

**АКТ (отчет)  
ревизионной комиссии (ревизора) по проверке  
финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «Кировское-2» за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.**

г. Самара

«18» мая 2020 г.

Ревизор Товарищества собственников жилья «Кировское-2» Нефедьева Наталья Геннадьевна, избранная общим собранием членов ТСЖ «Кировское-2» (Протокол общего собрания членов ТСЖ «Кировское-2» №1 от 07 марта 2019 г.), провела плановую проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Кировское-2» за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

Проверка проводилась 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 2019 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. Ответственные за ведение бухгалтерского, налогового учета, прихода и расхода денежных средств в период с 01.01.2019 г. по 31.10.2019 г. - Общество с ограниченной ответственностью «Ваш Налоговый Консультант» ИНН 6312090875; с 01.11.2019 г. по 31.12.2019 г. – ИП Дэрр Валерия Александровна ИНН 631217364096.

### **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 01.01.2019 г. – 849 078,25 руб.

**Поступление денежных средств за 2019 год** составило: 62 077 672,19 руб. (Приложение № 1), в том числе:

- оплата за содержание общего имущества и жилищно-коммунальные услуги от собственников жилых и нежилых помещений – 61 003 938,89 руб.;
- пени от собственников помещений за просроченную оплату – 86 278,39 руб.;
- оплата от покупателей по коммерческим договорам – 836273,70 руб.;
- возмещение затрат на теплоэнергию от ООО «Агроторг» по договору- 139 677,42 руб.;
- возврат госпошлины по выигранным судебным процессам с должниками – 11 503,79 руб.

**Оплачено с расчетного счета за 2019 год** – 61 756 548,92 руб.

**Остаток** денежных средств на расчетном счете на 01.01.2020 г. составил – 1 170 201,52 руб.

### **Расходы на содержание общего имущества и оплату коммунальных платежей**

(с учетом подотчетных сумм) за 2019 год составили – 61 725 818,30 руб., (Приложение № 2), в том числе:

Поставщикам коммунальных услуг - 42 608 494,16 руб., в т.ч.:

- отопление и горячая вода – 28 718 006,73 руб.;
- холодное водоснабжение и водоотведение – 8 043 688,18 руб.;
- вывоз ТБО – 256 962,00 руб. (за 2018 год);
- электроэнергия мест общего пользования – 3 029 164,75 руб.
- обслуживание лифтов (с учетом освидетельствования, страхования и проведения ремонтных работ) - 2 560 672,50 руб.

Поставщикам услуг по тек, ремонту и техобслуж. общ.имущ. – 5 290 853,38 руб., в т.ч.:

- ремонт подъездов – 3 491 852,45 руб.;
- ремонт мягкой кровли – 464 584,49 руб.;
- ремонт канализации- 127 128,18 руб.;
- замена асфальто-бетонного покрытия - 380 000,00 руб.;
- ремонт фасадов – 146 625,99 руб.;
- замена розлива ХВС – 90 000,00 руб.;
- ремонт трубопровода ХВС – 31 757,40 руб.;
- прочистка канализации – 8 500,00 руб.;
- ТО узлов учета тепловой энергии – 59 400,00 руб.;
- обслуживание и текущий ремонт эл. оборудования – 86 051,78 руб.;
- приобретение матер-в, з/ч и инвентаря для аварийн.-техн.службы 404 953,09 руб.;

Поставщикам услуг по содержанию общего имущества – 1 622 082,40 руб.

- работы по благоустройству – 37 467,45 руб.;
- чистка дорог и вывоз снега – 578 225,94 руб.;
- дератизация – 66 072,32 руб.;
- выплаты собственникам по суду (залив помещений) – 312 623,59 руб.;
- расходы на ликвидацию последствий заливов (уборка, расходные материалы) – 193 131,05 руб.;
- охранные услуги – 69 840,97 руб.;
- тех. обслуж. системы видеонаблюдения на улице- 112 200,00 руб.;
- приобретение инвентаря для дворников и уборщиц – 23 925,19 руб.;
- затраты на мероприятия по охране труда (спецодежда и проч.) – 5 604,00 руб.;
- приобретение противопожарного инвентаря – 3 630,00 руб.;
- затраты на праздничные мероприятия (проведение детских праздников, украшение двора) – 41 906,53 руб.;
- ремонт и регулировка пластиковых окон в подъездах, мелкий хозяйственный ремонт по содержанию мест общего пользования (в подъездах) и прочие затраты на содержание МОП -177 455,36 руб.

Поставщикам прочих услуг – 1 461 776,07 руб.

- ТО домофонов – 422 475,00 руб.
- ТО видеонаблюдения в подъездах- 660 800,00 руб.
- ТО ВДГО - 378 501,07 руб.

Содержание персонала— 7 873 614,48 руб., в том числе:

- выплата заработной платы – 6 065 473,81 руб.
- страховые взносы – 1 804 761,62 руб.;
- выплаты по больничным листам — 3 379,05 руб.

Бухгалтерские услуги — 863 300,00 руб.

Юридические услуги — 240 000,00 руб.

Административно-управленческие и прочие расходы – 1 752 154,81 руб., в том числе:

- Канцтовары – 60 535,00 руб.;
- Сборы, пошлины, пени, неустойки по суду – 707 431,97 руб.;
- Госпошлина при подаче исков в суд — 55 909,23 руб.
- Юридические услуги — 38 752,00 руб.
- Услуги банка, комиссия за прием коммунальных платежей – 729 204,67 руб.;
- Услуги связи (почта, телефон, интернет) – 18 715,04 руб.;
- Обслуживание офисной техники – 72 593,90 руб.;
- Подготовка персонала – 8 638,00 руб.;
- Поддержка программного обеспечения, затраты на ведение сайта –

52 875,00 руб.;

- Получение сведений из госорганов - 7 500,00 руб.

Расход полученных средств от коммерческой деятельности- 13 543,00 руб  
(налог, уплачиваемый в связи с применением УСН)

**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: 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 01.01.2019 г.- 27 522 631,35 руб.

**Поступление средств на специальные счета за 2019 год составило:**

8 329 760,51 руб., в том числе:

- взносы на капитальный ремонт — 8 307 937,78 руб.;

- ошибочные платежи, подлежащие возврату – 21 822,73 руб.

**Оплачено** со специальных счетов за 2019 год – 150 285,90 руб.,

в том числе: 84 996,82 - услуги банка;

65 289,08 – возврат ошибочных платежей.

**Остаток** денежных средств на специальных счетах на 01.01.2020 г. составил - 35 702 105,96 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 01.01.2019 г. - 15 427 550,06 руб. по квартплате и 7 833 847,67 руб. по взносам на капитальный ремонт.

Начислено всего за 2019 год членских взносов собственникам помещений 71 517 276,38 руб., в т.ч. взносы на капитальный ремонт 8 384 597,02 руб.

Начисление платы на содержание общего имущества произведены строго в соответствии со сметой.

Поступило на расчетный счет от собственников жилых помещений за 2019 год и зачтены убытки собственников при заливах помещений в уплату коммунальных платежей – 69 608 214,83 руб., кроме того оплачены пени за несвоевременную оплату обязательных и коммунальных платежей на сумму 89 930,42 руб.

Дебиторская задолженность на 01.01.2020 г.: 17 249 993,70 руб. по

квартплате и 7 830 535,16 руб. по взносам на капитальный ремонт.

Просроченная задолженность собственников по квартплате на 01.01.2020 г. составляет 10 110 035,92 руб., что на 31% больше аналогичного периода прошлого года.

**Начисление содержания общего имущества производилось по тарифам, утвержденным общим собранием собственников 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 проч. 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 55 единиц: председатель правления, управляющий домами. 2 бухгалтера, паспортист, юрист, 3 сантехника по обслуживанию жилых помещений, 1 сантехник по обслуживанию нежилых помещений. 1 слесарь- сантехник с совмещением профессии электросварщик ручной сварки, электромонтер, 10 ставок дворников, 31 ставка уборщиц лестничных клеток, подсобный рабочий и уборщица подсобных помещений.

Фонд оплаты труда за 2019 год составил: 6 065 473,81 руб., начисленные и уплаченные страховые взносы — 1 804 761,62 руб. За счет средств фонда оплаты труда оплачивались юридическое обслуживание в сумме 240 000,00 руб. и бухгалтерские услуги в сумме 863 300,00 руб.

В проверяемом периоде заключались договоры гражданско-правового характера с физическими лицами по вопросам: техобслуживание эл. оборудования, проведение детских праздников на территории ТСЖ, работы по благоустройству.

По договорам подряда с физическими лицами в 2019 году было начислено 409 457,55 руб. начисленные и уплаченные страховые взносы — 110 963,00 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 2019 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, оплата питьевой воды.

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: Андриющенко Г.В.

Задолженность Товарищества перед подотчетным лицом на 01.01.2019 г. составила 18 576,46 руб. За 2019 год выдано под отчет и возмещено подотчетному лицу 158 397,31 руб., принятые расходы по авансовым отчетам составили 134 646,59 руб.

Задолженность подотчетного лица перед Товариществом на 01.01.2020 г. составила 312,28 руб.

**Нарушений по оформлению авансовых отчетов и нецелевых приобретений не выявлено.**

## **8. Вывод**

Хозяйственная деятельность ТСЖ «Кировское-2» в 2019 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 2019 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.

Исполнение сметы расходов за проверяемый период представлено в Приложении №3.

Увеличение расходов, превышающих запланированные, обусловлено увеличением в 2019 году стоимости работ, услуг, материалов и дополнительными работами, не предусмотренными сметой. Расходование средств на работы, не предусмотренные сметой, произведено за счет экономии по другим статьям либо за счет накопленных резервов прошлых лет - без повышения тарифа на содержание.

Отклонения фактической суммы расходов от запланированной по смете подтверждены документально, экономически обоснованы, обусловлены реальными потребностями по управлению и содержанию жилого фонда и имеют

направленность на достижение улучшения качественных характеристик результатов работы ТСЖ.

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

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

Ревизор ТСЖ «Кировское-2»

Н.Г.Нефедьева

С актом ревизии ознакомлены:

Председатель правления  
ТСЖ «Кировское-2»



Г.В.Андрющенко

Ответственный за ведение  
бухгалтерского учета  
в ТСЖ «Кировское-2»

ИП Дэрр В.А.