

# АКТ ПРОВЕРКИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ТСЖ «Южный,47» за период с 1 апреля 2023 года по 31 марта 2024 года.

г.Красногорск

19 апреля 2024 года

Проверка проведена в обеспечение требований п.3 ст.150 ЖК РФ за период 01.04.2023 по 31.03.2024г., 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.б, 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 26.04.2023). Члены правления, избранные общим собранием, проводимом в заочной форме в период с 22 по 26 апреля 2024, 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, имеющих 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 01.04.2023 по 31.03.2024 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 01.04.2023 по 31.03.2024;
- 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.

В 2023 году была проведена аудиторская проверка за 2021,2022гг. Замечания аудиторов устранены. Аудиторское заключение представлено в виде отчета аудитора.

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 31.03.2024 г. У ТСЖ «Южный,47» открыты расчетные счета в ПАО «Сбербанк».

Остаток денежных средств на 31.03.2024 года составляет:



ВСЕГО:	56 031 575,70
Кап. ремонт 4	22 001 980,61
Кап. ремонт 6	19 003 548,88
Кап. ремонт 9	14 729 727,03
СБЕРБАНК	296 319,18

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 2023г. 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 31.03.2024

долг составлял (руб) :

Итого капитальный ремонт	<b>4 378 228,16</b>
Королева, д.9-КР	934 446,34

Южный бульвар, д.4-КР	1 762 267,87
Южный бульвар, д.6-КР	1 681 513,95
Коммунальные платежи:	<b>11 764 870,31</b>
Королева, д.9	2 722 250,73
Южный бульвар, д.4	4 808 832,73
Южный бульвар, д.6	4 233 786,85

Основные должники ТСЖ в сумме 1 706 102,08 :

Королева 9 кв.239	88 022,28
Южный бульвар 4 кв.139	195 983,47
Южный бульвар 4 кв.271	381 635,24
Южный бульвар 4 кв. 60	488 511,54
Южный бульвар 6 кв.12	105 454,55
Южный бульвар 6 кв.196	150 299,72
Южный бульвар 6 неж. Помещ. 296	195,28

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 382 569,25 рублей . Следует оперативно принимать меры по взысканию оплаты по договорам, либо приостанавливать предоставление услуг до момента погашения задолженности.

За проверяемый период кредиторская задолженность на 31.03.2024 задолженности ТСЖ поставщикам, подрядчикам) составляет: 3 423 311,59руб.:



Балашова Ольга Валерьевна	13 650,00
Буц Олег Валентинович	42 020,00
ВСЕИНСТРУМЕНТЫ.РУ ООО	2 470,00
ИНВЕСТСТРОЙ ООО	58 750,00
ИС038-ТО от 01.06.2020	58 750,00
КРАСНОГОРСКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ АО	2 770 750,66
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	126 936,70
МСК СЕРВИС ЛИФТ ООО	314 730,00
ООО "МО Вертикаль"	20 000,00
РЕСЕТ ООО	15 254,23

Кредитов в 2023 году ТСЖ не оформляло. Кредитов прошлых лет нет. Доход от осуществления предпринимательской деятельности

после уплаты единого налога при УСН составил 2060 тыс.руб. Налог 123 тыс.руб.

1 квартал 2024г- 493 169,25 .Раздельный учет использования дохода отсутствует.

Смета для сравнения : ПЛАН/ФАКТ, период 12 мес:01.04.2023-31.03.2024:

№ п/п	Статьи расхода период 12 мес	Затраты руб/год/ПЛАН	Затраты	Затраты	Затраты руб/год/ФАКТ/с 01.04.23-31.0324	Затраты	Затраты	План/факт
			Руб/мес	Руб/мес		Руб/мес	Руб/мес	
1.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание лифтов, в т. ч. аварийное. Ежегодное периодическое освидетельствование лифтов	3 780 024,00	315 002,00	5,42	3 776 760,00	314 730,00	5,42	3 264,00
2.	Ежегодное страхование лифтов	8 400,00	1 162,37	0,02	11 200,00	933,33	0,02	-2 800,00
3.	Запасные части и детали для лифтов	660 000,00	55 000,00	0,95	589 500,00	49 125,00	0,85	70 500,00
4.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание пожарной сигнализации	705 000,00	58 750,00	1,01	705 000,00	58 750,00	1,01	0,00
5.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание системы видеонаблюдения	246 000,00	20 500,00	0,35	242 568,00	20 214,00	0,35	3 432,00

6.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание запирающих устройств подъездных дверей	240 000,00	20 000,00	0,34	240 000,00	20 000,00	0,34	0,00
7.	Договор на ежемесячную уборку дворов, подъездов	3 000 000,00	250 000,00	4,30	2 940 000,00	245 000,00	4,22	60 000,00
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	353 486,20	29 457,18	0,51	-53 486,20
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	10 138 593,20	844 882,77	14,54	10 073 321,25	870 514,75	14,54	-65 271,95
11	Вознаграждение Председателя со всеми налогами	941 518,08	78 459,84	1,35	859 320,00	71 610,00	1,35	82 198,08
12	Затраты на управление: обслуживание оргтехники, картриджи, бумага, канцтовары, оплата услуг связи круглосуточным работникам: сантехник, диспетчер, комиссия банка за обслуживание счета, почтовые отправления, спецодежда, договор с ООО "Росквартал" на размещение информации на портале ГИС ЖКХ, программное обеспечение 1С, договор на обслуживание "Паспортный стол", ремонт оргтехники, услуги интернет	684 000,00	57 000,00	0,98	738 749,96	61 562,50	1,06	-54 749,96
13	Сварочные работы, промывка системы отопления	180 000,00	17 000,00	0,29	197 000,00	16 416,67	0,28	-17 000,00

14	Электротехнические материалы: инструмент, светодиодные лампы, лампы накаливания, автоматы защиты, магнитные пускатели, патроны, выключатели, изолента, провод, датчики движения, и пр.	420 000,00	35 000,00	0,60	119 718,38	9 976,53	0,17	300 281,62
15	Сантехнические материалы: инструмент, краны шаровые диаметром 15,20,25,32, 50, 80, 150 мм, фланцы, сгоны, фитинги, резина, лен, унипак, термометры, манометры, диски отрезные, трубы стальные, трубы ПВХ, пдшипники для насосов, шланги для компрессора, масло, бензин для компрессора, электроды и пр., проверка общедомовых приборов учета воды и отопления ВИСТ.Т	660 000,00	55 000,00	0,95	469 267,86	39 105,66	0,67	190 732,14
16	Юридические услуги и с задолжниками	720 000,00	35 000,00	0,60	586 797,90	48 899,83	0,84	133 202,10
17	Непредвиденные работы	240 000,00	20 000,00	0,34	120 829,28	10 069,11	0,17	119 170,72
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	5 230 656,00	435 888,00	7,65	4 681 436,87	390 119,74	7,65	549 219,13
19	Запчасти для ремонта системы видеонаблюдения	77 000,00	7 000,00	0,12	69 720,00	5 810,00	0,12	-7 280,00
20	Запчасти и детали для пожарной сигнализации	120 000,00	10 000,00	0,17	106 766,64	8 897,22	0,15	13 233,36

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.



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 2023, 1 кв. 2024 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 документов.

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, материалы, сравнить цены с другими поставщиками.

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