

АКТ (отчёт)
ревизора по проверке
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Кировское-2» за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

г. Самара

« 27 » Июня 2025 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 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

Проверка проводилась в период с 14.05.2025 г. по 27.06.2025 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 2024 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 01.01.2024г. по 31.12.2024г. - 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 01.01.2024 г. – 716 539,82 руб.

Поступление денежных средств за 2024 год составило: 85 973 714,70 руб. (Приложение № 1), в том числе:

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

собственников жилых и нежилых помещений – 83 955 615,26 руб.;

- пени от собственников помещений за просроченную оплату – 356 198,03 руб.;
- оплата от покупателей по коммерческим договорам – 1 032 613,96 руб.;
- возмещение затрат на теплоэнергию от ООО «Агроторг» по договору – 146 526,26 руб.;
- возврат госпошлины и других платежей по выигранным судебным процессам с должниками – 59 820,37 руб.;
- ошибочные платежи от физических лиц – 187 376,91 руб.;
- возврат денежных средств поставщиками – 231 363,91 руб.;
- возврат от подотчётного лица – 4 200,00 руб.;

Оплачено с расчетного счета за 2024 год – 86 472 488,74 руб., в том числе возвращены плательщикам ошибочно поступившие на расчетный счет ТСЖ платежи – 187 376,91 руб. Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2025 г. составил – 217 765,78 руб.

Подтвержденные документами расходы на содержание общего имущества и оплату коммунальных платежей (с учетом подотчетных сумм) за 2024 год составили 86 066 387,12 руб. (Приложение № 2), в том числе:

Поставщикам коммунальных услуг – 67 248 965,30 руб., в т.ч.:

- отопление и горячая вода – 47 182 645,17 руб.;
- холодное водоснабжение и водоотведение – 13 484 893,68 руб.;
- электроэнергия мест общего пользования — 3 663 418,56 руб.;
- обслуживание лифтов (с учетом освидетельствования, страхования и проведения ремонтных работ) – 2 918 007,89 руб.

Поставщикам услуг по тех. ремонту и техобслуживанию общего имущества – 3 863 926,09 руб., в т.ч.:

- приобретение материалов и инвентаря для техслужбы – 757 644,78 руб.;
- ТО УУТЭ – 172 500,00 руб.;
- разборная очистка теплообменников – 279 200,00 руб.;
- гидродинамическая промывка канализации – 58 500,00 руб.;
- аварийная прочистка канализации – 56 000,00 руб.;
- покраска подземных тепловых камер – 17 970,60 руб.;
- сварочные ремонтные работы с учетом стоимости расходных материалов – 289 748,00 руб.;
- замена подающего трубопровода ХВС (ул. Нагорная, 143) – 180 000,00 руб.;
- замена задвижек на отоплении (ул. Нагорная, 143) – 8 983,80 руб.;
- ремонт ввода ХВС и водомерных узлов (Кромская, 4) – 487 526,60 руб.;
- ремонт кровельного покрытия машинных отделений лифтов – 505 200 руб.;

- текущий ремонт обвязки водоподогревателей – 95 000,00 руб;
- асфальтирование территории, бордюры– 369 140,00 руб;
- ремонт малых объемов на территории ТСЖ и в подъездах – 145 327,71 руб.;
- устройство проема входных дверей и козырьков над входом (Минская,25) – 90 314,00 руб;
- козырьки над входом (Ставропольская, 204) – 66 350,00 руб;
- приобретение стальных дверей – 196 370,00 руб;
- обслуживание и текущий ремонт эл. оборудования – 88 150,60 руб.

Поставщикам услуг по содержанию общего имущества – 1 141 247,45 руб.

- приобретение инвентаря и прочих хоз.материалов для дворников – 86 181,00 руб.;
- чистка и вывоз снега – 259 000,00 руб.;
- дератизация – 60 987,24 руб.;
- приобретение цветочниц и вазонов – 109 300,00 руб.;
- приобретение и установка скамеек – 40 628,10 руб.;
- изготовление газонных ограждений – 28 908,40 руб.;
- ремонт инвентаря – 6 737,85 руб.;
- выплаты (возмещение ущерба) собственникам по суду (либо по мировым соглашениям – 43 733,07 руб.;
- взыскано приставами по решению суда – 207 260,07 руб.
- расходы на ликвидацию последствий заливов (уборка, расходн. материалы) – 55 649,15 руб.;
- охранные услуги – 64 173,67 руб.;
- тех. обслуживание системы видеонаблюдения на улице – 112 200,00 руб.;
- приобретение инвентаря для уборщиц – 19 421,90 руб.;
- содержание подъездов (стеклопакеты) – 12 901,00 руб.;
- затраты на мероприятия по охране труда (спецодежда, предупреждающие знаки и прочее) – 34 166,00 руб.;

Поставщикам прочих услуг – 1 397 303,83 руб., в том числе:

- ТО домофонов – 436 360,00 руб.;
- ТО видеонаблюдения в подъездах – 750 600,00 руб.;
- ТО ВДГО – 210 343,83 руб.

Содержание персонала — 10 051 842,87 руб., в том числе:

- выплата заработной платы – 7 740 168,00 руб.
- страховые взносы – 2 304 501,87 руб.
- выплаты по больничным листам и пособиям — 7 173,00 руб.

Административно-управленческие расходы – 2 326 778,58 руб., в том числе:

- бухгалтерские услуги — 960 000,00 руб.;
- юридические услуги — 300 000,00 руб.;
- юридические услуги (дополнительно) – 30 000,00 руб.;
- канцтовары – 20 663,00 руб.;
- подбор и подготовка персонала – 23 660,00 руб.;
- госпошлина при подаче исков и другие судебные издержки — 92 230,34 руб.;
- услуги банка (комиссия за прием коммунальных платежей, выплату заработной платы, перечисление денежных средств с р/счета) – 711 829,81 руб.;
- услуги связи (почта, телефон, интернет) – 30 223,43 руб.;
- приобретение и обслуживание офисной техники – 84 514,00 руб.;
- поддержка программного обеспечения – 67 178,00 руб.;
- сведения из Росреестра – 6 480,00 руб.

Расход средств, полученных от коммерческой деятельности – 36 323,00 руб. (налог, уплаченный в связи с применением УСН за 2024 год).

Банковские выписки, платежные поручения, журналы-ордера оформляются и хранятся в соответствии с «Правилами ведения безналичных расчетов». Документы подобраны в хронологическом порядке и подписаны 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 01.01.2024 г. – 76 271 649,05 руб.

Поступление средств на специальные счета за 2024 год составило: 13 197 874,87 руб., в том числе:

- взносы на капитальный ремонт — 12 422 945,89 руб.
- пени от собственников помещений за просроченную оплату – 61 856,29 руб.;
- дивиденды от размещения свободных средств – 706 741,80 руб.
- ошибочные платежи, подлежащие возврату – 6 330,89 руб.

Оплачено со специальных счетов за 2024 год – 155 002,85 руб.,

в том числе: услуги банка - 124 312,07 руб.

перевод средств между счетами, возврат ошибочных платежей – 30 690,78 руб.

Остаток денежных средств на специальных счетах на 01.01.2025 г. составил – 89 314 521,07 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.

Начислено всего за 2024 год: обязательные и коммунальные платежи – 86 233 698,57 руб.; взносы на капитальный ремонт 12 830 833,87 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 2024 год и зачтены убытки собственников при заливах помещений в уплату коммунальных платежей – 96 902 762,65 руб., кроме того, оплачены пени за несвоевременную оплату обязательных и коммунальных платежей на сумму 356 198,03 руб.

Дебиторская задолженность по квартплате и взносам на капитальный ремонт на 01.01.2025 г.: 22 228 604,82 руб. по квартплате и 8 882 057,31 руб. по взносам на капитальный ремонт.

Просроченная задолженность собственников по квартплате на 01.01.2025 г. составляет 12 097 951,96 руб., что на 9,8 % 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. Учёт заработной платы.

Штат ТСЖ утвержден в количестве 21,65 единиц: председатель правления - 1, управляющий домами - 1, бухгалтер - 2, паспортист – 0,15 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 2024 год составил: 7 740 168,00 руб., начисленные и уплаченные страховые взносы — 2 304 501,87 руб. За счёт запланированных сметой 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: замещение электромонтера на время отпуска, ремонт инвентаря, изготовление газонных ограждений с использованием сварки, установке скамеек.

По договорам подряда с физическими лицами в 2024 году было начислено 31 407,00 руб. начисленные и уплаченные страховые взносы — 9 484,91 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 отчёты.

В 2024 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: Андриюшенко Г.В.

Задолженность Товарищества перед подотчетным лицом на 01.01.2024 г. составила 7 166,00 руб. За 2024 год выдано под отчет и возмещено подотчетному лицу 235 325,87 руб., принятые расходы по авансовым отчетам составили 259 905,87 руб. Задолженность Товарищества перед подотчетным лицом на 01.01.2025 г. составила 31 746,00 руб.

Нарушений по оформлению авансовых отчетов и нецелевых приобретений не выявлено.

8. Вывод.

Хозяйственная деятельность ТСЖ «Кировское-2» в 2024 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 2024 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.

Выполненные в 2024 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) Увеличение просроченной дебиторской задолженности собственников жилья перед ТСЖ по оплате коммунальных услуг, исходя из чего можно сделать вывод о недостаточной работе в этом направлении. Несмотря на то, что в процентном отношении прирост задолженности снижен по сравнению с предыдущим годом, в суммовом выражении она продолжает ежегодно увеличиваться. Рекомендовано ещё более тщательно подходить к решению этого вопроса, а юристам, которые работают в этом направлении, кратно усилить претензионную деятельность.

В целом, 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.