



**ТОВАРИЩЕСТВО  
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ  
"ПРОСТОР-1"  
(ТСЖ "ПРОСТОР-1")**

**"УТВЕРЖДЕНО"**

общим собранием членов товарищества  
собственником жилья "Простор-1"  
Протокол №1 от 30 апреля 2021 года.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ  
"ПРОСТОР-1"  
О ФИНАНСОВОЙ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА  
ПЕРИОД с 01.01.2020. по 31.12.2020.**

Санкт-Петербург, г. Колпино

02 апреля 2021 года.

Заключение ревизионной комиссии (далее заключение) товарищества собственников жилья "Простор-1" (далее – ТСЖ), предоставляемое очередному общему собранию членов ТСЖ "Простор-1", правлению ТСЖ "Простор-1" подготовлено в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – РФ) и положениями нормативных актов, регулирующих данный вид деятельности.

Заключение сформировано в ходе проверки состояния бухгалтерского учёта и анализа хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2020 года по 31.12.2020 года.

Ревизионная комиссия в составе: Дмитриева Н.А., Платонова И.Г., Иванова Н.А. утверждена протоколом №1 очередного общего собрания членов ТСЖ "Простор-1" в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Октябрьская, д.77/27 литера А, проводимого в форме очно-заочного голосования от 06.11.2019.

**Период проведения проверки: 15.03.2021. – 01.04.2021.**

**1. Основные вопросы проверки:**

- соответствие учредительных документов и внутренних нормативных документов, а также учётной политики законодательству РФ;
- целевое использование денежных средств товарищества;
- выявление отсутствия или наличия в бухгалтерской и налоговой отчётности существенных искажений, а также соответствие совершенных финансовых и хозяйственных операций нормативным актам, действующим в РФ;
- соответствие начислений собственникам жилья многоквартирного дома (далее – МКД) по коммунальным платежам и техническому обслуживанию, тарифам, утверждённым комитетом по тарифам Санкт-Петербурга и общим собранием членов ТСЖ на 2020 год;
- исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ за 2020 год;
- начисление и оплата взносов ТСЖ и коммунальных услуг.

## **2. В ходе проверки были изучены следующие документы:**

- Устав ТСЖ;
- свидетельства о регистрации и о постановке на налоговый учёт;
- протоколы общих собраний;
- протоколы заседаний правления товарищества;
- папка заявлений о вступлении в члены ТСЖ;
- папка по переписке с организациями;
- договоры с поставщиками и подрядчиками;
- штатное расписание;
- трудовые договоры;
- приказы;
- нормативные документы по начислению квартплаты;
- положение об учётной политике;
- первичная бухгалтерская документация за 2020 год, в том числе:
  - таблицы учёта рабочего времени;
  - ведомости по начислению заработной платы, оплаты отпуска;
  - начисление и перечисление страховых взносов во внебюджетные фонды;
  - авансовые отчёты с приложениями;
  - акты выполненных работ, сметы на выполнение работ;
  - товарные чеки, квитанции к приходным кассовым ордерам, кассовые чеки, квитанции об отправке корреспонденции;
  - банковские выписки и платежные документы по расчётным счетам ТСЖ;
  - бухгалтерская и налоговая отчётность;
  - отчётность во внебюджетные фонды.

## **3. В ходе проверки были проведены следующие мероприятия:**

- проверка расчёта квартплаты в соответствии с законодательством РФ;
- анализ правильности ведения бухгалтерского учёта;
- анализ полноты и соответствия учётной политики законодательству РФ;
- проверка расчётов по налогообложению;

## **4. Органами управления Товарищества являются:**

- общее собрание членов товарищества собственников жилья;
- правление товарищества.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла с 25.12.2019. по настоящее время Антонова Н.В. (протокол № 6 заседания правления от 25.12.2019., зарегистрирована в МИФНС № 15 14.01.2020.)

Члены правления с 08.11.2019. по настоящее время:

Антонова Н.В.,  
Косолап А.А.,  
Новиков А.В.,  
Рощина В.Н.,  
Салтыкова Е.Л.,  
Сергиенко Н.А.

Обязанности управляющего исполняли:

- с 02.03.2020. по 26.08.2020. Архипенко Т.В.;
- с 01.09.2020. по 31.12.2020. Иванова Т.И..

Обязанности главного бухгалтера с 03.02.2020. по 31.12.2020. исполняла Притыка М.Л..

### **Изменения в Устав**

Устав ТСЖ "Простор-1" в новой редакции был утверждён очередным общим собранием членов товарищества собственников жилья "Простор-1", протокол №1 от 18.09.2020. и зарегистрирован 07.10.2020. МИ ФНС России №15 по г. Санкт-Петербургу.

Необходимые изменения были внесены в Единый государственный реестр юридических лиц.

В Уставе был актуализирован юридический адрес: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Октябрьская, д.77/27, литер А, помещение 12-Н.

Ревизионной комиссии были представлены протокол №1 от 22.09.2020. внеочередного общего собрания собственников жилья и протокол №1 от 18.09.2020. очередного общего собрания членов ТСЖ.

Ревизионной комиссии были представлены протоколы заседаний правления за 2020 год:

- №7 от 26.02.2020;
- №8 от 20.03.2020;
- №9 от 25.03.2020;
- №10 от 24.04.2020;
- №11 от 12.05.2020;
- №12 от 27.05.2020;
- №13 от 06.06.2020.;
- №14 от 26.08.2020.;
- №15 от 17.09.2020;
- №16 от 21.10.2020.;
- №17 от 16.12.2020.

Всего за этот период проведено 11 заседаний правления.

На заседаниях правления были обсуждены следующие вопросы:

- О внесении изменений в реестр членов ТСЖ "Простор-1".
- О заключении договора с ООО "АВЕН-СПб" о демонтаже неисправного игрового оборудования и реконструкции игрового оборудования детской игровой площадки многоквартирного дома.
- О курировании направлений деятельности правления ТСЖ "Простор-1" членами правления.
- О модернизации площадки сбора ТБО.
- О плане работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома ТСЖ "Простор-1" в июне 2020 года.
- О подготовке заключения ревизионной комиссии за 2019 год к очередному общему собранию членов ТСЖ "Простор-1".
- О подготовке к собраниям собственников жилья многоквартирного дома, членов ТСЖ "Простор-1".
- О покраске кабин лифтов в многоквартирном доме ТСЖ "Простор-1".
- О приёме в члены ТСЖ "Простор-1".

- О проведении внеочередного общего собрания собственников жилья многоквартирного дома.
- О проведении очередного общего собрания членов ТСЖ "Простор-1".
- О продлении периода проведения внеочередного общего собрания собственников жилья многоквартирного дома до 21 сентября 2020 года из-за отсутствия большого количества собственников помещений в связи с отпусками и сезонными работами на дачных участках, определении времени окончания приёма решений собственников помещений до 23:00 21 сентября 2020 года.
- О работах по ремонту расходомера ЭРСВ 440, ДУ40, №436829.
- О рассмотрении претензии ООО "УК "Рыбацкое".
- О расторжении договора по вывозу и утилизации ТБО и анализ предложений по вывозу и утилизации ТБО на рынке данных услуг.
- О расторжении договора с ГУП "ВЦКП" по расчёту платы за ЖКУ, заключении договора с ООО "ЭЛЛИС" на внедрение программного обеспечения и сопровождение расчётов платы за ЖКУ.
- О ремонте освещения на внутреннем фасаде многоквартирного дома ТСЖ "Простор-1".
- О ремонте освещения у входов в парадные.
- О ремонте отмостки фундамента у парадной №5.
- О санитарной обрезке деревьев и кустарников на земельном участке ТСЖ "Простор-1".
- О состоянии документооборота в ТСЖ "Простор-1" на текущий момент.
- О текущем ремонте общего имущества многоквартирного дома в III квартале 2020 года.
- О формировании проекта плана текущего ремонта многоквартирного дома на 2021 год.
- О формировании проекта сметы доходов и расходов ТСЖ "Простор-1" на 2021 год.
- Об итогах проведения внеочередного общего собрания собственников жилья многоквартирного дома и выполнении его решений.
- Об итогах проведения очередного общего собрания членов ТСЖ "Простор-1" и выполнении его решений.
- Об отсутствии диспетчерской связи в лифтах МКД и предписании ООО "ОТИС Лифт".
- Об утверждении сметы доходов и расходов ТСЖ "Простор-1" на 2020 год.
- Обсуждение и принятие ШР ТСЖ "Простор-1" на 2020 год.
- Отчёт о проделанной работе за апрель-май 2020 года главного бухгалтера ТСЖ "Простор-1" Притыка М.Л..

На 01.01.2021. членов "Простор-1" – 341 человек.

## **5. Договорная дисциплина ТСЖ**

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ и Уставом ТСЖ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением ТСЖ, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ "Простор-1", общего собрания собственников жилья в многоквартирном доме.

### **ТСЖ "Простор-1" заключило договоры:**

– на размещение специального оборудования и прокладке кабельных линий с ЗАО "ЭР-телеком Холдинг" (договор №653/ОС/11 от 07.10.2011.).

В 2020 году перечислено на расчётный счёт ТСЖ – 22 500,00 рублей.

Оплачено за 4 квартал 2019 года, 1 и 2 квартал 2020 года.

– на размещение специального оборудования и прокладке кабельных линий с ООО "Колпинские Интернет-Сети" (договор 1/20 от 01.04.2020.).

В 2020 году перечислено на расчётный счёт ТСЖ – 2 100,00 рублей за 2 квартал 2020 года, в январе 2021 года задолженность погашена полностью.

– на установку информационных стендов в кабинах лифтов с ИП Грушко А.А. (договор № 10 от 14.06.2016.).

В 2020 году поступлений не было, в январе 2021 года задолженность была погашена полностью.

Доходы, полученные от этих организаций, учитываются на счете 84.01. "Прочие доходы и расходы". Использование денежных средств с этого счёта возможно только по решению общего собрания собственников жилья.

По решению принятому внеочередным общим собранием собственников жилья часть доходов, размещённых на счёте 84.01. "Прочие доходы и расходы", в размере 400 000 рублей было разрешено использовать на восстановление детской игровой площадки и покупку игрового оборудования для детской игровой площадки (протокол №1 от 22.09.2020. внеочередного общего собрания собственников жилья, п.№3).

**Рекомендовано** ежеквартально выставлять счета для оплаты, в договор внести условие о санкциях за несвоевременную оплату.

Проверка заключенных договоров в 2020 году и пролонгированных договоров показала, что поступившие денежные средства в большинстве своем были израсходованы целевым образом. Сумма оплат соответствует условиям договорам, подтверждена оправдательными документами от поставщиков.

В соответствии с протоколом №1 общего собрания собственников жилья от 22.09.2020. было принято решение о заключении прямых договоров собственников жилья с ресурсоснабжающими организациями (ГУП "ТЭК СПб", ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга", АО "Петербургская сбытовая компания").

С 01.01.2021. заключены прямые договора собственников жилья с ресурсоснабжающими организациями.

По состоянию на 31.12.2020. кредиторская задолженность перед поставщиками составляет 1 713 275,10 рублей. В том числе просроченная кредиторская задолженность только по ГУП "ТЭК СПб" в размере 1 002 200,50, которая образовалась на 01.01.2019.

Все остальное – начисления за декабрь 2020 года, срок оплаты по которым по состоянию на 01.01.2021 не наступил.

В таблице, приведённой ниже, отражены задолженности по контрагентам.

| Наименование организации               | Вид услуги  | Задолженность на 01.01.2021. |
|--|---|------------------------------|
| ГУП "ТЭК СПб"                          | отопление, горячая вода                           | 1 002 200,50                 |
| ГУП "Водоканал"                        | холодная вода, водоотведение                      | 170 553,56                   |
| ОАО "Петербургская сбытовая компания"  | электрическая энергия                             | 267 466,20                   |
| ПАО "Ростелеком"                       | видеонаблюдение, телетрансляция                   | 35 668,50                    |
| ПАО "Ростелеком"                       | телефония   | 766,80                       |
| ООО "Эко-Лэнд"                         | обращение с ТКО                                   | 62 100,00                    |
| ООО "Мегахит-ТО"                       | обслуживание узлов учёта тепловой энергии         | 9 000,00                     |
| ООО "ОТИС Лифт"                        | обслуживание лифтов                               | 35 557,20                    |
| ООО "УК "Рыбацкое"                     | содержание общего имущества многоквартирного дома | 129 962,34                   |
| Всего задолженность перед поставщиками |   | 1 713 275,10                 |

Снижение кредиторской задолженности по сравнению с 2019 годом составило девятьсот тринадцать тысяч пятьдесят пять рублей 77 копеек (913 055,77 рублей).

## **6. Состояние бухгалтерского учёта**

Ведение бухгалтерского учёта в ТСЖ, подготовка и сдача отчётности, начисление и уплата налогов, банковские операции, включая операции по авансовым отчётам, учёт МПЗ, начисление заработной платы и иных вознаграждений производится в соответствии с ФЗ "О бухгалтерском учёте", нормами Налогового кодекса РФ, нормами Трудового кодекса РФ и другими нормативными актами.

К проверке представлено утверждённое приказом председателя правления ТСЖ "Положение об учётной политике для целей бухгалтерского и налогового учёта на 2020 год".

Применяемая система налогообложения – УСН "Доходы" - 6%.

Бухгалтерский учёт ведется с использованием программы 1С Предприятие 8.3 "Учёт в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК".

Все операции отражаются в соответствии с планом счетов бухгалтерского учёта, для ведения бухгалтерских операций используется программа 1 С Предприятие.

Комиссии представлены за 2020 год налоговые декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН, форма 6-НДФЛ, расчёты по страховым взносам, форма 4-ФСС, сведения о трудовой деятельности, книга учёта доходов и расходов, бухгалтерский баланс, статистическая отчётность.

Отчёты сданы своевременно, без нарушений.

Данные в отчётности совпадают с данными бухгалтерского учёта.

К проверке представлены выписки по расчётному счёту за период с 01.01.2020. по 31.12.2020.

Остаток денежных средств на 31.12.2020. взят из анализа счёта 51 "Расчётный счёт". Остаток денежных средств на расчётном счёте, в подотчёте на начало и конец проверяемого периода соответствует выписке с расчётного счёта, по состоянию на 31.12.2020. составил 82 715,57 рублей, а на аккумулированном счёте ГУП "ВЦКП" – 33 175, 48 рублей.

За проверяемый период начислено по утверждённым тарифам 16 289 890,03 рублей. Поступило от собственников жилья 16 667 150,12 руб., в том числе задолженность по квартплате за предыдущие периоды.

Задолженность собственников жилья на 01.01.2021. составляет 3 165 120,37 руб. По сравнению с 2019 годом снижение задолженности по оплате составило 482 897,72 рублей.

Проверка авансовых отчётов показала, что подотчётными лицами приобретались канцтовары, картриджи, материалы для хозяйственных нужд и жизнеобеспечения многоквартирного дома, а также оплачивались услуги почты (покупка марок и конвертов, отправка заказных писем).

Авансовые отчёты с приложениями (товарные чеки, товарные накладные, кассовые чеки, квитанции) соответствуют отраженным данным на счетах бухгалтерского учёта.

Товарно-материальные ценности, приобретенные подотчётными лицами, использованы для выполнения хозяйственных работ в полном объёме и списаны в установленном порядке.

В ходе проверки нецелевого использования средств подотчётными лицами не выявлено.

## **7. Оплата целевых взносов ТСЖ и коммунальных услуг**

Оплата взносов ТСЖ производится на основании квитанций ТСЖ "Простор-1", расчёт и начисление по лицевым счетам собственников жилья коммунальных платежей и платежей по техническому обслуживанию производится согласно тарифов, утвержденных распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга с учётом изменений, принимаемых в течение календарного года.

Учёт начислений и расчётов с собственниками жилья велся с 01.01.2020. по 31.07.2020. в расчетном центре ГУП "ВЦКП", с 01.08.2020. по настоящий момент с использованием расчетного центра "Эллис-КС"

Нарушений в начислении по лицевым счетам не обнаружено.

## **8. Анализ задолженности собственников жилья**

По состоянию на 01.01.2020. задолженность собственников жилья по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги составила 3 648 018,09 рублей, из них текущая задолженность за декабрь 2019 года составила 1 627 870,99 руб., по состоянию на 01.01.2021. – 3 165 120,37 руб., из них текущая задолженность за декабрь 2020 года составила 2 135 628,69 рублей.

В 2020 году активно велась работа по взысканию задолженности с недобросовестных собственников жилья, в том числе подача исковых заявлений в суд.

42 собственника жилья получили судебные приказы о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в следствие чего часть задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги поступило на расчетный счёт ТСЖ.

Ревизионной комиссией были изучены первичные документы по начислению заработной платы (табели учёта рабочего времени, расчётные ведомости, заявления на отпуск, приказы на отпуск и увольнение, расчёт страховых взносов). Выплаты заработной платы, отпускных, выплаты при увольнении производились своевременно. Нарушений не обнаружено.

29.11.2019. уволены главный бухгалтер и управляющий без оплаты труда за ноябрь 2019 года в нарушение Трудового кодекса РФ.

Окончательный расчет был произведен 27.02.2020.

## **9. Система документооборота ТСЖ**

Документы ТСЖ, включая протоколы заседаний правления, протоколы общих собраний, результаты голосований, бухгалтерская и налоговая отчётность, первичные бухгалтерские документы, бухгалтерская программа хранятся (находятся) в помещении правления ТСЖ.

Система документооборота ТСЖ соответствует нормативным документам по ведению документооборота.

## **10. Наличие и исполнение смет доходов и расходов ТСЖ**

В ходе проверки был проведен анализ сметы доходов и расходов ТСЖ "Простор-1" за период с 01.01.2020. по 31.12.2020.

В соответствии с п.3 ст.148 ЖК РФ составление сметы доходов и расходов входит в обязанности правления ТСЖ. Смета ТСЖ на год утверждается общим собранием.

Ревизионной комиссии была предоставлена утверждённая смета доходов и расходов, проверка проводилась на основе представленных документов.

Фактические расходы, осуществлены в пределах сметы, рассчитанной на основе утверждённого тарифа. Тем не менее, следует пересмотреть структуру статей расходов, так

практически все отклонения связаны именно с погашением кредиторской задолженности за предыдущие годы.

***Рекомендации ревизионной комиссии:***

Тщательно проанализировать статьи расходов исходя из фактического состояния многоквартирного дома и потребности в ремонте, подходить к разработке сметы на следующий год с учётом непредвиденных ситуаций и реального положения по оплате труда работников ТСЖ.

**11. Заключение ревизионной комиссии**

Основные факты хозяйственной деятельности и рекомендации заключены в следующем:

1. При анализе доходов и расходов существенных отклонений расходов произведенных ТСЖ по смете не выявлено. На основании этого ревизионная комиссия установила, что использование средств ТСЖ носит правомерный характер.

Учёт расходов ведется в соответствии с ПБУ 10/99 "Расходы организации".

Расходы отражаются своевременно и в полном объёме.

Бухгалтерский учёт ведется на основании представленных первичных бухгалтерских документов.

На основании этого ревизионная комиссия установила, что ***расходование средств носит целевой характер.***

2. Претензионная работа по взысканию задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг с недобросовестных собственников жилья ведётся путём предъявления уведомлений об имеющейся сумме задолженности с последующей передачей исковых требований в суд.

3. Были проверены протоколы заседаний правления в 2020 году.

4. Дана рекомендация о внесении в смету доходов и расходов на 2021 год пункта о вознаграждении членов правления за работу в 2020 году.

***Вывод:***

На основании вышеизложенного, ревизионная комиссия считает работу правления ТСЖ "Простор-1" за проверяемый период **удовлетворительной.**

Настоящее заключение составлено и подписано в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ "Простор-1" (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Член ревизионной комиссии



Иванова Н.А.

Член ревизионной комиссии



Платонова И.Г.