

АКТ (отчет)
ревизора по проверке
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Кировское-2» за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

г. Самара

« 29 » Июня 2023 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 апреля 2023 г.) провела плановую проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Кировское-2» за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

Проверка проводилась в период с 27.05.2023г. по 29.06.2023г. 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 2022 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 Андриященко Галина Викторовна. Ответственный за ведение бухгалтерского, налогового учета, прихода и расхода денежных средств в период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. - 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 01.01.2022 г. – 1 128 362,91 руб.

Поступление денежных средств за 2022 год составило: 81 088 345,99 руб. (Приложение № 1), в том числе:

- оплата за содержание общего имущества и жилищно-коммунальные услуги от собственников жилых и нежилых помещений – 69 264 979,58 руб.;
- пени от собственников помещений за просроченную оплату – 93 300,46 руб.;
- ошибочные платежи от физических лиц – 56 933,36 руб.;
- оплата от покупателей по коммерческим договорам – 1 246 029,16 руб.;
- возмещение затрат на теплотенергию от ООО «Агроторг» по договору – 25 347,67 руб.;
- возврат денежных средств поставщиком – 9 329,61 руб.;
- возврат госпошлины и других платежей по выигранным судебным процессам с должниками –

17 399,69

руб.

Оплачено с расчетного счета за 2022 год – 70 439 455,99 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2023 г. составил – 1 375 379,25 руб.

Возвращены плательщикам ошибочно поступившие на расчетный счет ТСЖ платежи – 8548,91 руб.

Перечислено подотчетному лицу перерасход по авансовым отчетам – 10 627,75 руб.

Подтвержденные документами расходы на содержание общего имущества и оплату коммунальных платежей (с учетом подотчетных сумм) за 2022 год составили – 64 402 003,79 руб. (Приложение № 2), в том числе:

Поставщикам коммунальных услуг – 47 189 609, 65 руб., в т.ч.:

- отопление и горячая вода – 31 299 380,21 руб.;
- холодное водоснабжение и водоотведение – 10 596 472,33 руб.;
- электроэнергия мест общего пользования – 2 843 178,50 руб.;
- обслуживание лифтов (с учетом освидетельствования, страхования и проведения ремонтных работ) – 2 227 256,90 руб.
- выплаты неустойки поставщикам по суду – 223 321,71 руб.

Поставщикам услуг по тек. ремонту и техобслуживанию общего имущества – 4 515 207,47 руб.,

в т.ч.:

- приобретение материалов и инвентаря для техслужбы - 497 550,41 руб.;
- ТО УУТЭ - 100 500,00 руб.;
- очистка теплообменников - 49 000,00 руб.;
- монтаж регулятора давления - 20 000,00 руб.;
- аварийная прочистка канализации - 56 000,00 руб.;
- ремонт подъездов (ул. Минская, 25) - 693 386,00 руб.;
- алмазное бурение - 3 500,00 руб.;
- ремонт на трассе водовода - 253 000,00 руб.;
- ремонт фасадов - 7 000,00 руб.;
- текущий ремонт теплосети - 231 100,00 руб.;

- ремонт узла ГВС - 59 000,00 руб.;
- проверка вентканалов - 5 000,00 руб.;
- проект входных зон - 300 000,00 руб.;
- текущий ремонт теплоузлов - 643 140,46 руб.;
- ремонт кровли - 109 200,00 руб.;
- ремонт асфальтового покрытия - 31 680,00 руб.;
- ремонт подъездов и эл.щитовой (ул.Нагорная,143) - 1 368 000,00 руб.;
- обслуживание и текущий ремонт эл. оборудования – 88 150,60 руб.

Поставщикам услуг по содержанию общего имущества – 860 275,71 руб.

- приобретение инвентаря и прочих хоз.материалов для дворников – 94 560,69 руб.;
- ремонтные и строительные работы по благоустройству – 49 720,35 руб.;
- устройство освещения детской площадки – 14 622,86 руб.
- чистка и вывоз снега – 90 200,00 руб.;
- дератизация – 47 381,92 руб.;
- выплаты (возмещение ущерба) собственникам по суду – 247 785,00 руб.;
- расходы на ликвидацию последствий заливов (уборка, расходные материалы) – 53 496,97 руб.;
- охранные услуги – 58 339,70 руб.;
- тех. обслуживание системы видеонаблюдения на улице – 102 000,00 руб.;
- приобретение инвентаря для уборщиц – 26 027,50 руб.;
- коврики в подъезды – 5 370,00 руб.
- затраты на мероприятия по охране труда (спецодежда, предупреждающие знаки и прочее) – 44 098,17 руб.;
- затраты на праздничные мероприятия (проведение детских праздников, украшение двора) – 26 672,55 руб.

Поставщикам прочих услуг – 1 441 390,70 руб.

- ТО домофонов – 357 720,00 руб.;
- ТО видеонаблюдения в подъездах – 791 760,00 руб.;
- ТО ВДГО – 291 910,70 руб.

Содержание персонала —9 455 674,69 руб., в том числе:

- выплата заработной платы – 6 614 946,00 руб.
- страховые взносы – 1 682 110,69 руб.
- выплаты по больничным листам и пособиям — 6 618,00 руб.
- бухгалтерские услуги — 912 000,00 руб.
- юридические услуги — 240 000,00 руб.

Административно-управленческие расходы – 896 854,53 руб., в том числе:

- канцтовары – 27 899,00 руб.;
- объявление о вакансиях – 1 000,00
- судебные издержки и выплаты, доп. юридические услуги — 170 506,04 руб.;
- услуги банка, комиссия за прием коммунальных платежей – 559 126,76 руб.;
- услуги связи (почта, телефон, интернет) – 27 711,73 руб.;
- обслуживание офисной техники – 40 674,00 руб.;
- поддержка программного обеспечения, затраты на ведение сайта – 69 937,00 руб.;

Расход полученных средств от коммерческой деятельности – 42 979,00 рублей (налог, уплачиваемый в связи с применением УСН); 12,04 рублей (пени по налогу, уплачиваемому 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 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 01.01.2022 г. - 54 540 606,60 руб.

Поступление средств на специальные счета за 2022 год составило: 10 401 870,66 руб.,

в том числе:

- взносы на капитальный ремонт — 10 352 425,31 руб.
- пени от собственников помещений за просроченную оплату – 12 958,56 руб.;
- ошибочные платежи, подлежащие возврату – 36 486,79 руб.

Оплачено со специальных счетов за 2022 год – 161 076,06 руб., в том числе: 125 058,27 руб. - услуги банка;

- перевод средств между счетами – 36 017,79 руб.

Остаток денежных средств на специальных счетах на 01.01.2023 г. составил – 64 781 401,20 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 01.01.2022 г. - 16 767 119,84 руб. по квартплате и 7 926 312,05 руб. по взносам на капитальный ремонт.

Начислено всего за 2022 год: обязательные и коммунальные платежи – 72 099 537,25 руб.; взносы на капитальный ремонт 10 813 943,90 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 2022 год и зачтены убытки собственников при заливах помещений в уплату коммунальных платежей – 69 302 093,57 руб., кроме того, оплачены пени за несвоевременную оплату обязательных и коммунальных платежей на сумму 93 300,46 руб.

Дебиторская задолженность на 01.01.2023 г.: 19 373 442,86 руб. по квартплате и 8 353 700,80 руб. по взносам на капитальный ремонт.

Просроченная задолженность собственников по квартплате на 01.01.2023 г. составляет 10 507 817,05 руб., что на 11,9% 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. Учет заработной платы.

Штат ТСЖ утвержден в количестве 26,45 единиц: председатель правления - 1, управляющий домами - 1, бухгалтер - 2, паспортист – 0,8 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 - 9, уборщица лестничных клеток - 5, уборщица подсобных помещений – 0,65 ставки.

С июня 2022 г. в связи с увеличением МРОТ внесены изменения в штатное расписание, а именно: паспортист – 0,5 ставки, уборщица подсобных помещений – 0,5 ставки.

Фонд оплаты труда персонала за 2022 год составил: 6 614 946 руб., начисленные и уплаченные страховые взносы — 1 682 110,69 руб. За счёт средств на оплату труда оплачивались юридическое обслуживание в сумме 240 000,00 руб. и бухгалтерские услуги в сумме 912 000,00 руб.

В проверяемом периоде заключались договоры гражданско-правового характера с физическими лицами на следующие работы: сварочные работы (вакансия сварщика), замещение уборщицы лестничных клеток (вакансия), а также замещение управляющего и электромонтера на время отпуска.

По договорам подряда с физическими лицами в 2022 году было начислено 439 695 руб. начисленные и уплаченные страховые взносы — 132 787,89 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 2022 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: Андрущенко Г.В.

Задолженность Товарищества перед подотчетным лицом на 01.01.2022 г. составила 10 627,75 руб. За 2022 год выдано под отчет и возмещено подотчетному лицу 319 772,74 руб., принятые расходы по авансовым отчетам составили 297 709,49 руб. Задолженность Товарищества перед подотчетным лицом на 01.01.2023 г. составила 11 436,50 руб.

Нарушений по оформлению авансовых отчетов и нецелевых приобретений не выявлено.

8. Вывод

Хозяйственная деятельность ТСЖ «Кировское-2» в 2022 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 2022 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.

Следует отметить, что выполненные в 2022 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 выявлено некоторое увеличение просроченной дебиторской задолженности собственников жилья перед ТСЖ по оплате коммунальных услуг. Несмотря на то, что это могло быть вызвано вполне объективными причинами, и, в целом, ситуация под контролем, рекомендовано проводить более тщательную работу с населением по снижению этого показателя и сведению его к минимуму.

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

Ревизор ТСЖ «Кировское-2»

Нефедьева Н.Г.

С актом ревизии ознакомлены:

Председатель правления
ТСЖ «Кировское-2»

Андрющенко Г.В.

Ответственный за ведение
бухгалтерского учета
ТСЖ «Кировское-2»

ИП Дэрр В.А.