

АКТ ПРОВЕРКИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ТСЖ «Южный,47» за период с 1 мая 2022 года по 31
марта 2023 года.

г.Красногорск

10 апреля 2023 года

Проверка проведена в обеспечение требований п.3 ст.150 ЖК РФ за период 01.05.2022 по 31.03.2023г., материалы проверки предназначены для подготовки к отчетному собранию собственников жилья-членов ТСЖ «Южный,47» многоквартирных домов по адресам: Московская область, г.Красногорск, Южный бульвар д.4, Южный бульвар д.6, Королева д.

Проверка произведена Скуповым Сергеем Павловичем.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Попов Сергей Вячеславович (протокол №1 от 26 апреля 2021 года). Члены правления, избранные общим собранием, проводимом в заочной форме в период с 13 по 23 апреля 2021 года: Буденков С.А., Пинкальская И.А., Попов С.В., Иванов А.С., Пешков

Ведение налогового и бухгалтерского учета ТСЖ осуществлялось Федотовой Викторией Олеговной.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных документов за отчетный период:

- Договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями;
- Документы кадрового учета, штатное расписание;

- Договоры на содержание и ремонт общего имущества;
- Первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ, товарные накладные, авансовые отчеты;
- Банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ;;
- Прочие необходимые документы

Заключение ревизионной комиссии: документы предоставлены в полном объеме и хранятся в надлежащем виде. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизора познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для основания своих выводов проверяющему в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов доказательств, опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющим по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных выводов

Цели и задачи проверки.

Ревизором рассмотрены следующие вопросы и задачи:

- с какими организациями ТСЖ работало в период с 01.05.2022 по 31.03.2023 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.05.2022 по 31.03.2023;

- проверка ведения документации и отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ;
- проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ.

При учете хозяйственной деятельности в ТСЖ «Южный,47» учитывалась специфика организации и положения законодательства, в соответствии с которым создано ТСЖ, а именно: положения Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 г. №188-ФЗ, Федерального Закона о некоммерческих организациях от 12.01.1996 г. №7-ФЗ, Гражданским кодексом РФ от 26.01.1996 г. №14-ФЗ.

Проверен счет 51 («Расчетный счет»), отчет о движении средств по расчетному счету 51. В результате выборочной проверки банковских выписок, подтверждающих движение денежных средств по расчетным счетам и их сопоставление с первичной документацией, нарушений не выявлено. Обороты по счету 50 «Касса» отсутствуют.

Произведена выборочная проверка счетов 71 «Расчеты с подотчетными лицами», полный анализ счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», счета 86 «Целевое финансирование».

По состоянию на 01 мая 2022 г. У ТСЖ «Южный,47» открыты расчетные счета в ПАО «Сбербанк».

Остаток денежных средств на 31.03.2023 года составляет:

Основной: 320 035,35 рублей

Капитальный ремонт дом 4: 18 532 000,16 рублей

Капитальный ремонт дом 6: 16 199 287,89 рублей

Капитальный ремонт дом 9: 11 998 957,17 рублей

Все расчеты с арендаторами и поставщиками услуг осуществлялись безналичным путем через расчетный счет. Перечисление денежных средств в проверяемый период производилось в оплату услуг по договорам, разовым договорам, выплату заработной платы.

Проверка авансовых отчетов показала, что в основном, приобретаются товары для хозяйственных нужд, строительные материалы для

косметического ремонта, оплата сотовой связи для круглосуточных телефонов.

В ходе проверки не выявлено нецелевого использования подотчетных средств уполномоченным лицом. Все необходимые платежные документы приложены к авансовым отчетам и проведены должным образом. Расчеты с подотчетным лицом ведутся в соответствии с законодательством.

Для проверки было представлено штатное расписание с численным составом 13,5 единиц. Штатное расписание утверждено ТСЖ утверждено приказом №1 от 29.04.2022 года. Заработная плата сотрудникам ТСЖ перечисляется безналичным путем на банковские карты. Налоги с ФОТ начисляются и перечисляются в бюджет в полном объеме.

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензированное специализированное программное обеспечение. Ведение бухгалтерского учета подтверждено регистрами бухгалтерского учета и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Существенных изменений и нарушений по ведению бухгалтерского учета не выявлено. Учетная политика представлена.

В проверяемом периоде сумма задолженности :

на 01.05.2022 долг составлял :

- капитальный ремонт : 3 125 716,10 рублей
- коммунальные: 13 322 282,69 рублей

на 31.03.2023 долг составляет:

- капитальный ремонт : 3 645 708,83 рублей
- коммунальные: 11 628 976,50 рублей

Основные должники ТСЖ

Красногорск, Южный бульвар д.4, кв.60

Красногорск, Южный бульвар д.4, кв.139

Красногорск, Южный бульвар д.4, кв.271

Красногорск, Южный бульвар д.4, кв.382

Красногорск, Южный бульвар д.6, кв.196

Красногорск, Южный бульвар д.6, кв.228

Красногорск, Южный бульвар д.6, нежилое помещение 6.

Анализ задолженности показал, что наличие искового требования не гарантирует погашение задолженности. От Правления требуется активная работа с неплательщиками. Ежемесячно отслеживать сумму задолженности, при задолженности свыше 3-х месяцев необходимо направлять извещения о необходимости в срочном порядке погасить долг. Необходимо вести разъяснительную работу, рассматривать вопрос о заключении договора о реструктуризации долга, и остулении заявления от должника, с обязательным включением графика погашения задолженности. Помимо погашения долга у плательщика остается обязанность уплачивать текущие начисления.

Подавать документы в суд следует своевременно, по истечении 6 месяцев непогашения задолженности. При этом необходимо учитывать, что срок исковой давности для споров, связанных с долгом по коммунальным платежам, составляет 3 года.

Увеличивающаяся задолженность может привести к недостаточности средств для оплаты услуг поставщикам за воду, отопление, энергоснабжение.

В домах есть муниципальные квартиры, за которыми числятся долги.

За проверяемый период неуплата за размещение оборудования интернет-провайдеров по заключенным договорам увеличилась и составляет 285 300 рублей. Следует оперативно принимать меры по взысканию оплаты по договорам, либо приостанавливать предоставление услуг до момента погашения задолженности.

За проверяемый период кредиторская задолженность (задолженности ТСЖ поставщикам, подрядчикам) составляет: 9 185 390,97 рублей.

Кредитов в 2022 году ТСЖ не оформляло. Кредитов прошлых лет нет. Доход от осуществления предпринимательской деятельности после уплаты единого налога при УСН составил 1 594 959,00 рублей.

Полученные средства использованы на погашение долга перед контрагентами, что позволило снизить сумму уплачиваемых пеней.

Смета доходов и расходов ТСЖ на соответствующий год была утверждена общим собранием членов ТСЖ на заочном собрании в период 13.04.22-23.04.22 гг.

№ п/п	Статьи расхода			Отклонение от сметы
		ПЛАН	ФАКТ	
1.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание лифтов, в т. ч. аварийное. Ежегодное периодическое освидетельствование лифтов	3 465 328,90	3 462 030,00	3 298,90
2.	Ежегодное страхование лифтов	12 787,17	5 600,00	7 187,17
3.	Запасные части и детали для лифтов	550 000,00	502 630,00	47 370,00
4.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание пожарной сигнализации	645 753,24	646 250,00	-496,76
5.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание системы видеонаблюдения	226 050,00	222 796,53	3 253,47
6.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание запирающих устройств подъездных дверей	220 000,00	220 000,00	0,00
7.	Договор на ежемесячную уборку дворов, контейнерных площадок, подъездов	2 750 000,00	2 750 000,00	0,00
8.	Благоустройство: покупка рассады цветов, земли для подсыпки в клумбы, частичная замена ограждений клумб, краска для покраски лавочек, урн, бордюрного камня. Столбов, ограждений газонов, замена ковриков в подъездах.	166 233,54	132 894,00	33 339,54
9.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание общедомовых приборов учета	153 446,26	150 150,00	3 296,26
10	Санитарно-гигиенические мероприятия	22 000,00		22 000,00
11	ФОТ	10 153 030,47	10 404 605,11	-251 574,64
12	Затраты на управление: обслуживание оргтехники, картриджи, бумага, канцтовары, оплата услуг связи, интернет, комиссия банка за обслуживание счета, моющие средства и инвентарь для уборки, противогололедные материалы, почтовые отправления, спецодежда и инструмент, Договор с "Росквартал" на размещение информации на портале ГИС ЖКХ, программное обеспечение 1С, договор с МФЦ "Обслуживание паспортного стола".	495 000,00	670 876,40	-175 876,40

13	Сварочные работы	220 000,00	175 000,00	45 000,00
14	Электротехнические материалы: инструмент, светодиодные лампы, лампы накаливания, автоматы защиты, магнитные пускатели, патроны, выключатели, изолента, провод... периодическая поверка ОДПУ электроэнергетики и трансформаторов тока	440 000,00	71 551,00	368 449,00
15	Сантехнические материалы: инструмент, краны шаровые диаметром 15,20,25,32, 50, 80, 150 мм, фланцы, сгоны, фитинги, резина, лен, уніпак, термометры, манометры, диски отрезные, трубы стальные, трубы ПВХ, пдшипники для насосов, шланги для компрессора, масло, бензин для компрессора, электроды и пр.	440 000,00	184 032,10	255 967,90
16	Юридические услуги	440 000,00	430 000,00	10 000,00
17	Непредвиденные работы	220 000,00	526 507,34	-306 507,34
18	Работа с задолжниками	275 000,00	125 379,14	149 620,86
19	Общестроительные материалы и работы: цемент, пескобетон, клей плиточный, плитка, стекла, личинки, замки, рейки, краска, шпаклевка, грунтовка, пружины дверные, доводчики, дверные и оконные ручки, рейки, кисти, шпатели, инструмент .Ремонт фасадов, ремонт кровли, ремонт асфальтового покрытия тротуаров .	4 449 942,86	3 249 237,38	1 200 705,48
20	Запчасти для ремонта системы видеонаблюдения	51 216,00	55 863,00	-4 647,00
21	Запчасти и детали для пожарной сигнализации	220 000,00		220 000,00
		25 615 788,44	23 985 402,00	1630386,44

Все перечисленные выше расходы являются целевыми.

Перерасход по статьям:

-Управленческие расходы

-Непредвиденные расходы

Образовался за счет увеличения стоимости расходных материалов и канцелярии, картриджей, обслуживания бухгалтерской программы. Произошло две крупные аварии, которые привели к залитию квартир, в следствии чего ТСЖ ,проводило ремонтные работы.

В первом квартале 2023 года, был произведен перерасчет по ОДН, согласно Постановлению Правительства РФ № 92.

Все начисления соответствуют утвержденным тарифам.

Вывод по результатам ревизии

Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достоверную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ, и не противоречит законодательству Российской Федерации.

Представленные в отчете материалы сведены в доступном для понимания таблицы, которые раскрывают хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ, направленную на выполнение уставных целей ТСЖ.

Нецелевого использования средств не выявлено.

Ревизор, проведя анализ деятельности Товарищества в 2022 году, отмечает удовлетворительную работу Правления под председательством Попова С.В. Проведенные расходы соответствуют уставной деятельности, но не являются в полной мере рациональными. Недопустимо значительное расходование средства от запланированной суммы расходов по утвержденной Смете. Следует ежеквартально проводить анализ затрат по статьям расходов по утвержденной Смете. Следует ежеквартально проводить анализ затрат по статьям расходов и оперативно предпринимать решения из фактического состояния домов и потребностей в ремонте и содержании.

Активировать работу по взысканию задолженности.

Первичные документы необходимо оформлять должным образом согласно Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Ежемесячно проводить контроль документов.

По договоам, котоые будут заключаться, а также по заключенным договорам, необходимо проводить анализ (обоснование) по стоимости услуг от разных поставщиков.

Ревизор оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течении всего текущего финансово-хозяйственного года.

Настоящий отчет составлен в двух экземплярах, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и материалов правления), а оставшийся – остается в материалах ревизора.

10 Апреля 2023 года

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Скупов С.П.