
ОТЧЕТ Ревизионной КОМИССИИ за 2019 ГОД



10 МАРТА 2020 ГОДА

ТСЖ «Толстовский дом»

Основания и обстоятельства проведения ревизии

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «ТОЛСТОВСКИЙ ДОМ» (далее — Товарищество), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества, провела выборочную ревизию финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности Правления ТСЖ, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2019 год и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: председателем ревизионной комиссии Костюченко К.С. и членами ревизионной комиссии Шереметевской И.В., Антошковым А.Я., Усик Н.В., Литау Е.Я. (далее – ревизоры, проверяющие)

Цели и задачи ревизии:

- 1) Провести проверку ведения документации и бухгалтерской отчетности Товарищества на соответствие законодательству РФ.
- 2) Провести проверку целевого расходования денежных средств Товарищества, в т.ч. дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Товарищества и средств специальных фондов, по назначению.
- 3) Исполнение сметы доходов и расходов.
- 4) Оценить эффективность работы Правления и администрации ТСЖ в 2018-2019 г., соблюдение действующего законодательства РФ.

Используемые материалы и документы

- Регистры бухгалтерского и налогового учета;
- Первичная бухгалтерская документация Товарищества за 2019 год (выборочно);
- Протоколы заседаний Правления Товарищества за 2019 год;
- Сметы доходов и расходов ТСЖ за 2019 год;
- материалы по судебным делам, в которых участвовало Товарищество;
- прочие необходимые документы и материалы, в т.ч. полученные из открытых источников.

Методика ревизии

Ревизия проведена в пределах имеющихся у ревизоров специальных познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции. Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению,

основанному на независимом, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Вводно-информационная часть

Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

- Председатель Правления – Колотило Марина Николаевна
- Члены Правления:
 1. Гончар Эдуард Васильевич
 2. Колотило Марина Николаевна
 3. Копашин Сергей Мстиславович
 4. Королева Элла Георгиевна
 5. Морозов Павел Леонидович
 6. Носич Лариса Александровна
 7. Пастревич Александр Леонидович
 8. Плескач Борис Анатольевич
 9. Поздеева Нина Валентиновна
 10. Чеберко Дмитрий Вадимович
 11. Шишагин Леонид Алексеевич
 12. Щетинина Светлана Викторовна

Состав ревизионной комиссии:

- Председатель ревизионной комиссии – Костюченко Константин Сергеевич
- Члены ревизионной комиссии:
 1. Шереметевская Ирина Васильевна
 2. Антошков Александр Яковлевич
 3. Литау Екатерина Яковлевна
 4. Усик Надежда Владиславовна

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе возложена на Главного бухгалтера.

В 2018 году было проведено всего 2 заседания Правления Товарищества (для сравнения: в 2018 году 4 заседания Правления).

Решения, принятые Правлением Товарищества, оформлены соответствующими протоколами заседания Правления Товарищества №78 от 26.02.2019 и №79 от 13.06.2019.

Активной работы Правление не проводило.

2. Результаты ревизии

2.1. Соответствие Устава Товарищества Жилищному кодексу РФ

В январе-феврале 2019 года Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга (далее – ГЖИ) была проведена проверка соответствия устава Товарищества законодательству Российской Федерации, по результатам которой Товариществу было выдано предписание от 05.02.2019 №10/57-р об устранении нарушений требований действующего законодательства в срок до 05,08.2019 (включительно).

По состоянию на дату проведения ревизии Правлением Товарищества согласована новая редакция Устава Товарищества, утверждение которой должно быть включено в повестку дня ближайшего собрания членов Товарищества.

Комиссия обращает внимание, что исходя из буквального толкования требований ГЖИ Товариществом не исполнено в срок устранение выявленных Предписанием нарушений. Согласно пп 24 статьи 19.5 КоАП РФ «Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, об устранении нарушений лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных частью 24.1 настоящей статьи, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 50,0 тыс. до 100,0 тыс. рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц – от 200,0 тыс. до 300,0 тыс. рублей.

*Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга реализует полномочия Санкт-Петербурга по осуществлению регионального государственного жилищного надзора.

2.2. Исполнительные производства и проверки Товарищества

В 2019 году были проведены следующие проверки контролирующими органами:

| № п/п | Дата проверки | Номер проверки | Вид проверки | Проверяющий орган | Цель проверки | Нарушения |
|-------|---------------|----------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1. | 14.01.2019 | 78190803321138 | внеплановая | ГЖИ СПб | Проверка фактов, указанных в обращениях | н/д |
| 2. | 14.01.2019 | 78190803321139 | внеплановая | ГЖИ СПб | Проверка фактов, указанных в обращении | н/д |
| 3. | 30.01.2019 | 78190803319833 | внеплановая | ГЖИ СПб | Проверка фактов, указанных в обращении | н/д |
| 4. | 11.02.2019 | 781902509294 | внеплановая | Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу | Соблюдение законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, задачи за надзором за соблюдением | Предписание: предписание № 78-04-05/1473 от 13 ноября 2018г. не выполнено |

| | | | | | | |
|-----|------------|----------------|-------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| | | | | | законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения; выполнение предписаний органов государственного надзора/контроля | |
| 5. | 14.02.2019 | 78190803366172 | внеплановая | ГЖИ СПб | Проверка фактов, указанных в обращении | н/д |
| 6. | 29.03.2019 | 78190803394875 | внеплановая | ГЖИ СПб | Проверка фактов, указанных в обращении | н/д |
| 7. | 22.05.2019 | 78190803446189 | внеплановая | ГЖИ СПб | Контроль выполнения предписания инспекции | н/д |
| 8. | 22.05.2019 | 78190803446190 | внеплановая | ГЖИ СПб | Контроль выполнения предписания инспекции | н/д |
| 9. | 09.07.2019 | 78190803454955 | внеплановая | ГЖИ СПб | Контроль выполнения предписания инспекции | н/д |
| 10. | 30.07.2019 | 78190803468617 | внеплановая | ГЖИ СПб | Проверка фактов, указанных в обращении | н/д |

Все проверки Товарищества в 2019 году носили внеплановый характер.

Исполнительные производства

На дату составления отчета Товарищество выступает в качестве должника по 1 исполнительному производству на общую сумму: 10 000,00 руб.

Предмет исполнения: Штраф как вид наказания по делам об АП, назначенный судом (за исключением дел по протоколам ФССП)

Дата исполнительного документа: 29.04.2019

№ исполнительного документа: 5-333/2019-203

2.3. Ведение бухгалтерского учета

Товарищество применяет упрощенную систему налогообложения, в состав бухгалтерской отчетности, формируемой по итогам 2019 г. входят – бухгалтерский баланс, отчет о целевом использовании средств и приложения к ним (отчет о финансовых результатах).

Отчетность за 2019 год на момент проверки не сформирована в итоговом виде. Комиссией осуществлялась проверка порядка ведения бухгалтерского учета и подготовки бухгалтерской отчетности Товарищества за 2019 год.

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

Существенных нарушений требований действующего законодательства Российской Федерации не выявлено.

Комиссия считает необходимым отметить тот факт, что в соответствии с предложением ревизионной комиссии от 26.02.2019 ООО «БЛКонс Групп Аудит Департамент», на основании договора на оказание услуг по проведению проверки бухгалтерского и налогового учета №530 от 18.03.2019, была проведена независимая проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ "Толстовский Дом" за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 (далее - бухгалтерской отчетности) на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации.

Заключение по проверке содержит выводы о том, что в целом организованный Товариществом порядок ведения бухгалтерского и налогового учетов следует признать соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.

Также, по результатам проверки были сформированы следующие **предложения:**

- a. внести изменения в положения Учетной политики, утвержденной Приказом Председателя правления №1-УП от 25.12.2017, в части:
 - установки порядка списания материалов, предусмотренного в разделе 3 ПБУ 1/2008 (п.16 ПБУ 5/01);
 - закрепления алгоритма распределения расходов на тепловые и энергетические ресурсы (свет, вода и т.п.), потребляемые в отношении помещений, являющихся частью общедолевого имущества, и используемых одновременно в целях сдачи в аренду (коммерческая деятельность) и для целей, связанных с хозяйственной (уставной) деятельностью Товарищества.
- b. обеспечить наличие расшифровок к требованиям-накладным по списанным материалам, с указанием статей затрат по утвержденной общим собранием собственников смете, для облегчения идентификации данных затрат;
- c. отнесение доходов и расходов по статье «содержание консьержной службы» в состав доходов/расходов не по коммерческой, а по уставной деятельности;
- d. оформить разграничение зоны ответственности консьержной службы и сотрудников ООО «ОП «Транзит Норд-Вест» для возможности идентификации данных расходов и отнесения их на коммерческую деятельность;
- e. обеспечить утверждение штатного расписания Общим собранием Товарищества;
- f. предусмотреть Положением об оплате труда возможность совмещения трудовых функций;
- g. подкреплять приобретения материальных ценностей письменным распоряжением Председателя или Управляющего Товарищества (с отражением статьи сметы, под которую происходит закупка);

h. вести отдельный учет страховых взносов с заработной платы административного состава по аналогии с учетом самой заработной платы в разрезе уставной и коммерческой деятельности.

Комиссия констатирует нацеленность Правления Товарищества на продолжение дальнейшей работы по реализации предложений, сформированных в рамках отчета ООО «БЛКонс Групп Аудит Департамент».

2.4. Исполнение сметы доходов и расходов за 2019 год

В соответствии с п.3 ст.148 ЖК РФ составление сметы доходов и расходов входит в обязанности правления Товарищества. Смета Товарищества на год утверждается общим собранием, что позволяет установить размер ежемесячной квартплаты для каждого собственника помещения.

Смета на 2019 год утверждалась на общем собрании членов Товарищества и включает расходы, установленные законом и Уставом товарищества (пп.2 ст.137 ЖК РФ).

Ревизионная комиссия проверяла обоснованность расчетов по конкретным видам доходов и расходов, оценивала - какие тарифы применяются для оплаты жилья и коммунальных услуг и как распределяется экономия, полученная Товариществом от оплаты за коммунальные услуги, проверяла факт исполнения сметы, представленный правлением Товарищества и факт, отраженный в бухгалтерском учете.

Являясь некоммерческой организацией Товарищество вправе расходовать средства строго по целевому назначению, то есть в соответствии с целями, определенными Жилищным кодексом РФ и Уставом товарищества.

При расчете платы за жилые и нежилые помещения за основу взяты тарифы, утвержденные Распоряжением Комитета по тарифам г. Санкт-Петербурга на 2019 г. (кроме тарифа «Управление домом»).

| № п/п | Жилищные и коммунальные услуги | начисления (+) | | расход (-) | | экономия (+) / перерасход (-) |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------------|
| | | по смете (план) | факт | по смете (план) | факт | |
| 1 | Содержание общего имущества многоквартирного дома | 6 667 861 | 6 617 116 | 5 704 277 | 6 809 223 | -192 108 |
| 2 | Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома | 3 291 261 | 3 346 932 | 3 291 261 | 4 757 701 | -1 410 769 |
| 3 | Уборка и сан. очистка земельного участка | 2 105 555 | 2 065 179 | 2 105 555 | 2 101 824 | -36 645 |
| 4 | Техническое обслуживание и ремонт лифтов | 832 181 | 713 128 | 832 181 | 927 088 | -213 960 |
| 5 | Содержание и ремонт ПЗУ | 158 271 | 181 385 | 158 400 | 92 114 | 89 271 |
| 6 | Сод. и тек. ремонт внутридомовой системы газоснабжения | 365 628 | 384 571 | 344 428 | 381 191 | 3 380 |
| 7 | Управление многоквартирным домом | 2 118 278 | 2 158 073 | 2 151 378 | 2 460 252 | -302 179 |
| 8 | Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов | 355 029 | 347 676 | 288 000 | 364 552 | -16 875 |
| 9 | Телетрансляция | - | 485 920 | - | 453 389 | 32 531 |
| 10 | ХВС ОДН | 190 000 | 238 755 | - | 0 | 238 755 |
| 11 | ГВС ОДН | 390 000 | 406 933 | - | 0 | 406 933 |
| 12 | Электроснабжение ОДН | - | 451 263 | - | 447 174 | 4 089 |
| 13 | Отведение ХВС ОДН | - | 169 519 | - | 0 | 169 519 |

| | | | | | | |
|----|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|----------|
| 14 | Отведение ГВС ОДН | - | 30 949 | - | 0 | 30 949 |
| 15 | Отопление и горячее водоснабжение | - | 10 721 376 | - | 10 740 524 | -19 148 |
| 16 | Водопотребление и водоотведение | - | 2 565 018 | - | 2 246 167 | 318 852 |
| 17 | Повышающий коэффициент | - | 621 172 | - | - | 621 172 |
| | | 16 474 063 | 31 504 966 | 14 875 480 | 31 781 199 | -276 234 |

Перерасход по статьям, связанным с содержанием и обслуживанием общего имущества покрывается за счет экономии по коммунальным услугам.

Превышение фактических расходов над планируемыми произошло по следующим статьям расходов:

- «содержание общего имущества многоквартирного дома» из-за увеличения расходов по работам, связанным с расчисткой чердачных и подвальных помещений от мусора и расходов на его вывоз; расходов по очистке кровли от наледи, расходов по поверке приборов УУТЭ и прочих хозяйственных расходов. Преимущественно увеличение фактических расходов над планируемыми было вызвано необходимостью подготовки или исполнения предписаний в рамках внеплановых проверок;
- «текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома» - источником расходов служили, в т.ч., доходы по статье ОДН;
- «управление многоквартирным домом» в целом за счет роста административных расходов;
- «эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов» за счет установки регулятора давления и работ по монтажу насосной установки;
- «ХВС, ГВС, отведение стоков и электроснабжение ОДН». По смете не планировались расходы по данной статье вообще. Здесь стоит отметить, что с 01.01.2017 плата за коммунальные услуги на ОДН была переименована в плату за «КР на СОИ» и переведена в состав платы за содержание жилого помещения (ч. 1 ст. 154 ЖК РФ). В Письме Минстроя РФ от 30.12.2016 N 45099-АЧ/04 разъяснено, что расходы на оплату КР на СОИ включаются в смету расходов на содержание общего имущества, утверждаемую органом управления ТСЖ, в период после 01.01.2017 и после первоначального включения в плату в случае, когда товарищество управляет МКД без заключения договора управления с УК (п. 4). При отсутствии ОПУ единственно возможный вариант - определять такие расходы исходя из нормативов потребления, утвержденных органами государственной власти субъектов РФ, по установленным этими же органами тарифам (ч. 9.3 ст. 156 ЖК РФ). При наличии ОПУ в общем случае размер расходов на оплату КР на СОИ определяется в том же порядке: по нормативам и тарифам для КР на СОИ, утвержденным на уровне субъектов РФ. Таким образом, при планировании сметы доходов и расходов Товарищества расходы на «КР на СОИ» необходимо включать в расходы по смете.

В целом, фактические расходы Товарищества за 2019 год по жилищным и коммунальным услугам (за исключением коммерческой деятельности и резервного фонда) на 276 234 рублей превышают фактические начисления.

Представленная Смета не содержит в части статей поступлений в ТСЖ и расходования денежных средств в разделе «поступления от хозяйственной (коммерческой) деятельности». Необходимо это учесть в Смете на 2020 год и сформировать одну единую смету.

Также комиссия отмечает, что понесенные Товариществом в 2019 году расходы на юридические услуги, оплату госпошлин по представлению интересов ТСЖ в суде, взыскание ущерба с организаций, суды по жалобам жильцов и т.д. на общую сумму 652 466 рублей могут быть взысканы с ответчиков (или истцов) в случае принятия решения судом в пользу Товарищества, что также необходимо отражать в смете доходов на соответствующие периоды.

Комиссия рекомендует провести полную инвентаризацию помещений в ТСЖ (кроме квартир), оценку их использования и собираемых доходов от их аренды (если они находятся в собственности Товарищества), а также провести оценку полноты начисления обязательных платежей собственникам этих помещений (коммуналка, содержание и ремонт общего имущества, и т.п.). В обязательном порядке необходимо провести инвентаризацию всех расходных договоров.

2.4.1 Заработная плата

ФОТ в 2019 году в целом вырос по сравнению с 2018 годом на 23% или на 1 010 807,31 руб.

Источники ФОТ в 2019 году:

| | |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Коммерческая деятельность | 42,9% |
| Резервный фонд | 4,8% |
| Техническое обслуживание и ремонт лифтов | 3,3% |
| Содержание общего имущества многоквартирного дома | 17,6% |
| Содержание придомовой территории | 2,3% |
| Управление многоквартирным домом | 29,1% |
| | 100,0% |

Все оклады и штатное расписание должны быть утверждены общим собранием ТСЖ.

По вопросу заключения с председателем правления ТСЖ трудового договора, объектом которого является выполнение трудовой функции — должности председателя правления ТСЖ, комиссия сообщает следующее:

Верховный Суд Российской Федерации в своем Определении ВС РФ от 24 мая 2019 г. № 84-КА19-1 по вопросу о статусе отношений между товариществом собственников жилья и председателем его правления указал, что такие отношения

не признаются трудовыми отношениями, соответственно на такие взаимоотношения не распространяются трудовые права, обязанности, гарантии и компенсации, предусмотренные Трудовым кодексом РФ.

Затраты на выплату вознаграждения председателю правления ТСЖ, а также источники финансирования этих затрат устанавливаются сметой доходов и расходов ТСЖ на год (п. 2 ч. 1 ст. 137 и п. 8.1 ч. 2 ст. 145 ЖК).

Выводы и рекомендации Ревизионной комиссии:

- минимизирована задолженность перед ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками по состоянию на конец отчетного периода, отсутствует просроченная кредиторская задолженность.
- в 2019 году продолжилась активизация работы по сбору средств за парковку. Необходимо контролировать на постоянной основе своевременность и полноту оплаты парковки автовладельцами с целью сохранения самоокупаемости парковки. Сделать учет более прозрачным. Проверить общую полноту отчета по парковке не представляется возможным.
- продолжить работу с должниками по коммунальным платежам.
- необходимо формировать более детальную смету доходов и расходов с учетом, в т.ч., доходов и расходов по коммерческой деятельности, а также по корректному отражению затрат по статье «текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома».
- подготовить более детальный и развернутый отчет за 2019 год по использованию средств резервного фонда и по статье «текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома».
- обеспечить единство учета расходов и доходов по Смете и по бухгалтерскому учету.
- провести полную инвентаризацию помещений в ТСЖ (кроме квартир) и оценку собираемых доходов от аренды этих помещений (если они находятся в собственности ТСЖ), либо оценку полноты начисления обязательных платежей собственникам этих помещений (коммуналка, содержание и ремонт общего имущества, и т.п.). Провести инвентаризацию договоров.
- проводить собрания Правления ТСЖ на более частой основе. Обновлять постоянно информацию на сайте ТСЖ.
- проработать вопрос актуализации внутренних нормативных актов и положений Товарищества, позволяющий обеспечить единообразный подход к учету доходов и расходов по статье «содержание консьержной службы» в составе доходов/расходов по коммерческой, а не по уставной деятельности Товарищества.
- провести инвентаризацию трудовых договоров и внести изменения в Положение об оплате труда.
- продолжить дальнейшую работу по реализации предложений, сформированных в рамках отчета ООО «БЛКонс Групп Аудит Департамент».

Настоящий Отчет (на 11 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление Товарищества (для ознакомления членов Товарищества), а другой остается в ревизионной комиссии.

Проанализировав показатели деятельности Товарищества, организацию учета в Товариществе, ревизионная комиссия пришла к выводу - признать финансовую деятельность Товарищества в проверяемом периоде «УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЙ».

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Председатель ревизионной комиссии | Костюченко К.С. |
| Член ревизионной комиссии | Шереметевская И.В. |
| Член ревизионной комиссии | Усик Н.В |
| Член ревизионной комиссии | Антошков А.Я. |
| Член ревизионной комиссии | Литау Е.Я. |