

Санкт-Петербург, ул. Ковалевская, дом 26, строение 1,
ТСЖ «Стереос»

01.04.2025 г.

СПРАВКА

по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности,
бухгалтерского и налогового учета ТСЖ «Стереос» за 2024 год

Ревизор Павлова Надежда Алексеевна провела очередную выборочную плановую проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Стереос» за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Проверка проводилась с 15.03.2025 г. по 01.04.2025 года.

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 многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья «Стереос» является некоммерческой организацией.

Исполнительно-распорядительным органом является Правление товарищества собственников жилья. Председатель правления ТСЖ «Стереос» Дудченко Алексей Михайлович (Протокол № 07-2023 заседания Правления ТСЖ от 14.06.2023 г.).

Обязанности по ведению бухгалтерского учета выполняет Лебедева Александра Анатольевна.

В ходе проверки ревизором были рассмотрены представленные первичные бухгалтерские документы, на основании которых бухгалтером проведены операции бухгалтерского учета для составления и вынесения на утверждение общего собрания отчета об исполнении сметы за 2024 год. Аналитический учет ведется по всем счетам бухгалтерской отчетности.

Задолженности по налогам и социальным взносам у ТСЖ «Стереос» на 31.12.2024 г. не имеется.

ТСЖ имеет расчетный счет в ПАО Сбербанк.

В 2024 г. Проведено 12 заседаний Правления ТСЖ «Стереос»:

- 07.02.2024 г. Протокол № 01-2024.
- 21.02.2024 г. Протокол № 02-2024.
- 06.03.2024 г. Протокол № 03-2024.
- 03.04.2024 г. Протокол № 04-2024.
- 25.04.2024 г. Протокол № 05-2024.
- 22.05.2024 г. Протокол № 06-2024.
- 29.05.2024 г. Протокол № 07-2024.
- 17.06.2024 г. Протокол № 08-2024.
- 31.07.2024 г. Протокол № 09-2024.
- 04.09.2024 г. Протокол № 10-2024.
- 02.10.2024 г. Протокол № 11-2024.
- 25.12.2024 г. Протокол № 12-2024.

Делопроизводство.

Протоколы правления общих собраний ведутся в соответствии с нормами делопроизводства с приложениями, входящая, исходящая корреспонденция регистрируются, приказы по ТСЖ оформляются.

На 31.12.2024 г. в ТСЖ численность работников согласно трудовым договорам с сотрудниками, составляет 7 (Семь) человек согласно штатному расписанию - Председатель правления, управляющий, главный бухгалтер, менеджер по работе с населением, дворник, уборщицы.

Договоры оформлены в соответствии с требованиями гражданского законодательства РФ. Обязанности сотрудников распределены в соответствии с имеющимися в наличии должностными инструкциями.

Документы, составляющие бюджет на 2024 год, оформлены надлежащим образом и хранятся в делах ТСЖ «Стереос».

Имущество ТСЖ.

Материальные ценности своевременно учитываются главным бухгалтером при их поступлении от подотчетного лица и поставщиков на счете б/учета 10 «Материалы» согласно требованиям, актам и предоставленным авансовым отчетам.

Материальные ценности списываются согласно требованиям и актам.

Инвентаризация материальных ценностей, находящихся на балансе ТСЖ, проведена (Инвентаризационная ведомость № 1 от 28.12.2024 г. на сумму 740 139,25 руб.).

Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья

Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

ТСЖ занимается следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- ремонт и оборудование дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, в наем части общего имущества многоквартирного дома.

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Учетной политикой ТСЖ.

Чистый доход от хозяйственной деятельности ТСЖ «Стереос» направлен в **Резервный фонд (РФО)** на уставные цели, по состоянию на **01.01.2025** г. остаток денежных средств РФО составляет **12 963 656,82 руб.**

В соответствии с Положением о Резервном фонде ТСЖ, средства РФО пополняются экономией по статьям Сметы доходов и расходов, итоговой суммой доходов от хозяйственной деятельности и уменьшаются на суммы перерасходов по статьям Сметы.

Товарищество ведет свою деятельность за счет средств целевого финансирования, состоящих из целевых взносов членов Товарищества, других целевых средств, а также за счет доходов от деятельности, приносящей доход, направляемых на уставные цели.

Главным элементом финансового планирования является составление годового бюджета Товарищества - Сметы доходов и расходов на один год. Исполнение Сметы доходов и расходов ТСЖ отражено в Приложении № 1 к настоящей справке.

Доходы Товарищества состоят из:

- Обязательных платежей и взносов собственников жилого и нежилого фонда – план = 14 962 812,89 руб., фактически начислено = 14 749 185,41 руб.

Фактическое начисление обязательных платежей и взносов меньше запланированных в связи с тем, что в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений МКД ТСЖ «Стереос» (Протокол № 1/2022 от 07.06.2022 г.) собственникам, принявшим участие в собраниях ТСЖ и не имеющим задолженности по ЖКУ, предоставляется скидка в размере 50% начислений ежегодно в январе месяце.

- Доходов от хозяйственной деятельности – план = 15 379 836,80 руб., фактически начислено = 18 797 117,66 руб.

Фактическое увеличение доходов от хозяйственной деятельности обусловлено взысканием с ООО «СПб Реновация» и ГУП «Водоканал», выплатой процентов банком, доходов от взыскания пени и неустойки, заключением новых договоров с арендаторами и пр.

Расходы Товарищества состоят из:

- административно-управленческие расходы (заработная плата персонала (включая взносы в фонды), накладные и прочие расходы);
- техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Может выполняться на основании договоров подряда на отдельные виды работ, комплексных договоров или хозяйственным способом;
- прочие расходы, связанные с содержанием комплекса недвижимого имущества (страхование, налоги, юридические услуги и пр.);
- расходы по проведению работ, утвержденных общим собранием членов ТСЖ.

Административно - управленческие расходы включают:

- фонд оплаты труда с начислениями (взносы в Пенсионный фонд, Фонд обязательного медицинского страхования, Фонд социального страхования);
- канцелярские, почтовые расходы, оплата телефонной связи;
- обучение управленческого персонала (повышение квалификации, приобретение нормативно - правовых документов и специальной литературы);
- содержание оргтехники;
- информационные и юридические услуги;
- служебные разъезды;

- прочие расходы.

Расходы по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту:

- заработная плата с начислениями в ПФР, ОМС, ФСС обслуживающего персонала;
- расходы на инвентарь и материалы;
- расходы на дератизацию и дезинфекцию;
- расходы на дежурное освещение мест общего пользования;
- оплата по договорам специализированным подрядным организациям (обслуживание лифтового оборудования, чистка вентиляции, аварийные работы и др.);
- прочие расходы.

Все расходы предусмотрены Сметой доходов и расходов на 2024 г., непредвиденные расходы внесены в Исполнение Сметы и утверждены Правлением ТСЖ.

Расчеты с поставщиками

В 2024 году ТСЖ «Стереос» осуществляет расчеты с ресурсоснабжающими организациями за весь объем поставленных коммунальных ресурсов (кроме эл.энергии).

Оплата за коммунальные услуги в 2024 г. составила:

Наименование	Сумма, руб.
ГУП «ТЭК СПб» (теплоснабжение)	12 144 118,30
ГУП «Водоканал СПб» (ХВС и водоотведение)	6 199 150,40
АО «ПСК» (Эл.энергия МОП)	1 619 561,93
ИТОГО:	19 962 830,63

Проводятся мероприятия по энергосбережению и экономии ресурсов, своевременному обслуживанию оборудования, регулировке приборов учета КУ и пр.

Оплата за поставку коммунальных услуг ТСЖ «Стереос» производит по фактическому потреблению.

Техническое обслуживание дома осуществлялось до 31.01.2024 МУРЭП «Ржевка», с 01.02.2024 ООО «Жилищник».

Обслуживание общего имущества дома осуществляется:

- лифтов – ООО «Метеор Лифт»,
- индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) – ООО «ЭнергоМониторинг»,
- ОДС – ООО «СЦ Эльтон»,
- АППЗ – ООО «Эльтон-Инжиниринг»,
- видеонаблюдения и домофонов – ООО «Эдельвейс»,
- видеонаблюдения на фасаде – ПАО «Ростелеком»,
- Обработка, печать квитанций, расчет платежей - ООО «Квартплата Онлайн»,
- Организация Единого контактного центра – ООО «Удобные решения».

Вышеперечисленные работы и услуги оказываются и оплачиваются в соответствии с долгосрочными договорами. Все договоры в наличии, счета и акты выполненных работ имеются.

Расчеты с поставщиками производились по заключенным договорам в соответствии с актами выполненных работ и оказанных услуг.

Решения о выборе поставщиков услуг, необходимости проведения работ принимались коллегиально путем голосования на заседаниях Правления ТСЖ.

Штатная дисциплина, расчеты по оплате труда и иные выплаты

Заработная плата работников ТСЖ начислялась в соответствии со Штатными расписаниями № 4 от 01.07.2023 г. и № 5 от 01.08.2024 г., утвержденными Общим собранием членов ТСЖ (ФОТ = 520 000/542 500 руб./мес.):

Должность	Кол-во штатных ед.	Оклад, руб.	Всего в месяц, руб.
Председатель правления	1	60 000/65 500	60 000/65 500
Главный бухгалтер	1	40 000	40 000
Управляющий	1	55 000/60 000	55 000/60 000
Дворник	1	57 500	57 500
Уборщица	2	37 500/43 500	75 000/87 000
Менеджер по работе с населением	1	35 000	35 000
Сантехник	1	46 000	46 000
Электрик	1	46 000	46 000

Дежурный техник	1	35 000	35 000
Диспетчер	3	23 500	70 500
Итого:			520 000/542 000

Итого Фонд оплаты труда (ФОТ) в соответствии с утвержденными штатными расписаниями составляет 6 881 000,00 руб./год, с учетом отпускных и налогов на ФОТ 8 959 062,00 руб./год.

Согласно утвержденного Положения о вознаграждении председателя, членов Правления и членов Ревизионной комиссии (ревизора) (Протокол ОСЧ ТСЖ №1/2021 от 04.06.2021г.):

Размер вознаграждения членам Правления, определяется в зависимости от количества заседаний Правления, проведенных с их участием. Размер вознаграждения составляет 1 000 рублей за каждое проведенное заседание, но не более 12 000 рублей за календарный год.

Размер вознаграждения Ревизионной комиссии (ревизору) составляет фиксированную величину 12 000 рублей за календарный год.

В 2024 г. потрачено на вознаграждение Правления и Ревизора 75 000,00 руб.

Кроме того, вознаграждение Правления и Ревизора подлежит обложению страховыми взносами в размере 30% от начисленной суммы, что составило 22 500,00 руб.

Размер вознаграждения Председателя Правления включает фиксированную и переменную составляющую. Размер фиксированной составляющей вознаграждения Председателя Правления устанавливается штатным расписанием ТСЖ. Размер переменной составляющей определяется в зависимости от полученного финансового результата и составляет:

- 15% от суммы фактически полученных денежных средств по хозяйственным договорам.
- 30% от суммы фактически возмещенных судебных расходов по судебным делам.

В Смете доходов и расходов ТСЖ на 2024 г. на вознаграждение Председателя потрачено = 455 854,00 руб.

В Смете доходов и расходов была запланирована сумма заработной платы семи штатных единиц – Председатель правления, Главный бухгалтер, Управляющий, Менеджер по работе с населением, дворник, 2 уборщицы.

Плановый ФОТ с налогами на 2024 г. составляет 6 411 699,00 руб.

Помимо основной заработной платы в Смете доходов и расходов запланированы доплаты за доп. работы, не предусмотренные трудовым договором, оплата работы в выходные и праздничные дни, премиальный фонд на общую сумму 300 000,00 руб.

Итого плановый ФОТ с налогами на 2024 г. составляет 6 711 699,00 руб.

Фактические расходы:

- основная з/плата (с учетом взносов в фонды) – 6 274 679,01 руб.;
- оплата за работу в праздничные дни, договора подряда, компенсации по трудовому договору и пр. – 345 435,80 руб.

Итого на оплату труда вместе с налогами на ФОТ было израсходовано 6 620 114,81 руб.

Расходы на оплату труда предусмотрены Сметой. Превышения расходов, необоснованных выплат не выявлено. Все оплаты подтверждены внутренними приказами и табелями рабочего времени. Расчеты с персоналом и начисления на фонд оплаты труда проводились в установленном законодательством порядке.

Касса организации.

Кассовые операции в 2024 г. не проводились, что подтверждено бухгалтерскими регистрами.

Банковские операции.

Банковские операции за 2024 год проверены выборочным методом на основе имеющихся первичных бухгалтерских документов - банковских выписок.

Поступившие платежи через банк от жильцов зачисляются на лицевые счета в день их поступления на расчетный счет, что подтверждается выпиской банка. Ведение расчетного счета осуществляется через Интернет Банк.

Использование средств производилось на расчеты по налогам и сборам, расчеты с поставщиками, выплату заработной платы и прочие расходы. К договорам и платежам на выполнение работ (оказание услуг) приложены надлежаще оформленные подтверждающие документы о выполненных работах (оказанных услугах).

Учет поступающих платежей по квартплате и коммунальным услугам ТСЖ «Стереос» от жильцов,

детализированной разноской платежей по ЖКУ.

На 01.01.2024 г. остаток на р/счете – 11 036 965,37 руб.

На 01.01.2025 г. остаток на р/счете – 6 950 058,65 руб.

Расчеты с подотчетными лицами.

Ответственным за расходование подотчетных сумм является Председатель правления.

В соответствии с п. 7.2 Учетной политики ТСЖ «на ответственном хранении Председателя правления имеется корпоративная банковская карта, используемая для расчетов за материалы и прочие услуги, относящиеся к деятельности ТСЖ (хозяйственные расходы).

Расчеты могут осуществляться как в наличной форме, так и безналичным путем.

Все произведенные расходы (оплата в безналичной форме, снятие наличных денежных средств с карты для расчетов) являются подотчетными суммами Председателя правления, за которые он отчитывается подтверждающими документами. Подтверждающие документы по расчетам в безналичной форме хранятся вместе с банковскими выписками по датам учета расходов. Подтверждающие документы по расчетам наличными денежными средствами формируются в авансовый отчет и сдаются бухгалтеру ежемесячно.

В связи с незначительным лимитом остатка денежных средств в кассе ТСЖ, установленным самостоятельно, допускается использование денежных средств работников ТСЖ на хозяйственные нужды с компенсацией произведенных расходов на основании авансового отчета, составленного по факту расходования.

Подотчетные суммы в наличной форме находятся на ответственном хранении Председателя правления до полного расходования, в кассу не сдаются на расчетный счет не возвращаются (за исключением случаев смены подотчетного лица).

На 01.01.2024 г. подлежит возмещению по авансовым отчетам Председателю правления – 15 545,74 руб. Получено денежных средств с корпоративной карты всего 513 740,51 (наличными = 311 700,00 руб. и безналично = 202 040,51 руб.). Израсходовано на нужды ТСЖ – 495 994,70 руб. На ответственном хранении Председателя правления – 2 200,07 руб.

За наличные средства приобретались насосы, газонокосилка, поломочная машина, сварочный аппарат и пр. материалы.

Все расходы подтверждены платежными документами по Авансовым отчетам №№ 1-20, авансовые отчеты проверены, расходы признаны обоснованными в соответствии со Сметой доходов и расходов и списываются в соответствии с Учетной политикой ТСЖ.

Нарушения не выявлены.

Анализ начисления платы за ЖКУ.

Плата за жилищные услуги собственникам жилого фонда и нежилого фонда начисляется в соответствии с Распоряжениями Комитета по тарифам СПб и утвержденными Общим собранием членов ТСЖ **тарифами, исходя из площади помещения.**

Бремя расходов за ХВС и ГВС на ОДН, а также эл. энергию МОП несут все собственники жилого и нежилого фонда.

Задолженность собственников на 01.01.2024 г. составляет 4 110 523,97 руб. (включая текущую плату за декабрь 2023 г.).

Начислено платы за ЖУ – 36 797 118,89 руб.

Оплачено собственниками – 37 545 600,24 руб.

Задолженность на 31.12.2024 г. (включая текущую плату за декабрь 2024 г.) – 3 363 252,62 руб.

Рекомендации:

- учитывать в Смете доходов и расходов непредвиденные затраты на оплату труда до 40% от годового фонда оплаты труда, а также компенсационные выплаты;
- продолжать начатую практику взыскания долгов по ЖКУ с нанимателей и собственников жилого и нежилого фонда, а также арендаторов;
- принимать меры по энергосбережению в целях экономии платы за коммунальные услуги;
- Следить за своевременной сдачей отчетности, своевременно оплачивать налоги и взносы, отслеживать правильность начисления коммунальных платежей, своевременно подписывать подтверждающие бухгалтерские документы, авансовые отчеты, подписывать в авансовых отчетах и банковских документах на чеках подтверждение цели приобретения и расходов.

Выводы:

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ за 2024 год, организацию учета в ТСЖ, Ревизор пришла к выводу признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Общему собранию членов ТСЖ утвердить Исполнение Сметы доходов и расходов за 2024 г.

Настоящий отчет составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ, а один остается у Ревизора.

Приложение:

- исполнение сметы доходов и расходов за 2024 год на двух листах.

Приложение является неотъемлемой частью Отчета Ревизора.

Ревизор ТСЖ «Стереос»



Павлова Н.А.

Со справкой ознакомлены:
Главный бухгалтер



Лебедева А.А.

С результатами проверки ознакомлен:
Председатель правления ТСЖ «Стереос»



Дудченко А.М.