

Куда Товарищество собственников
недвижимости «ТСЖ
«Преображенское»
ОГРН: 1177847149776
ИНН: 7801331590
e-mail: info@tszh-preobrazhenskoe.ru
раб.тел.: +7(812)123-4567
моб.тел.: +7(911)123-4567

Кому Председатель Правления ТСН
М.Ю.Третьякова

Адрес 199106, Санкт-Петербург, Большой
проспект В.О., дом 84, литера А

от ревизора Логинова А.Ю.
адрес 199106, Санкт-Петербург, Большой проспект
В.О., дом 84, литера А кв 58

тел. +7 911 944 99 22

ОТЧЁТ РЕВИЗОРА

Я являюсь ревизором Товарищество собственников недвижимости «ТСЖ «Преображенское» (далее – ТСН) многоквартирного дома, расположенного по адресу: **199106, Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 84, литера А** (далее – МКД).

После предварительного анализа предоставленных документов, а так же запроса на уточнение информации и полученного на него ответа, готов сообщить собственникам своё резюме по проделанной проверке.

Раздел 1:

Анализ оборотно-сальдовых ведомостей за 2018 год по основным доходным и расходным счетам бухгалтерского баланса (цифры округлены до тысячи):

Счёт 62.01 - Общие доходы ТСН (суммы начисленные собственникам + пени + комиссия за радиоточку) = 14 407 000 руб. При этом общая сумма долгов собственников по сравнению с итогом предыдущего года осталась практически неизменной (1 957 000 руб), что может говорить о том, что все собственники платят, но с задержкой. Эти же цифры подтверждаются ведомостью по счёту 51 (банк). На счёт пришла примерно эта же сумма.

Счёт 70 – ЗП сотрудников ТСН: 3 человека по 30 000 руб в месяц. Итого 1 080 000 рублей.

Счёт 69 – Налоги уплаченные в бюджет по сотрудникам: 325 800 руб.

Счёт 60.01 – Затраты на поставщиков: 12 861 000 руб. Общий долг ТСН перед поставщиками снизился по сравнению с прошлым годом на 216 000 руб и составляет 1 920 000 руб. Что сопоставимо с суммой долгов собственников перед ТСН.

Резюме: судя по отчётности и банковским оборотам положение ТСН стабильное.

Но по данным цифрам есть уточняющие вопросы, которые так же направлены бухгалтеру:

1. Доходы минус Расходы должно быть 0 т.к. организация не коммерческая.
У нас получается $14\ 407\ 000 - 1\ 080\ 000 - 325\ 800 - 12\ 861\ 000 = 140\ 200$ руб.
Где и как фигурирует эта цифра? Как она учитывается в отчётах? Прошу пояснить.
2. У нас есть доходы от пеней и от комиссии радиоточки – это считается прибылью ТСН?
Платятся ли с этого налоги? Прошу пояснить.

Раздел 2:

Анализ расходования средств ТСН.

Если судить по бухгалтерским документам (счёт, акт, счёт-фактура/УПД), то можно подтвердить оборотно-сальную ведомость по счёту 60.01 за 2018 год. Выбранные для проверки позиции имеют документальное подтверждение в виде оригиналов. Ряд статей расходов (с контрагентами) были проверены за каждый месяц 2018 года (ООО «БДК»). Другие выборочно, за 2-3 месяца в году. Расхождений не обнаружено.

Но как я и указывал в ранее отправленном на имя председателя ТСН письме, хотелось бы разобраться в «природе» формирования данных чисел:

1. Договор с БДК № 01/17 На техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилого дома: Согласно п. 3.2. общая сумма определена в размере 280 000 руб. А в п. 3.3. ссылка на приложение № 3. Необходимо разъяснить методику расчёта общей суммы исходя из тарифов в приложении №3.

Например, как можно считать стоимость услуг по уборке лестничных площадок исходя из общей площади дома? Почему эта статья расходов не высчитывается исходя из площади лестничных пролётов? И так по всем пунктам. Более того есть приложение № 2 в котором указан период проведения тех или иных работ. Почему итоговая сумма не меняется в зависимости от сезона? На данный момент невозможно понять, как формируется сумма 280 000 руб в месяц.

Данный вопрос остался без пояснений. Хотя ещё в прошлом году на обсуждении итогов года он мною поднимался.

2. Самой большой статьёй расхода ТСН является тепло (ТГК-1). Далее все эти расходы перевыставляются собственникам. В рамках проверки тарифов и их использования продолжаю разбираться в данном вопросе. На данный момент дать своё заключение не могу. Сделаны ряд запросов в организации, кто занимается обслуживанием узлов учёта тепла. После получения ответов будет сформулирован отчёт по данному пункту.

3. ООО Антарес присутствует в ведомости за декабрь 2018 года, но его нет в годовой ведомости.

Данный вопрос остался без пояснений.

4. Почему 2 организации обслуживает ИТП? ЭкоТерм и ЭнергоИнжЦентр.

Данный вопрос остался без пояснений.

5. На сайте и среди предоставленных для проверки документов есть только бухгалтерские, подписанные председателем ТСН. Но нет договоров с подрядными организациями (кроме ТГК-1, БДК и Водоканал СПб), нет спецификаций, смет и других документов,

подтверждающих реальность оказанных услуг либо поставленных материалов. Без них предоставленные бухгалтерские документы (акты и счёт-фактуры) не имеют оснований.

Как происходит приёмка работ по всем договорам? Где заказ-наряды, технические акт, заключения, контрольные ведомости? Например, у ООО БДК ряд работ проводится нерегулярно (согласно приложению № 2 к договору на тех обслуживание): кто контролирует факт оказание услуг и их качество?

Данный вопрос остался без пояснений. И если запрашиваемые в этом пункте документы отсутствуют, то расходы ТСН по этим договорам можно признать фиктивными.

6. Почему выбраны именно эти подрядные организации? Проводится ли какой-нибудь анализ рынка, тендеры, опросы? Методика выбора поставщиков?

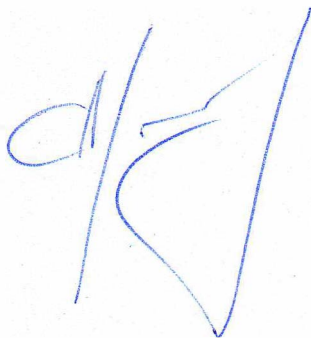
Данный вопрос остался без пояснений.

Выводы:

Без детального разъяснения со стороны Правления ТСН всех вопросов, указанных в Разделе 2 данного отчёта, я не могу дать заключение, что деятельность ТСН полностью прозрачна и все начисления собственникам производятся по оптимальным тарифам и ставкам.

Если основываться только на бухгалтерских документах, то можно сделать заключение что хозяйственная деятельность ведётся согласно правилам бухгалтерского учёта и налогового законодательства.

Дата 20.03.2019



Логинов А.Ю,