

АКТ (отчёт)
ревизора по проверке
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Кировское-2» за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

г. Самара

«27» Июня 2024 г.

Ревизор Товарищества собственников жилья «Кировское-2» Мокан (Нефедьева) Наталья Геннадьевна, избранная общим собранием членов ТСЖ «Кировское-2» (Протокол общего собрания членов ТСЖ «Кировское-2» №1 от 07 апреля 2023 г.) провела плановую проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Кировское-2» за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

Проверка проводилась в период с 13.05.2024 г. по 27.06.2024 г. по следующим направлениям:

- проверка финансово-хозяйственной деятельности;
- соблюдение законодательных и иных нормативных актов;
- законность и целесообразность совершаемых финансовых и хозяйственных операций в интересах товарищества;
- достоверность отражения в документообороте данных финансово-хозяйственной деятельности;
- порядок ведения бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности.

Ревизором проведена проверка по следующим разделам:

- наличие утвержденной сметы;
- наличие договоров хозяйственной деятельности;
- состояние документооборота;
- ведение кассовых операций;
- ведение банковских операций;
- расчеты с подотчетными лицами;
- начисление заработной платы персоналу ТСЖ;
- расчет с поставщиками услуг;
- учет материальных ценностей;
- начисление тарифов за коммунальные услуги;
- анализ начислений и расходования средств по статьям затрат сметы;
- проверка отчетности;
- наличие протоколов заседаний правления товарищества;
- прочее.

В ходе проверки деятельности ТСЖ проверялись следующие документы:

- авансовые отчеты;
- банковские выписки;
- кассовые документы;
- договоры, заключенные с поставщиками и акты выполненных работ;
- протоколы заседаний правления Товарищества;
- протоколы общих собраний собственников ТСЖ;
- расчеты по квартплате;
- документы кадрового делопроизводства;
- ведомости начисления и выплаты заработной платы, расчеты исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы;
- прочая первичная бухгалтерская документация за 2023 год;
- оборотно-сальдовые ведомости, журнал хозяйственных операций;
- приказы и распоряжения по предприятию;
- бухгалтерская и налоговая отчетность.

Нарушений в порядке ведения документооборота Товарищества за отчетный период не выявлено.

На основании изучения ревизором представленных документов установлено следующее:

В проверяемом периоде обязанности председателя правления ТСЖ «Кировское-2» исполняла Андрищенко Галина Викторовна. Ответственный за ведение бухгалтерского,

налогового учета, прихода и расхода денежных средств в период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023г.

- ИП Дэрр Валерия Александровна ИНН 631224370492.

1. Кассовые операции

Кассовые документы в отчетном периоде не оформлялись, так как движения денежных средств

по кассе ТСЖ нет. Остатков денежных средств по кассе нет.

2. Банковские счета

Движение денежных средств на расчетном счете ТСЖ отражаются на счете 51 и подтверждены банковскими выписками и платежными поручениями.

Остаток денежных средств на расчетном счете в Поволжском банке ПАО СБЕРБАНК на 01.01.2023 г. – 1 375 379,25 руб.

Поступление денежных средств за 2023 год составило: 81 668 445,33 руб. (Приложение № 1), в том числе:

- оплата за содержание общего имущества и жилищно-коммунальные услуги от собственников

жилых и нежилых помещений – 79 896 409,04 руб.;

- пени от собственников помещений за просроченную оплату – 136 553,18 руб.;

- ошибочные платежи от физических лиц – 149 935,93 руб.;

- оплата от покупателей по коммерческим договорам – 964 708,96 руб.;

- возмещение затрат на теплоэнергию от ООО «Агроторг» по договору – 233 434,43 руб.;

- возврат денежных средств поставщиком – 210 063,95 руб.;

- возврат госпошлины и других платежей по выигранным судебным процессам с должниками – 77 339,84 руб.

Оплачено с расчетного счета за 2023 год – 82 327 284,76 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2024 г. составил – 716 539,82 руб.

Возвращены плательщикам ошибочно поступившие на расчетный счет ТСЖ платежи – 218 668,53 руб.

Подтвержденные документами расходы на содержание общего имущества и оплату коммунальных платежей (с учетом подотчетных сумм) за 2023 год составили – 81 901 604,78 руб. (Приложение № 2), в том числе:

Поставщикам коммунальных услуг – 58 487 166,30 руб., в т.ч.:

- отопление и горячая вода – 38 562 924,02 руб.;

- холодное водоснабжение и водоотведение – 13 292 291,47 руб.;

- электроэнергия мест общего пользования — 3 872 156,40 руб.;

- обслуживание лифтов (с учетом освидетельствования, страхования и проведения ремонтных работ) – 2 759 139,67 руб.

- выплаты неустойки поставщикам по суду – 654,74 руб.

Поставщикам услуг по тек. ремонту и техобслуживанию общего имущества – 9 155 334,85 руб., в т.ч.:

- приобретение материалов и инвентаря для техслужбы – 1 048 288,06 руб.;

- ТО УУТЭ – 97 000,00 руб.;

- очистка теплообменников – 279 200,00 руб.;

- монтаж регулятора давления - 444 000,00 руб.;

- аварийная прочистка канализации – 143 481,10 руб.;

- алмазное бурение – 5 000,00 руб.;

- сварочные ремонтные работы – 247 301,00 руб.;

- ремонтные работы (Кромская. 4: 1,2,5,6,7 подъезды) – 1 661 370,62 руб.;

- асфальтирование территории и отмоксти (Кромская. 4) – 70 000,00 руб.;

- гидроизоляция пола и низа стен в ТУ-2 (Кромская. 4) – 69 800,00 руб.;

- тепловизионное обследование – 20 000,00 руб.;

- асфальтирование территории и отмоксти (Ст.204) – 280 000,00 руб.;

- ремонт асфальтового покрытия проезжей части и тротуаров – 729 600,00 руб.;

- устройство покрытия пола в техэтаже (Минская,25) – 286 288,00 руб;
- ремонт фасада, козырьков над подъездами и входных групп (Минская,25) – 1 606 615,25 руб;
- установка пандусов (Минская,25) – 168 270,00 руб;
- обслуживание и текущий ремонт эл. оборудования – 88 150,60 руб.
- сезонная опрессовка и опломбировка оборудования – 22 524,60 руб;
- срочный ремонт кровельного покрытия (Наг,143) – 25 400,00 руб.;
- ремонт объектов малых форм на территории ТСЖ – 142 088,88 руб.;
- ремонт тепловой сети в теплокамере – 921 791,99 руб.;
- ремонт кровельного покрытия пристроя Ст.202 – 600 530,00 руб.;
- изготовление лестниц в теплокамеры – 11 229,75 руб;
- покраска запорной арматуры – 17 967,60 руб;
- закрепление отливов – 120 450,00 руб;
- демонтаж трубы воздуховода – 15 000,00 руб;
- утепление ниши – 29 987,40 руб;
- вскрытие замка – 4 000,00.

Поставщикам услуг по содержанию общего имущества – 1 425 013,35 руб.

- приобретение инвентаря и прочих хоз.материалов для дворников – 112 022,45 руб.;
- ремонтные и строительные работы по благоустройству, погрузка и вывоз строительного мусора, опиловка деревьев – 151 428,47 руб.;
- обновление игрового оборудования на детских площадках – 5 837,00 руб.
- чистка и вывоз снега – 138 800,00 руб.;
- дератизация – 59 082,40 руб.;
- выплаты (возмещение ущерба) собственникам по суду – 558 390,00 руб.;
- расходы на ликвидацию последствий заливов (уборка, расходные материалы) – 61 263,40 руб.;
- охранные услуги – 70 007,64 руб.;
- тех. обслуживание системы видеонаблюдения на улице – 122 400,00 руб.;
- приобретение инвентаря для уборщиц – 27 470,10 руб.;
- содержание подъездов (коврики пропиленовые и проч.) – 18 624,20 руб.;
- таблички двухсторонние – 31 250,00 руб.;
- затраты на мероприятия по охране труда (спецодежда, предупреждающие знаки и прочее) – 33 729,00 руб.;
- затраты на праздничные мероприятия (проведение детских праздников, украшение двора) – 34 708,69 руб.

Поставщикам прочих услуг – 1 458 282,84 руб.

- ТО домофонов – 357 390,00 руб.;
- ТО видеонаблюдения в подъездах – 750 600,00 руб.;
- ТО ВДГО – 350 292,84 руб.

Содержание персонала — 8 953 233,20 руб., в том числе:

- выплата заработной платы – 6 792 096,00 руб.
- страховые взносы – 2 146 170,20 руб.
- выплаты по больничным листам и пособиям — 14 967,00 руб.

Административно-управленческие расходы – 2 384 863,24 руб., в том числе:

- бухгалтерские услуги — 960 000,00 руб.
- юридические услуги — 368 000,00 руб.
- канцтовары – 45 505 руб.;
- подбор и подготовка персонала – 3 200,00
- госпошлина при подаче исков и другие судебные издержки — 107 749,80 руб.;
- услуги банка (комиссия за прием коммунальных платежей, выплату заработной платы)– 699 154,40 руб.;
- услуги связи (почта, телефон, интернет) – 35 948,04 руб.;
- приобретение и обслуживание офисной техники – 66 494,00 руб.;
- поддержка программного обеспечения – 78 507,00 руб.;

- сведения из Госреестра – 20 305,00 руб.

Расход полученных средств от коммерческой деятельности – 37 711,00 рублей (налог, уплачиваемый в связи с применением УСН за 2023 год).

Банковские выписки, платежные поручения, журналы-ордера оформляются и хранятся в соответствии с «Правилами ведения безналичных расчетов». Документы подобраны в хронологическом порядке и подшиты в папки. Нарушений в ведении банковской документации не выявлено. Поступления на расчетный счет и расходование средств ТСЖ отражаются своевременно и в полном объеме.

3. Специальные счета

ТСЖ «Кировское-2» имеет 5 специальных счетов для формирования фонда капитального ремонта домов: специальные счета открыты по одному для каждого многоквартирного дома, входящего в ТСЖ, на основании п.4 статьи 175 главы 16 Жилищного Кодекса РФ.

Остаток денежных средств на специальных счетах Товарищества на формирование фонда

капитального ремонта в ПАО «Сбербанк» на 01.01.2023 г. - 64 781 401,20 руб.

Поступление средств на специальные счета за 2023 год составило: 11 668 996,91 руб., в том числе:

- взносы на капитальный ремонт — 11 629 820,05 руб.
- пени от собственников помещений за просроченную оплату – 35 739,71 руб.;
- ошибочные платежи, подлежащие возврату – 3 437,15 руб.

Оплачено со специальных счетов за 2023 год – 178 749,06 руб., в том числе: 126 335,95 руб. - услуги банка; перевод средств между счетами – 52 413,11 руб.

Остаток денежных средств на специальных счетах на 01.01.2024 г. составил – 76 271 649,05 руб.

Нарушений в ведении банковской документации по специальным счетам Товарищества не выявлено. Поступления на специальные счета отражаются своевременно и в полном объеме.

4. Учет начисления и оплаты членских взносов за жилищно-коммунальные услуги собственниками помещений.

Учет начисления и оплаты членских взносов за жилищно-коммунальные услуги ведется в электронном виде и сохраняется на бумажном носителе.

Ежемесячно формируются ведомости начислений, оплаты, оборотно-сальдовые ведомости по жилищно-коммунальным услугам.

Дебиторская задолженность по квартплате и взносам на капитальный ремонт на 01.01.2023 г. –

19 373 442,86 руб. по квартплате и 8 353 700,80 руб. по взносам на капитальный ремонт.

Начислено всего за 2023 год: обязательные и коммунальные платежи – 81 213 712,72 руб.; взносы на капитальный ремонт 11 856 252,64 руб.

Начисление платы на содержание общего имущества произведено строго в соответствии со сметой затрат на управление и эксплуатацию домовладения ТСЖ.

Поступило на расчетный счет от собственников помещений за 2023 год и зачтены убытки собственников при заливах помещений в уплату коммунальных платежей – 80 243 299,19 руб., кроме того, оплачены пени за несвоевременную оплату обязательных и коммунальных платежей на сумму 136 553,18 руб.

Дебиторская задолженность на 01.01.2024 г.: 20 343 856,39 руб. по квартплате и 8 506 388,98 руб. по взносам на капитальный ремонт.

Просроченная задолженность собственников по квартплате на 01.01.2024 г. составляет 11 017 661,84 руб., что на 4,9 % больше аналогичного периода прошлого года.

Начисление квартплаты производилось по тарифам, утвержденным общим собранием членов ТСЖ. Плата за коммунальные услуги начислялась строго в соответствии с документами поставщиков, показаниями общедомовых и индивидуальных приборов учета.

5. Расчеты с поставщиками.

Все произведенные расходы на текущее содержание, текущий ремонт, коммунальные услуги подтверждены договорами с поставщиками и подрядчиками, актами выполненных работ, товарными накладными и другими подтверждающими расходы документами. Стоимость выполненных работ и приобретенных услуг, инвентаря, материалов и прочего соответствует уровню рыночных цен на момент приобретения товаров либо выполнения работ и не превышает средний по городу уровень.

6. Учет заработной платы.

Штат ТСЖ утвержден в количестве 21,625 единиц: председатель правления - 1, управляющий домами - 1, бухгалтер - 2, паспортист – 0,125 ставки, юрист - 1, сантехник по обслуживанию жилых помещений - 3, сантехник по обслуживанию нежилых помещений - 1, слесарь-сантехник с совмещением профессии электросварщик ручной сварки - 1, электромонтер по ремонту и обслуживанию эл.оборудования - 1, дворник - 5, уборщица лестничных клеток - 5, уборщица подсобных помещений – 0,5 ставки.

Фонд оплаты труда персонала за 2023 год составил: 6 792 096 руб., начисленные и уплаченные страховые взносы — 2 146 170,20 руб. За счёт средств на оплату труда оплачивались юридическое обслуживание в сумме 300 000,00 руб. и бухгалтерские услуги в сумме 960 000,00 руб.

В проверяемом периоде заключались договоры гражданско-правового характера с физическими лицами на следующие работы: сварочные работы (вакансия сварщика), замещение электромонтера на время отпуска, работы по благоустройству, замене напольного покрытия в лифтах, изготовлению лестниц в тепловые узлы, установке столба под камеру. По договорам подряда с физическими лицами в 2023 году было начислено 367 444,00 руб. начисленные и уплаченные страховые взносы — 110 968,09 руб.

Проверка начисления заработной платы и уплаты страховых взносов расхождений с действующим законодательством не выявила.

Задолженности по выплате заработной платы и оплате страховых взносов нет.

7. Авансовые отчеты.

В 2023 году подотчетными лицами приобретались необходимые для ТСЖ материалы, инвентарь и прочие хозяйственные приспособления. Оплата приобретенных товарно-материальных ценностей производилась с банковской карты Товарищества.

Подотчетными лицами приобретались и оплачивались следующие покупки и услуги:

- покупка инвентаря и хозяйственных принадлежностей (лопаты, грабли и прочий инвентарь);
- покупка материалов (хозтовары, материалы для ремонта, благоустройства территории, расходные материалы для офисной техники, сантехнические, электротехнические материалы и материалы для обслуживания мест общего пользования);
- покупка общехозяйственных материалов (канцтовары, моющие средства, спецодежда и защитные приспособления и проч.);
- почтовые услуги, услуги мобильной связи.

К авансовым отчетам прилагаются кассовые и товарные чеки, счета, накладные. Авансовые отчеты сдаются не позднее, чем через 30 дней после получения средств под отчет, т. е. в срок, установленный Учетной политикой.

Подотчетные лица за проверяемый период: Андрющенко Г.В.

Задолженность подотчетного лица перед Товариществом на 01.01.2023 г. составила 11 436,50 руб. За 2023 год выдано под отчет и возмещено подотчетному лицу 328 916,80 руб., принятые расходы по авансовым отчетам составили 347 519,30 руб. Задолженность Товарищества перед подотчетным лицом на 01.01.2024 г. составила 7 166,00 руб.

Нарушений по оформлению авансовых отчетов и нецелевых приобретений не выявлено.

8. Выводы

Хозяйственная деятельность ТСЖ «Кировское-2» в 2023 году осуществлялась в рамках средств, полученных от собственников квартир, нежилых помещений, а также средств, полученных от коммерческой деятельности.

Все финансово-хозяйственные операции, произведенные в ТСЖ в проверяемом периоде, отражены в учете в соответствии с первичными документами.

Полученные доходы и произведенные расходы отражаются в бухгалтерском учете своевременно и в полном объеме.

Денежные средства Товарищества используются по целевому назначению. Фактов нецелевого использования и отвлечения денежных средств не выявлено.

Бухгалтерский и налоговый учет ведутся в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя правления от имени ТСЖ «Кировское-2» в 2023 году велась в пределах компетенции Товарищества. В ходе проверки договоров, актов выполненных работ и расчетов с подрядными организациями нарушений не выявлено. Все платежи поставщикам подтверждены актами выполненных работ, накладными, счетами-фактурами и имеют достоверное основание.

Следует отметить, что выполненные в 2023 году дополнительные (непредвиденные) и аварийные работы, полученные услуги, приобретение дополнительных материалов, не предусмотренных сметой оплачены за счет экономии по другим статьям сметы - без повышения тарифа на содержание.

Необходимость проведения дополнительных работ и приобретения дополнительных услуг и материалов экономически обоснована, обусловлена реальными потребностями по управлению и содержанию жилого фонда и имеет направленность на достижение улучшения качественных характеристик результатов работы ТСЖ.

На основании этого можно сделать вывод, что использование средств Товарищества носит целевой характер.

В ходе проверки выявлены следующие моменты:

1) Перерасход по статье «Текущий ремонт» в сумме 3 465 579,73 рубля. Он свидетельствует о недостаточности средств на содержание общего имущества. В сложившейся ситуации, Решением Общего собрания членов ТСЖ, данный перерасход было предложено зачесть средствами, полученными в виде чистой прибыли от коммерческой деятельности. И, учитывая постоянный рост цен при условии физического и морального износа общего имущества, можно сделать вывод о необходимости увеличения сметы в части текущего ремонта.

2) Увеличение просроченной дебиторской задолженности собственников жилья перед ТСЖ по оплате коммунальных услуг. Рекомендовано проводить ещё более тщательную работу с населением по снижению этого показателя и сведению его к минимуму, а юристам, которые работают в этом направлении, усилить претензионную деятельность.

На основании анализа показателей финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и организации бухгалтерского учета можно признать деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Ревизор ТСЖ «Кировское-2»

Мокан Н.Г.

С актом ревизии ознакомлены:

Председатель правления
ТСЖ «Кировское-2»

Андрющенко Г.В.

Ответственный за ведение
бухгалтерского учета
ТСЖ «Кировское-2»

ИП Дэпп В.А.