (ст. 50, ст. 54, ст. ст. 123.12, 123.13, ст. 123.14 ГК РФ), вид некоммерческой организации Товарищество собственников жилья (п. 4 п. 2 ст. 44, п. 3, п. 2 ст. 161 и ст. 136 ЖК РФ). Новая редакция Устава является новой редакцией Устава Товарищества собственников жилья «Династия».

ТСН(Ж) является некоммерческой организацией (статья 135 Жилищного кодекса) и создано для решения следующих задач:

совместное управление и обеспечение эксплуатации многоквартирного дома;

осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению общего имущества многоквартирного дома;

распределение между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

обеспечение надлежащего противопожарного, экологического, технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома;

обеспечение соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории;

обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Система налогообложения: упрощенная система налогообложения.

Орган управления: Общее собрание собственников жилья.

Должностные лица, ответственные за подготовку и предоставление отчетности:

Председатель правления: Лимонова Наталья Александровна

Главный бухгалтер: Шамело Дмитрий Владимирович.

## **2. Итоги ревизии**

### **2.1. Общая информация**

Проверяемый период – с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

Сроки проведения ревизии – с 15 февраля 2018 г. по 29 февраля 2018 г.

Основной задачей ревизии являлась проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСН(Ж) по следующим направлениям:

исполнение сметы доходов и расходов, поступления обязательных платежей и взносов;

обеспечение сохранности денежных средств и материальных ценностей;

соблюдение финансовой дисциплины и правильность ведения бухгалтерского учёта и составление отчетности;

обоснованность операций с денежными средствами и расчетных операций;

правильность расчетов по оплате труда;

обоснованность произведенных затрат, связанных с деятельностью ТСН(Ж).

Целью проверки является выдача Отчета для Общего собрания членов товарищества, содержащего мнение о целевом использовании средств, полученных от собственников.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества определяется долей в праве общей собственности на общее имущество. Поступления, полученные от собственников жилья, используются для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам коммунальных услуг.

Проверка проводилась путем проверки наличия документов, подтверждающих расходы. Для проведения проверки были использованы документы по расчетам с поставщиками коммунальных услуг, услуг по управлению домом, товарно-материальных ценностей (выполненных работ, оказанных услуг), отчеты по движению денежных средств, по начислению оплаты труда, по использованию денежных средств подотчетными лицами. Документы проверены выборочным методом.

### **2.2. Ревизия распределения затрат по управлению жилым домом**

Проверка проводилась выборочным методом.

При проверке были использованы следующие документы:

смета доходов и расходов на 2018 год;

договоры с поставщиками товарно-материальных ценностей (выполненных работ, оказанных услуг);

товарные накладные на поставку товарно-материальных ценностей, акты на выполненные работы, оказанные услуги;

оборотно-сальдовые ведомости по видам затрат;

выписки банка

Бухгалтерская отчетность за 2018 год на момент ревизии в контролирующие органы не сдана и ревизору не представлена.

Согласно пункту 2 статьи 154 Жилищного кодекса, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) взнос на капитальный ремонт; 3) плату за коммунальные услуги.

### 2.3. Ревизия расчетов с поставщиками и подрядчиками

Проверка проводилась выборочным методом.

При проверке были использованы следующие документы:

акты формы КС-3, акты приёма-сдачи выполненных работ, товарные накладные, счета-фактуры на поставленные материалы, услуги (работы);

договоры на предоставление коммунальных услуг, обслуживание инженерного оборудования, вывоз ТБО;

разовые договора на ремонт инженерного оборудования, текущий ремонт и т.п.;

электронные выписки банка о перечислении денежных средств поставщикам и подрядчикам.

По основным поставщикам производится сверка задолженности и подписаны акты сверок на конец отчетного года. Данные учета соответствуют первичным документам на оказанные услуги и оплате данных услуг.

Оплата услуг поставщиков по обслуживанию инженерного оборудования, вывоз ТБО, обслуживание и диспетчеризация лифтов осуществляется ежемесячно на основании заключенных договоров. Оплата материалов, работ (услуг) прочих разовых поставщиков осуществляется на основании полученных счетов безналичным путем. Факт получения товарно-материальных ценностей, выполненных работ (оказанных услуг) подтверждается товарными накладными, актами.

Перечень крупнейших поставщиков услуг приведен в таблице.

Наименование поставщика	Предмет договора	Оплачено, 2018 год, руб.
ООО "РКС-Энерго"	Поставка электроэнергии	4 486 714,13
ОАО «Всеволожские Тепловые сети»	Поставка воды, тепла, водоотведение	14 144 619,64
ООО «Лифтремонт» (до мая 2018 г.), ООО «РСК Сервис» ( с мая 2018 г.)	Техническое обслуживание лифтов	843 905,10
ООО "Петро-Васт (ст. "Вывоз мусора и разм. ТБО")	Вывоз и утилизация бытовых отходов	1 139 012,60

Фактов необоснованных выплат, списания дебиторской и кредиторской задолженности не выявлено.

### 2.4. Ревизия движения денежных средств

Проверка проведена выборочным методом.

При проверке были использованы электронные выписки банка.

В ТСН(Ж) открыт расчетный счет р/сч №40703810355410000032 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕР-БАНКА РФ

Остаток денежных средств составляет:

на 01.01.2018 г. 773 342,59 руб.

на 31.12.2017 г. 538 503,60 руб.

## 2.5. Ревизия расходов на оплату труда

При проверке были использованы следующие документы:

ведомости по начислению заработной платы и взносов на ФОТ;

табеля рабочего времени;

трудовые договоры;

договоры подряда с физическими лицами.

Оплата труда работникам производится на основании трудовых договоров, заключенных с ними с учетом фактически отработанного времени, что подтверждается табелем учета рабочего времени.

Премии начисляются согласно приказам Председателя правления, что входит в его компетенцию. Начисление отпускных в проверяемом периоде производилось согласно законодательству.

## 2.6. Ревизия задолженности собственников помещений

По состоянию на 31.12.2018 г основными должниками (задолженность более 3-х месяцев и более 35 т.р.) являются собственники следующих помещений:

Адрес	№ пом.	Сумма долга
<b>Итого по обл Ленинградская, р-н Всеволожский, г Всеволожск, ул Центральная, д. 6</b>	<b>Общее кол-во: 24</b>	<b>1 398 668,10</b>
ул. Центральная, д. 6	кв. 1	154 798,55
ул. Центральная, д. 6	кв. 16	75 749,22
ул. Центральная, д. 6	кв. 20	44 322,68
ул. Центральная, д. 6	кв. 29	55 003,98
ул. Центральная, д. 6	кв. 37	81 477,00
ул. Центральная, д. 6	кв. 40	30 415,05
ул. Центральная, д. 6	кв. 41	68 551,19
ул. Центральная, д. 6	кв. 47	32 919,00
ул. Центральная, д. 6	кв. 51	47 994,17
ул. Центральная, д. 6	кв. 59	27 135,28
ул. Центральная, д. 6	кв. 74	34 802,82
ул. Центральная, д. 6	кв. 88	27 410,89
ул. Центральная, д. 6	кв. 92	30 223,08
ул. Центральная, д. 6	кв. 97	44 762,76
ул. Центральная, д. 6	кв. 115	28 994,44
ул. Центральная, д. 6	кв. 120	80 680,75
ул. Центральная, д. 6	кв. 142	168 482,92

ул. Центральная, д. 6	кв. 144	73 133,56
ул. Центральная, д. 6	кв. 157	51 868,31
ул. Центральная, д. 6	кв. 184	46 210,33
ул. Центральная, д. 6	кв. 188	34 118,06
ул. Центральная, д. 6	кв. 195	35 581,53
ул. Центральная, д. 6	кв. 225	65 425,31
ул. Центральная, д. 6	кв. 232	58 607,22

Адрес	№ пом.	Сумма долга
<b>Итого по обл Ленинградская, р-н Всеволожский, г Всеволожск, ул Центральная, д. 8</b>	<b>Общее кол-во: 22</b>	<b>1352962,26</b>
ул Центральная, д. 8	кв. 5	28251,70
ул Центральная, д. 8	кв. 8	37577,83
ул Центральная, д. 8	кв. 9	34153,89
ул Центральная, д. 8	кв. 12	40281,92
ул Центральная, д. 8	кв. 17	27297,19
ул Центральная, д. 8	кв. 29	41293,75
ул Центральная, д. 8	кв. 30	59703,86
ул Центральная, д. 8	кв. 39	33334,70
ул Центральная, д. 8	кв. 44	298668,20
ул Центральная, д. 8	кв. 44	68387,15
ул Центральная, д. 8	кв. 46	29872,58
ул Центральная, д. 8	кв. 50	28499,94
ул Центральная, д. 8	кв. 58	69721,97
ул Центральная, д. 8	кв. 70	37535,33
ул Центральная, д. 8	кв. 74	60516,02
ул Центральная, д. 8	кв. 83	223661,83
ул Центральная, д. 8	кв. 140	33032,79
ул Центральная, д. 8	кв. 158	26087,27
ул Центральная, д. 8	кв. 160	43517,64
ул Центральная, д. 8	кв. 170	60290,59
ул Центральная, д. 8	кв. 187	32197,87
ул Центральная, д. 8	кв. 189	39078,24

На 31.12.2018 г задолженность по неуплате в общей сумме составляет **5 323 354,67р.**  
с учетом начислений за декабрь 2018 г.

С недобросовестными плательщиками ТСН(Ж) проводит работу по взысканию задолженности, в том числе через подачу исковых заявлений в суд.

## 2.7. Ревизия прочих доходов

В 2017 году ТСН(Ж) осуществляло коммерческую деятельность в виде предоставления общего имущества операторам мобильной связи, интернет, телевидение.

Общая сумма доходов по данному направлению составила 411 152,81 рублей, включая полученные средства через решение суда (возмещение затрат за пользование ОИ за предыдущие периоды).

Замечаний по учету прочих доходов нет.

### 3. Выводы

Смета за 2018 год исполнена с учетом действующих тарифов.

Общая сумма расходов за 2018 год составила **33 222 215,36р.**

При проведении проверки ревизионной комиссией нецелевого расходования денежных средств не установлено.

Превышения расходования денежных средств (сверх установленной сметы) не установлено.

Все налоги уплачены своевременно.

#### Рекомендации:

1. Привести в соответствие штатное расписание.
2. Заключить договоры с организациями на приобретение сантехнических и хозяйственных товаров по безналичному расчету.
3. Своевременно выплачивать заработную плату работникам согласно срокам, установленным документами ТСН(Ж).
4. Своевременно оплачивать налоги во внебюджетные фонды.

#### Выводы:

Проанализировав показатели деятельности ТСН(Ж), организацию учета в ТСН(Ж) «Династия», ревизионная комиссия/ревизор пришли к выводу признать финансовую деятельность ТСН(Ж) и выполнение сметы за 2018 год удовлетворительными.

Ревизор:

Ревизор Котов Владимир Николаевич \_\_\_\_\_

С отчётом ознакомлен:

Председатель ТСН(Ж) "Династия»

Лимонова Н.А. \_\_\_\_\_