

Акт № 8
проверки финансово-хозяйственной деятельности
ТСН ТСЖ «Углеуральская,27»

На основании ст. 143.1 ЖК РФ по запросу документов уполномоченными членами ТСН ТСЖ «Углеуральская,27» - членами ревизионной комиссии, избранной в 2024г. Зотовой Анастасией Анатольевной и Богдановой Марией Александровной с 21.07.2025г. по 31.07.2025г. проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности товарищества за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. с целью объективной независимой оценки деятельности ТСЖ.

Дата и место составления акта ревизии: 31.07.2025г., г. Пермь, ул. Углеуральская, 27.

Проверка проводилась по следующим направлениям:

- проверка достоверности данных о финансово-хозяйственной деятельности;
- выявление финансовых злоупотреблений.

В управлении ТСН ТСЖ «Углеуральская,27» находятся 1 многоквартирный дом общей площадью 11 642,9 м2, в том числе площадь квартир 7 814,6 м2. Органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества. Общее руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Председателем Правления.

Состав правления Товарищества в проверяемый период:

1. Горбунова Г.И.
2. Вершинин С. М.
3. Пастухов К.В.
4. Цимберова О. Б.
5. Ржавитина А. В.
6. Серебрякова Л.Е.

Ответственным за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества за проверяемый период является председатель правления Серебрякова Л.Е. Ответственными за ведение бухгалтерского учета является ИП Гесс Вадим Дмитриевич (Академия ТСЖ). ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения, «доходы». Ставка налога – 6%

Рассмотрены следующие вопросы:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.
2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024г. 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 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.
3. Как расходовались денежные средства собственников и жителей ТСЖ.
4. Как выполнялись работы, запланированные в соответствии со сметами на период 2024г.

		примечания
Основание для проведения ревизии	Плановое мероприятие ревизионной комиссии	
Полное наименование и реквизиты ТСЖ	ТСН «ТСЖ Углеуральская, 27», ИНН 5903141234, КПП 590301001, р/с 40703810649770004311 в	Некоммерческая организация, действующая с 2019г.

	Волго-вятский банк ПАО Сбербанк, к/с 30101810900000000603, БИК 042202603	
Наименование должности и фамилия лица, имевшего в проверяемый период право первой подписи	Председатель правления ТСН ТСЖ «Углеуральская,27»: Серебрякова Лидия Евгеньевна	Выбирается в соответствии с Уставом правлением ТСЖ. Избрана решением правления в 2024г. Срок полномочий в соответствии с ЖК РФ – 2 года.
Цели ревизии	1. Анализ исполнения сметы доходов и расходов 2. Анализ обоснованности начислений за коммунальные услуги и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома 3. Анализ обоснованности и правомерность принимаемых правлением ТСЖ/ЖСК решений, касающихся управления общим имуществом МКД 4. Обоснованность конкретных видов доходов и расходов в смете на следующий отчетный период	Целями проверки ревизионной комиссии ТСЖ/ЖСК не являются: 1. постановка бухгалтерского учета, его ведение и методология (это компетенция аудиторов); 2. анализ цен поставщиков и подрядчиков (обеспечение выбора поставщиков и подрядчиков с ценами не выше среднерыночных – это компетенция правления)
Поступление/списание денежных средств:	Поступление: 4 803 120,44 руб. Списание: 4 407 165,58 руб.	В т.ч. 2 целевые субсидии на детскую и контейнерную площадки в размере 820 617,46 руб. (не облагаются налогом) В т.ч. работы по обустройству детской и контейнерной площадки в размере 820 617,46 руб.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками в 2024	Без учета сумм, перевыставляемых жителям за ресурсы и домофон: 1 766 067,63 руб.	Перевыставляются жителям суммы, предъявленные ТСЖ за водоснабжение, водоотведение, тепловую энергию на общедомовые нужды и за обслуживание домофона
Расчеты по налогам и страховым взносам	160 759,75 руб.	1. Налоги и взносы с вознаграждения председателя, в целях оптимизации налогов трудовых договоров и договоров ГПХ в проверяемом периоде не было. 2. Налог УСН на доходы, 6% (на поступления от аренды и пени)
Расчеты с персоналом по оплате труда	303 999,00 руб.	Серебрякова Л.Е., на руки: 01-04.2024-по 22 000,00, 05-12.2024-по 27 000,00
Расчеты с подотчетными лицами	49 501,04 (по чекам с учетом переплаты за 2023г. 33 руб.)	Серебрякова

Расчеты с персоналом по прочим операциям (ГСМ)	4 000,00 руб.	По смете за период 01.01.2024 -30.04.2042
Прочие расходы	35 227,09 руб.	Банковские услуги
Поступления от собственников	3 950 672,65 руб.	Включая пени
Поступления от аренды	31 830,33 руб.	Аппарат очистки воды Размещение оборудования “ЭР-Телеком Холдинг” (арендные поступления прекращены с апреля 2024г. в связи с действием нового закона «О связи»)
Контрагенты, с которыми работало ТСЖ и выполняемые ими работы и услуги	Приложение 1. 2024: платежи контрагентам	Сумма разовых договоров с самозанятыми (налог 6%, оплачивается ими самими): 103 887,32 руб, больше, чем в 2023г. на 129%
Расчеты с подотчетными лицами	Приложение 2. Расчеты с подотчетными лицами, 2024г: расшифровка.	Единственное подотчетное лицо в ТСЖ - председатель.
Анализ исполнения сметы за 2024	Приложение 3. 2024: анализ исполнения сметы	Экономия по сравнению с запланированными затратами составила 113 988,84 руб. Не выполнены полностью запланированные работы по 4 статьям: 1. Ремкомплект и оборудование для системы отопления и гвс 2. Ремонт конструктивных элементов (кровли, отмостки); 3. Устройство узлов сброса на стояках гвс. 4. Шлифовка лестничных площадок и маршей в 3 подъезде. Значительный перерасход по статьям: Налоги, взносы::план 48 518,00, перерасход более 100 тыс. Непредвиденные расходы: план 39 257,65, перерасход более 50 тыс.
Задолженность жильцов перед ТСЖ	Задолженность жильцов на конец 2024 года составляет 242 662,52 руб., с учетом задолженности за прошлые периоды.	Кв 136 (незарегистрированная собственность) имеет задолженность перед ТСЖ в размере 117 591 руб. Квартиры с задолженностью перед ТСЖ более 20 тыс: №№ 25 (задолженность прошлых лет), 67, 81. Платежная дисциплина жителей существенно улучшилась по сравнению с 2023г.
Задолженность ТСЖ перед контрагентами	Отсутствует	Часть платежей за декабрь производилась в январе 2025: ИП Гесс Вадим Дмитриевич; Новая городская инфраструктура Прикамья ООО; Парма-Трейд ООО; ЭР-Телеком Холдинг АО.
Факты нецелевого расходования средств	Не обнаружено	

Задолженность по налогам и взносам	Отсутствует	
Основания начисления платежей	1. По действующим тарифам за водоснабжение, водоотведение, тепловую энергию, тариф за пользование домофоном 2. За содержание и текущий ремонт – по тарифу, определенному сметой 2024	Сохранен тариф ТСЖ за содержание и текущий ремонт, утвержденный в 2023г.

Заключение.

По предоставленным данным ТСН ТСЖ «Углеуральская, 27» за период 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. финансово-хозяйственная деятельность Товарищества ведётся таким образом, чтобы обеспечить достоверное отражение доходов и расходов Товарищества.

Финансовых злоупотреблений не выявлено. Необоснованных расходов не обнаружено.

На р/с ТСЖ (на основании выписок) на **01.01.2024: 388 011,13 руб.**

31.12.2024: 783 965,99 руб.

Рекомендую общему собранию членов ТСЖ признать финансовое состояние ТСН ТСЖ «Углеуральская, 27» на 31.12.2024г. **удовлетворительным.**

По итогам проверки рекомендую:

ИП Гесс Вадиму Дмитриевичу (Академии ТСЖ):

по итогам года предоставлять следующую информацию:

1. Сводную ведомость расчетов с указанием всех контрагентов.
2. В структуре поступлений от собственников отдельно выделять поступления для РСО и для ООО «Парма-Трейд» (домофон).
2. В составе доходов ТСЖ выделять отдельно пени.
3. В составе налогов и взносов выделять отдельно налоги на доходы ТСЖ.

Председателю Правления:

1. Усилить работу по уменьшению задолженности жителей за услуги, предоставленные ТСЖ.
2. В годовом отчете отражать, какая часть затрат на юридические услуги была взыскана с должников.
3. При возможности размещать свободные средства расчетного счета под процент на НСО.
4. При составлении сметы на 2025г. существенно увеличить планируемые расходы по статьям «Налоги и взносы» и «Непредвиденные расходы», учитывая тот факт, что чем старше дом, тем выше вероятность аварийных ситуаций.
5. Не допускать полного отказа от исполнения той или иной сметной статьи, если предусмотренные ею работы сохраняют актуальность.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах. Один экземпляр предназначен для передачи в Правление ТСЖ, второй передается Академии ТСЖ.

Зотова А. А.

Богданова М.А.

С результатами проверки ознакомлен:

Председатель правления ТСН ТСЖ «Углеуральская, 27»

Серебрякова Л.Е.