

АКТ (отчет)
ревизора по проверке
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Кировское-2» за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.

г. Самара

« 29 » Июня 2022 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 11 марта 2021 г.) провела плановую проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Кировское-2» за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.

Проверка проводилась в период с 27.05.2022г. по 29.06.2022г. 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 2021 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. Ответственный за ведение бухгалтерского, налогового учета, прихода и расхода денежных средств в период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 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 01.01.2021 г. – 0,00 руб.

Поступление денежных средств за 2021 год составило: 72 543 878,79 руб. (Приложение № 1), в том числе:

- оплата за содержание общего имущества и жилищно-коммунальные услуги от собственников жилых и нежилых помещений – 70 985 357,26 руб.;
- пени от собственников помещений за просроченную оплату – 100 875,44 руб.;
- ошибочные платежи от физических лиц – 116 051,52 руб.;
- оплата от покупателей по коммерческим договорам – 1 134 603,96 руб.;
- возмещение затрат на теплоэнергию от ООО «Агроторг» по договору – 70 946,95 руб.;
- возврат денежных средств поставщиком – 100 000,00 руб.;
- выплата пособия на погребение – 6 424,98 руб.;
- возврат госпошлины ИФНС – 506,76 руб.;
- возврат госпошлины и других платежей по выигранным судебным процессам с должниками – 29 111,92 руб.

Оплачено с расчетного счета за 2021 год – 71 415 515,88 руб.

Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2022 г. составил – 1 128 362,91 руб.

Возвращены плательщикам ошибочно поступившие на расчетный счет ТСЖ платежи – 66 450,95 руб.

Перечислено подотчетному лицу перерасход по авансовым отчетам – 15 855,45 руб.

Подтвержденные документами расходы на содержание общего имущества и оплату коммунальных платежей (с учетом подотчетных сумм) за 2021 год составили – 71 333 209,48 руб. (Приложение № 2), в том числе:

Поставщикам коммунальных услуг – 53 056 869,48 руб., в т.ч.:

- отопление и горячая вода – 34 251 569,48 руб.;
- холодное водоснабжение и водоотведение – 12 566 020,02 руб.;
- электроэнергия мест общего пользования – 3 617 663,48 руб.;
- обслуживание лифтов (с учетом освидетельствования, страхования и проведения ремонтных работ) - 2 621 616,50 руб.

Поставщикам услуг по тек. ремонту и техобслуживанию общего имущества – 4 167 276,26 руб.,

в т.ч.:

- модернизация системы отопления (Минская,25) – 2 170 214,61 руб.;
- ремонт кровли – 52 520,00 руб.;
- ремонт детской площадки – 246 336,82 руб.;
- текущий ремонт ЦТП (Нагорная, 143) – 478 640,00 руб.;
- утепление температурного шва – 21 200,00 руб.;

- аварийная прочистка канализации – 28 000,00 руб.;
- опрессовка системы отопления – 11 978,40 руб.;
- очистка теплообменников – 217 200,00 руб.;
- ТО узлов учета тепловой энергии – 57 600,00 руб.;
- обслуживание и текущий ремонт эл. оборудования – 88 150,60 руб.;
- ремонт системы ГВС – 40 853,81 руб.;
- ремонт тепловой сети – 60 000,00 руб.;
- мелкий ремонт и обустройство территории – 425 084,54 руб.;
- приобретение материалов, з/ч и инвентаря для аварийно-технической службы – 269 497,48 руб.;

Поставщикам услуг по содержанию общего имущества – 1 195 196,02 руб.

- приобретение инвентаря и прочих хоз.материалов для дворников – 96 778,25 руб.;
- текущие работы по благоустройству – 49 000,00 руб.;
- чистка и вывоз снега – 127 791,90 руб.;
- дератизация – 51 528,96 руб.;
- выплаты собственникам по суду – 348 627,99 руб.;
- расходы на ликвидацию последствий заливов (уборка, расходные материалы) – 37 111,35 руб.;
- охранные услуги – 75 841,61 руб.;
- тех. обслуживание системы видеонаблюдения на улице – 128 690,00 руб.;
- приобретение инвентаря для уборщиц – 41 912,79 руб.;
- затраты на мероприятия по охране труда (спецодежда, предупреждающие знаки и прочее) – 58 639,55 руб.;
- затраты на праздничные мероприятия (проведение детских праздников, украшение двора) – 26 873,30 руб.;
- дезинфекция мест общего пользования и прочие затраты на содержание МОП -152 400,32 руб.;

Поставщикам прочих услуг – 1 580 482,91 руб.

- ТО домофонов – 450 399,00 руб.
- ТО видеонаблюдения в подъездах- 750 600,00 руб.
- ТО ВДГО – 379 483,91 руб.

Содержание персонала — 10 002 810,12 руб., в том числе:

- выплата заработной платы – 6 638 478,00 руб.
- страховые взносы – 2 135 661,14 руб.
- выплаты по больничным листам и пособиям — 17 670,98 руб.
- бухгалтерские услуги — 971 000,00 руб.
- юридические услуги — 240 000,00 руб.

Административно-управленческие расходы – 1 293 111,69 руб., в том числе:

- канцтовары – 43 205,00 руб.;
- прочие налоги, сборы, пошлины, пени, неустойки по суду – 56 121,69 руб.;
- судебные издержки и выплаты — 244 223,01 руб.;
- услуги банка, комиссия за прием коммунальных платежей – 772 754,59 руб.;
- услуги связи (почта, телефон, интернет) – 29861,40 руб.;
- обслуживание офисной техники – 77 984,00 руб.;
- подготовка персонала – 7 772,00 руб.;
- поддержка программного обеспечения, затраты на ведение сайта – 59 390,00 руб.;
- получение сведений из госорганов – 1 800,00 руб.

Расход полученных средств от коммерческой деятельности – 37 463,00 рублей (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 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 01.01.2021 г. - 44 572 024,57 руб.

Поступление средств на специальные счета за 2021 год составило: 10 127 944,35 руб., в том числе:

- взносы на капитальный ремонт — 10 092 025,86 руб.;
- пени от собственников помещений за просроченную оплату – 21 415,78 руб.;
- ошибочные платежи, подлежащие возврату – 14 502,71 руб.

Оплачено со специальных счетов за 2021 год – 159 362,32 руб., в том числе: 156 184,99 руб. - услуги банка; 3 177,33 руб. – возврат ошибочных платежей.

Остаток денежных средств на специальных счетах на 01.01.2022 г. составил – 54 540 606,60 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 01.01.2021 г. - 17 154 075,94 руб. по квартплате и 8 181 527,37 руб. по взносам на капитальный ремонт.

Начислено всего за 2021 год: обязательные и коммунальные платежи – 71 011 760,30 руб.; взносы на капитальный ремонт 9 842 816,58 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 2021 год и зачтены убытки собственников при заливах помещений в уплату коммунальных платежей – 71 393 688,04 руб., кроме того, оплачены пени за несвоевременную оплату обязательных и коммунальных платежей на сумму 100 875,44 руб.

Дебиторская задолженность на 01.01.2022 г.: 16 767 119,84 руб. по квартплате и 7 926 312,05 руб. по взносам на капитальный ремонт.

Просроченная задолженность собственников по квартплате на 01.01.2022 г. составляет 9 389 624,83 руб., что на 4% 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 52,65 единиц: председатель правления - 1, управляющий домами - 1, бухгалтер - 2, паспортист - 1, 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 - 31, уборщица подсобных помещений - 1.

Фонд оплаты труда за 2021 год составил: 6 638 478,00 руб., начисленные и уплаченные страховые взносы — 2 135 661,14 руб. За счёт средств фонда оплаты труда оплачены больничные листы и пособие на погребение -17 670,98 руб., оплачивались юридическое обслуживание в сумме 240 000,00 руб. и бухгалтерские услуги в сумме 971 000,00 руб.

В проверяемом периоде заключались договоры гражданско-правового характера с физическими лицами на следующие работы: сварочные работы (вакансия сварщика), замещение слесарей-сантехников, электромонтера и дворника на время отпуска.

По договорам подряда с физическими лицами в 2021 году было начислено 263 683,00 руб. начисленные и уплаченные страховые взносы — 71 458,09 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 2021 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: Андрюшенко Г.В.

Задолженность Товарищества перед подотчетным лицом на 01.01.2021 г. составила 15 855,45 руб. За 2021 год выдано под отчет и возмещено подотчетному лицу 220 009,90 руб., принятые расходы по авансовым отчетам составили 214 782,20 руб. Задолженность Товарищества перед подотчетным лицом на 01.01.2022 г. составила 10 627,75 руб.

Нарушений по оформлению авансовых отчетов и нецелевых приобретений не выявлено.

8. Вывод

Хозяйственная деятельность ТСЖ «Кировское-2» в 2021 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 2021 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 2021 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.

Все поступления
за 2021 г.

	Квартплата	Пени по квартплате полученные	Взносы на кап.ремонт	Доходы от коммерческой деятельности		ООО «Агроторг»	Возвраты по решению суда	Возврат от поставщ.	Ошибочные платежи от населения	
				поступление на р /счет	начислено в квартплату				на расч.счет	на спецсчет
январь	5 069 041,25	565,10	615 560,99	30 194,08						
февраль	7 945 219,04	2 704,59	793 223,20	170 984,08			3 000,00			
март	8 670 926,31	2 953,85	836 676,47	115 436,02		28 319,44			26 785,14	2 440,00
Итого 1 кв.:	21 685 186,60	6 223,54	2 245 460,66	316 614,18	0,00	28 319,44	3 000,00	0,00	26 785,14	2 440,00
апрель	7 379 084,02	527,88	804 760,75	68 534,08		23 201,25			9 000,00	2 000,00
май	5 567 281,92	2 667,50	745 535,19	61 624,08		11199,38				
июнь	4 794 930,31	1 805,05	823 852,08	186 899,08					4 227,20	7 701,63
Итого 2 кв.:	17 741 296,25	5 000,43	2 374 148,02	317 057,24	0,00	34 400,63	0,00	0,00	13 227,20	9 701,63
июль	4 818 032,74	16 448,80	877 993,48	78 284,08			14 912,48		3 003,67	1 043,94
август	3 884 710,57	815,49	875 059,76	66 464,08			779,42	6 424,98	47 295,04	604,27
сентябрь	4 414 645,91	9 742,28	879 876,17	93 424,08			3 078,76	506,76	22 115,62	
Итого 3 кв.:	13 117 389,22	27 006,57	2 632 929,41	238 172,24	0,00	0,00	18 770,66	6 931,74	72 414,33	1 648,21
Октябрь	5 113 660,25	47 741,18	992 763,02	72 874,08			3 841,26			712,87
Ноябрь	5 967 477,96	2 650,41	873 510,60	59 124,08			3 500,00	100 000,00	3 624,85	
Декабрь	7 360 346,98	12 253,31	994 629,93	130 762,14		8 226,88				
Итого 4 кв.:	18 441 485,19	62 644,90	2 860 903,55	262 760,30	0,00	8 226,88	7 341,26	100 000,00	3 624,85	712,87
ИТОГО:	70 985 357,26	100 875,44	10 113 441,64	1 134 603,96	0,00	70 946,95	29 111,92	106 931,74	116 051,52	14 502,71

Всего поступило:

1 квартал-	24 314 029,56
2 квартал-	20 494 831,40
3 квартал-	16 115 262,38
4 квартал-	21 747 699,80
	<hr/>
	82 671 823,14

**Фактические расходы ТСЖ «Кировское-2»
на содержание общего имущества и оплату коммунальных платежей за 2021 г.**

	Статьи затрат	Расходы оплаченные	в том числе за 2020 г.
1.	Содержание и текущий ремонт домовладений		
	Фонд оплаты труда персонала	6 638 478,00	
	Страховые взносы на ФОТ	2 142 086,12	180399,42
	Юридическое обслуживание	240 000,00	
	Бухгалтерские услуги	971 000,00	71000,00
	Итого:	9 991 564,12	251 399,42
	Оплата больничных листов	11 246,00	
	Обслуживание и текущий ремонт лифтов	2 621 616,50	187839,54
	<i>в том числе:</i>		
	<i>освидетельствование</i>	83 400,00	
	<i>страхование</i>	15 000,00	
	<i>ремонт</i>	81 302,48	
	Обслуживание и тек.ремонт эл.оборудования	88 150,60	
	Текущий ремонт общего имущества:		
	приобретение материалов и инвентаря для техслужбы	269 497,48	
	ТО УУТЭ	57 600,00	9600,00
	очистка теплообменника	217 200,00	
	текущий ремонт ЦТП (Нагорная, 143)	478 640,00	
	аварийная прочистка канализации	28 000,00	
	модернизация системы отопления (Минская,25)	2 170 214,61	
	утепление температ.шва	21 200,00	
	мелкий ремонт и обустройство территории	425 084,54	125486,73
	опрессовка системы отопления	11 978,40	
	ремонт детской площадки	246 336,82	
	ремонт системы ГВС	40 853,81	
	ремонт кровли крыши	52 520,00	
	тек.ремонт тепловой сети	60 000,00	
	Итого:	4 079 125,66	135 086,73
	Прочие расходы:		
	благоустройство	325 099,11	17936,00
	<i>мешки для мусора, инвентарь для дворника и т. д.</i>	96 778,25	
	<i>дератизация</i>	51 528,96	3536,00
	<i>текущие работы по благоустройству</i>	49 000,00	
	<i>уборка и вывоз снега</i>	127 791,90	14400,00
	затраты на уборку после залива нежил.помещ.	37 111,35	
	обслуживание офисной техники	77 984,00	4750,00
	канцтовары	43 205,00	
	противопожарные мероприятия (запрещ.знаки и проч)	6 240,00	
	поддержка программного обеспечения	54 090,00	
	инвентарь для уборщиц	41 912,79	

	охранные услуги	75 841,61	
	подготовка персонала	7 772,00	
	электронная отчетность	5 300,00	
	содержание подъездов	152 400,32	
	налоги, сборы, штрафы, пошлины	56 121,69	
	праздничные мероприятия	26 873,30	
	судебные издержки при подаче исков	42 739,24	
	возмещение ущерба собственникам по суду	348 627,99	
	услуги банка, комиссия почты	772 754,59	
	мероприятия по охране труда	52 399,55	
	налог по УСН	37 463,00	
	услуги связи (телефон, почта, интернет)	29 861,40	1265,43
	сведения из госорганов	1 800,00	
	ТО системы видеонаблюдения	128 690,00	10200,00
	выплаты по суду поставщикам	193 483,77	
	юридические услуги	8 000,00	
	Итого:	2525770,71	34151,43
	Электроэнергия мест общего пользования	3 617 663,48	459665,92
2.	Коммунальные и прочие услуги		
	Теплоэнергия	34251569,48	1958949,37
	Холодное водоснабжение	12566020,02	1185586,04
	ТО домофонов	450399,00	37257,00
	ТО ВДГО	379483,91	29191,07
	Видеонаблюдение	750600,00	193940,00
	Итого коммунальные и прочие услуги:	48398072,41	3404923,48
	Итого:	71 333 209,48	4 473 066,52