

АКТ ПРОВЕРКИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ТСЖ «Южный,47» за период с 1 апреля 2024 года по 31 марта 2025 года.

(частично апрель 2025г.)

г.Красногорск

11 апреля 2025 года

Проверка проведена в обеспечение требований п.3 ст.150 ЖК РФ за период 01.04.2024 по 31.03.2025г., 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 Штрак Натальей Николаевной

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 26.04.2024). Члены правления, избранные общим собранием, проводимом в заочной форме в период с 14 по 21 апреля 2025 ,Попов С.В., Иванова Н.А., Иванова И.Г., Гусынина М.В., Ким В.И., Муратова О.В.

Ведение налогового и бухгалтерского учета ТСЖ осуществляется Федотовой Викторией Олеговной.

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных документов за ответный 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, оценки 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 01.04.2024 по 31.03.2025 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 01.04.2024 по 31.03.2025;
- 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. N-7-ФЗ, Гражданским кодексом РФ от 26.01.1996 г. №14-ФЗ.

По текущей проверке:

Проверен счет 51 («Расчетный счет»), отчет о движении средств по расчетному счету 51. В результате выборочной проверка 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 31.03.2025 г. У ТСЖ «Южный,47» открыты расчетные счета в ПАО «Сбербанк».

Остаток денежных средств на 31.03.2025 года составляет:

ВСЕГО:	67 045 380,48
Кап. ремонт 4	26 112 189,09
Кап. ремонт 6	22 600 608,52
Кап. ремонт 9	18 005 421,59
СБЕРБАНК	327 161,28

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.

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

Для проверки было представлено штатное расписание с численным составом 12 единиц. Среднесписочная численность за 2024г. составляет 11 чел. 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 10.04.2025

долг составлял (руб):

Итого капитальный ремонт	4 789 411,25
Королева, д.9-КР	929 079,84
Южный бульвар, д.4-КР	1 969 543,39
Южный бульвар, д.6-КР	1 890 788,02
Коммунальные платежи:	9 101 559,85

Королева, д.9	1 967 736,36
Южный бульвар, д.4	3 699 271,73
Южный бульвар, д.6	3 434 551,76

Основные должники на 10.04.2025

Королева 9 кв.144	163 270,72
Южный бульвар д.4 кв.130	127 035,13
Южный бульвар д.4 кв.60	767 442,62
Южный бульвар д.4 кв.271	499 744,01
Южный бульвар д.4 кв.382	104 323,17
Южный бульвар д.6 кв.4	129 241,54
Южный бульвар д.6 кв.196	238 917,32
Южный бульвар д.6 кв.228	156 834,71
Южный бульвар д.6 кв.298	118 401,38
Южный бульвар д.6 нежилое	921 531,13

ИТОГО: 3 226 741,73

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 получения 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 и по прочим договорам увеличилась и составляет 396 469,25 рублей . Следует оперативно принимать меры по взысканию оплаты по договорам, либо приостанавливать предоставление услуг до момента погашения задолженности.

КОМСАЙТ ООО	105 700,00
ООО "АйПильсин-Ритейл"	15 000,00
ООО "НОТА БЕНА"	4 000,00
ООО "Фирма"Бортъ"	15 000,00
ПАО "Ростелеком"	40 000,00
ПАО "Центральный телеграф"	30 000,00
ПАО МГТС	81 769,25
ПионерНет	105 000,00
396 469,25	

За проверяемый период кредиторская задолженность на 31.03.2025 задолженность ТСЖ поставщикам, подрядчикам) составляет: 9 396 900,78:

Водоканал	564 040,93
Инвестстрой	70 500,00
Красногорская теплосеть	8 410 140,29
МСК сервис лифт	314 730,00
Ресет	15 254,23
МО Вертикаль	21 000,00
Сервисы для бизнеса	1 235,33

Справочно: На 10 апреля 2025 долг перед Красногорской теплосетью:

ГВС 989 528,07

Отопление 5 807 316,46

ИТОГО: 6 796 844,53

Кредитов в 2024-1кв.2025 г. ТСЖ не оформляло. Кредитов прошлых лет нет. Доход за 2024 год, от осуществления предпринимательской деятельности после уплаты единого налога при УСН составил 1 841 т.руб. Налог, с учетом вычета по страховым взносам - 55 тыс.руб.

1 квартал 2025г- Доход 1 209 т.руб. (включая проценты на несжимаемый остаток в сумме 724 тыс.руб.). Налог к уплате: 36 285.Раздельный учет использования дохода отсутствует.

Смета для сравнения : ПЛАН/ФАКТ, период 12 мес:

№ п/п	Статьи расхода период 12 мес	Затраты руб/год/ПЛАН	Затраты	Затраты руб/мес	Затраты руб/год/ФАКТ	Затраты	Затраты руб/мес	План/факт
			Руб/мес	С 1 м2 общ.пл.		Руб/мес	С 1 м2 общ.пл.	
1.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание лифтов, в т. ч. аварийное. Ежегодное периодическое освидетельствование лифтов	3 780 020,76	315 001,73	5,42	3 776 760,00	314 730,00	5,42	3 260,76
2.	Ежегодное страхование лифтов	13 948,44	1 162,37	0,02	11 200,00	933,33	0,02	2 748,44

3.	Запасные части и детали для лифтов	537 014,02	55 000,00	0,95	860 014,02	71 667,84	1,23	-323 000,00
4.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание пожарной сигнализации	705 000,00	58 750,00	1,01	740 250,00	61 687,50	1,06	-35 250,00
5.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание системы видеонаблюдения	246 000,00	20 500,00	0,35	243 568,65	20 297,39	0,35	2 431,35
6.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание запирающих устройств подъездных дверей	240 000,00	20 000,00	0,34	244 000,00	20 333,33	0,35	-4 000,00
7.	Договор на ежемесячную уборку дворов, подъездов	2 400 000,00	250 000,00	4,30	2 400 000,00	200 000,00	3,44	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, противогололедные материалы, инвентарь и средства для уборки, санитарно-гигиенические мероприятия, ремонт газонокосилок, бензин для газонокосилок, ремонт ограждений газонов с частичной заменой элементов, замена разбитых зеркал в лифтах	300 000,00	30 000,00	0,52	242 710,47	20 225,87	0,35	57 289,53
9.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание общедомовых приборов учета	167 232,00	13 936,00	0,24	163 800,00	13 650,00	0,23	3 432,00
10	ФОТ	11 400 000,00	844 882,77	14,54	11 350 219,70	945 851,64	14,54	49 780,30
11	Вознаграждение Председателя со всеми налогами	941 518,08	78 459,84	1,35	937 440,00	78 120,00	1,35	4 078,08

12	Затраты на управление: обслуживание оргтехники, картриджи, бумага, канцтовары, оплата услуг связи круглосуточным работникам: сантехник, диспетчер, комиссия банка за обслуживание счета, почтовые отправления, спецдожда, договор с ООО "Росквартал" на размещение информации на портале ГИС ЖКХ, программное обеспечение 1С, договор на обслуживание "Паспортный стол", ремонт оргтехники, услуги интернет	834 000,00	57 000,00	0,98	805 458,12	67 121,51	1,15	28 541,88
13	Сварочные работы, промывка системы отопления	300 000,00	17 000,00	0,29	42 020,00	3 501,67	0,06	257 980,00
14	Электротехнические материалы: инструмент, светодиодные лампы, лампы накаливания, автоматы защиты, магнитные пускатели, патроны, выключатели, изолента, провод, датчики движения, и пр.	600 000,00	35 000,00	0,60	350 484,00	29 207,00	0,50	249 516,00
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., поверка общедомовых приборов учета воды и отопления ВИСТ.Т	480 000,00	55 000,00	0,95	339 275,79	28 272,98	0,49	140 724,21
16	Юридические услуги и с должниками	240 000,00	35 000,00	0,60	78 958,00	6 579,83	0,11	161 042,00
17	Непредвиденные работы	960 000,00	20 000,00	0,34	960 000,00	80 000,00	1,38	0,00

18	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 отмосток, крылец, покраска лифтов	5 621 212,08	435 888,00	7,65	4 682 675,10	390 222,93	7,65	938 536,98
19	Техническое обслуживание вентиляционных шахт	240 000,00			106 280,40			
20	Запчасти для ремонта системы видеонаблюдения	360 000,00	7 000,00	0,12	84 321,68	7 026,81	0,12	275 678,32
21	Запчасти и детали для пожарной сигнализации	180 000,00	10 000,00	0,17	0,00	0,00	0,00	180 000,00
		30 545 945,38	2 359 580,71	40,76	28 419 435,93	2 359 429,63	39,80	1 992 789,85

	год	месяц	площадь
4	10 629 398,85	885 783,24	21 734,00
6	9 527 040,10	793 920,01	19 480,00
9	8 267 397,16	688 949,76	16 904,40
	28 423 836,12	2 368 653,01	58 118,40

Все перечисленные выше расходы являются целевыми.

Перерасход по статьям вызван подорожанием:

- Запасные части и детали для лифтов
 - Договор на ежемесячное техническое обслуживание запирающих устройств подъездных дверей
- образовался за счет увеличения стоимости расходных материалов.

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 2024, 1кв.2025 года, отмечает удовлетворительную работу Правления под председательством Попова С.В. Проведенные расходы соответствуют уставной деятельности, но не являются в полной мере рациональными. Недопустимо значительное расходование средств от запланированной суммы расходов по утвержденной Смете. Следует ежеквартально проводить анализ затрат по статьям расходов по утвержденной Смете. (Позволяет программа 1С). 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 первичных документов: своевременно оформлять авансовые отчеты, акты по работам и услугам и т.п. Необходимо ежеквартально проводить сверки с поставщиками услуг.

По договорам, которые будут заключаться, а также по заключенным договорам, необходимо проводить анализ (обоснование) по стоимости услуг от разных поставщиков. Необходимо провести анализ конкурентных цен на услуги, работы.

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.

Ревизор Штрак Н.Н

