

АКТ

проверки финансово-хозяйственной деятельности

ТСЖ «Рассвет» ревизионной комиссией за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

г. Самара

«14» июля 2023 г.

Ревизионная комиссия в составе Шамановой Т.А., Зориной Л.Г. провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Рассвет» за 2022 год с целью подтверждения достоверности данных, содержащихся в бухгалтерской отчетности, а также правильности применения правовых актов Российской Федерации и нормативных документов: Устава, собственных приказов при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности.

Данная проверка осуществлялась по следующим направлениям:

- учет кассовых и банковских операций;
- начисление оплаты труда штатным сотрудникам и сотрудникам, привлеченным по договорам подряда;
- начисление платежей по содержанию жилья и коммунальным услугам собственникам жилых и нежилых помещений;
- правильность планирования и достоверность учета доходов и расходов сметы ТСЖ;
- соответствие данных бухгалтерского учета данным фактической сметы доходов и расходов ТСЖ за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.;
- принятие мер ТСЖ «Рассвет» по результатам проверок государственных органов.

Проверка данных бухгалтерского учета проводилась ревизионной комиссией выборочным методом.

В ходе проверки было установлено следующее:

1. Учет кассовых и банковских операций.

На начало проверяемого периода остатка денежных средств в кассе не имеется.

ТСЖ «Рассвет» осуществляет безналичные платежи по следующим счетам:

расчетный счет	40703810354400027757	ПОВОЛЖСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
специальный счет на формирование фонда капитального ремонта	40705810654400027756	ПОВОЛЖСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

Остаток денежных средств по состоянию на 01.01.2022 г. составил:

- на расчетном счете – 192 212,81 руб.
- на специальном счете – 3 3350 81,39 руб.

Поступило денежных средств за период

расчетный счет в Сбербанке, всего 7 046 991,16 руб. в том числе:

- жилой фонд 5 856 669,78 руб.
- нежилой фонд 1 004 431,55 руб.
- доходы от коммерческой деятельности ТСЖ (оплата за размещение рекламы на фасаде, за размещение оборудования кабельного телевидения и оператора сотовой связи) 156000 рублей.
- возмещение расходов на уплату госпошлины на выдачу судебного приказа 3 885 руб.

- прочие доходы ТСЖ (пени по оплате коммунальных услуг и формирование фонда капитального ремонта) 26 004,83 руб.

специальный счет на формирование фонда капитального ремонта 671 881,80 рублей, в том числе

- жилой фонд 514 461,33 руб.

- нежилой фонд 157 420,47 руб.

Израсходовано денежных средств за период – 7 058 212,22 руб., в том числе

услуги банка, всего - 114 120,92 руб.:

расчетный счет - 97 382,03 руб.

специальный счет - 16 738,89 руб.

По состоянию на 01.01.2023 г. остаток денежных средств составил:

расчетный счет – 180 991,75 руб.

специальный счет на формирование фонда капитального ремонта в - 3 990 224,30 руб.,

все расчеты ТСЖ в отчетном периоде осуществлялись безналично через расчетный счет, операций по кассе не было.

Сведения о движении денежных средств представлены в таблице № 1.

Таблица № 1

**Сведения о движении денежных средств по расчетному счету ТСЖ «Рассвет»
в период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2023 года.**

№ п/п	Показатели	Сумма (руб.)
1	Остаток денежных средств на 01.01.2022 г.	192212,81
2	Поступило денежных средств, всего:	7046991,16
2.1	жилой фонд, в том числе	5886559,61
2.1.1	оплата коммунальных платежей	5856669,78
2.1.2	возмещение расходов на уплату госпошлины на выдачу судебного приказа	3885,00
2.1.3	прочие доходы ТСЖ (пени по оплате коммунальных услуг и формирование фонда капитального ремонта)	26004,83
2.2	нежилой фонд	1004431,55
2.3	доходы от коммерческой деятельности ТСЖ (оплата за размещение рекламы на фасаде, за размещение оборудования кабельного телевидения, провайдера, оператора сотовой связи)	156000,00
3	Расход денежных средств всего:	7058212,22
4	Оплачено поставщикам, в т. ч.	4916881,72
4.1	- за электроэнергию	92712,42
4.2	- за водоснабжение и водоотделение	753370,84
4.3	- тепловая энергия на отопление и ГВС	3071579,05
4.4	- обслуживание и освидетельствование лифтов	289524,70
4.5	Приобретение уплотнителей термопреобразователя для узла учета тепловой энергии)	75215,62
4.6	Обслуживания узла учета теплоэнергии	68000,00
4.7	Вывоз мусора	294262,44
4.8	Обслуживание газового оборудования	61758,12
4.9	Паспортный стол (услуги по регистрационному учету)	21521,37
4.10	Обслуживание компьютерных программ	21480,00

4.10	Асфальтирование входных групп (подъездов)	102594,00
4.10	Прочистка канализации под давлением	4000,00
4.10	Приобретение общедомового счетчика ХВС	30 024,00
4.10	Приобретение стройматериалов для текущего ремонта	12059,16
4.10	Приобретение цветов, кустарников и дерерьев для благоустройства придомовой территории	18780,00
5	Оплата в бюджет, в том числе	196307,42
5.1	- госпошлина за вынесение судебного приказа	13488,42
5.2	- оплата в бюджет НДФЛ	176831,00
5.3	- оплата в бюджет налога по УСН	5988,00
6	Услуги банка (расчетно-кассовое обслуживание, комиссия за прием платежей)	97382,03
7	Оплата в бюджет взносов в ПФ, ФСС, ФОМС и страховых взносов от НС на производстве	470947,28
8	Выплачена зарплата, выплаты по договорам подряда	1183400,00
9	Выдано в подотчет (приобретение материалов на хозяйственные нужды)	78293,77
10	Прочие выплаты	115000,00
10.1	Услуги на оказание юридической помощи, взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг и взносов на формирование фонда капремонта, всего	115000
	в том числе:	
10.1.1	представление интересов ТСЖ в мировом суде и Арбитражном суде Самарской области (выдача судебного приказа)	80000
10.1.2	представление интересов ТСЖ в Октябрьском районном и Самарском областном судах	35000
11	Остаток денежных средств на 01.01.2023 г.	180991,75

2. Анализ исполнения сметы расходов за отчетный период.
Структура и исполнение сметы расходов приведены в таблице 2.

Таблица 2.

ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ за период с 1 января 2022 года по 31 декабря 2022 года

№	Наименование статей затрат	С 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.			
		Планируемые затраты на год (тыс.руб.)	Фактические затраты за ГОД (тыс.руб.)	Перерасход	Экономия
1	Фонд оплаты труда - всего, в том числе	1099,7	1118,3	18,6	
1.1	- зарплата согласно штатному расписанию	844,6	859,2		
1.2	- отчисления на страховые взносы с ФОТ	255,1	259,1		
2	Услуги паспортного стола	20,4	19,9		0,5
3	Услуги на оказание юридической помощи - взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг и взносов на формирование фонда капремонта, всего	40	115	75	
	в том числе:				
3.1	представление интересов ТСЖ в мировом суде и Арбитражном суде Самарской области (выдача судебного приказа)	40	80	40	

3.2	представление интересов ТСЖ в Октябрьском районном и Самарском областном судах		35	35	
4	Вознаграждение председателю правления - всего, в том числе	516	516		
4.1	- сумма вознаграждения	396	396		
4.2	- отчисления на страховые взносы с вознаграждения	120	120		
5	Состав статей затрат на содержание и текущий ремонт дома	607,4	695	121,6	34
5.1	- техническое обслуживание и освидетельствование лифтов	271	267,6		3,4
5.2	- страхование гражданской ответственности				
5.3	- бухгалтерский аудит спец. организацией				
5.4	- услуги банка	110	114,1	4,1	
5.5	- услуги связи	7,6	11,3	3,7	
5.6	- интернет	6	6,8	0,8	
5.7	- хозрасходы, материалы и инструменты на хознужды	5,8	17,6	11,8	
5.8	- бумага и канцтовары	5,3	5,1	-0,2	
5.9	- почтовые расходы	3,4	1		2,4
5.10	- обслуживание оргтехники: приобретение, заправка, восстановление картриджа	3,6	4,2	0,6	
5.11	- транспортные расходы (уборка снега)	10			10
5.12	- обслуживание компьютерных программ и сайта	18,5	21,5	3	
5.13	- обслуживание узла учета, допуски, комплект уплотнений к теплообменнику	48	139,2	91,2	
5.14	- обслуживание вентканалов	18,2			18,2
5.15	- электроэнергия для мест общего пользования и лифтов	100	106,6	6,6	
5.16	- дератизация и дезинсекция				
5	Аварии и мелкий текущий ремонт (материалы), в том числе:	40	285,6	245,6	
6.1	- работы по устранению засора канализации ИП Губин Ю.К.		4		
6.2	- работы по асфальтированию входных групп (подъездов)		102,6		
6.3	- работы по устранению засоров, промывке и прочистке канализационных колодцев, по уборке и благоустройству после асфальтирования территории двора и входных групп, по ремонту канализационных колодцев, устранению аварии системы отопления, всего		136,7		
	в том числе				
6.3.1	- оплата труда		105		

6.3.2	- отчисления на страховые взносы		31,7		
6.4	- материалы для текущего ремонта		42,3		
7	Непредвиденные расходы, в том числе	20	23,6	3,6	
7.1	- приобретение цветов, кустарников и дерерьев для благоустройства придомовой территории		18,8		
7.2	- списание невозможной к возврату госпошлины		4,8		
	ИТОГО РАСХОДОВ	2343,5	2773,4	464,4	34,5

Исполнение сметы по статьям затрат на содержание и текущий ремонт ТСЖ "Рассвет" производились в соответствии со сметой, утвержденной общим собранием - протокол счетной комиссии от 14.12.2021 г. по итогам голосования на общем собрании ТСЖ «Рассвет» в форме заочного голосования в период с 6 по 12 декабря 2021 года.

По некоторым статьям было незначительное превышение расходов вследствие изменения цен и тарифов.

В целом за отчетный период перерасход составил 429,9 тыс.руб., который сформировался в основном вследствие увеличения необходимых затрат, а именно: на оплату работ по асфальтированию входных групп (подъездов), а также работ по устранению аварий канализационных систем, по уборке и благоустройству после асфальтирования территории двора и входных групп, по ремонту канализационных колодцев, по устранению аварии системы отопления, на услуги банка, на оказание юридической помощи, на общедомовые расходы электроэнергии, на услуги по обслуживанию узла учета теплоэнергии, в том числе, непредусмотренная сметой, необходимость приобретения комплекта уплотнений к теплообменнику и промывки теплообменника, прочие расходы. На погашение перерасхода сметы по затратам на содержание и текущий ремонт рекомендуется использовать прибыль от коммерческой деятельности ТСЖ за 2022 год.

3. Проверка расхода фонда оплаты труда и страховых отчислений с ФОТ.

Заработная плата начислялась согласно штатному расписанию, утвержденному общим собранием ТСЖ «Рассвет» в форме заочного голосования в период с 6 по 12 декабря 2021 года.

ФОТ с обязательными отчислениями по смете на 2022 год 1099,7 тыс. руб. рублей. Фактически ФОТ штатных сотрудников составил –1118,3 тыс. рублей.

Перерасход ФОТ составил 18,6 тыс. рублей, причина перерасхода - оплата работ по устранению последствий снегопадов в январе-феврале 2022 г., в том числе в выходные дни, своими силами, не прибегая к услугам сторонних организаций.

Заработная плата выплачивается в установленные сроки, НДФЛ и страховые взносы на обязательное пенсионное, медицинское, социальное страхование, а также страхование от несчастных случаев перечисляются в сроки, установленные законодательством. Работникам предоставляются оплачиваемые отпуска, начисляется компенсация за неиспользованный отпуск при увольнении.

В течение проверяемого периода имели место начисления сотрудникам ТСЖ «Рассвет» за работу в выходные и праздничные дни, связанные с возникающими аварийными ситуациями. Указанные расходы были предусмотрены сметой, поэтому и в дальнейшем рекомендуется включение в штатное расписание оплату за работу в выходные и праздничные дни в размере 5% от фонда оплаты труда.

Кроме того в проверяемый период имело место заключение трудовых соглашений на время очередного отпуска работника и на работы по устранению засоров, промывке и прочистке канализационных колодцев, по уборке и благоустройству после асфальтирования территории двора и входных групп, по ремонту канализационных колодцев, устранению аварии системы отопления. Рекомендуется использовать для приема на работу сотрудников на время очередного отпуска штатного работника срочные трудовые договоры согласно статьи 59 Трудового кодекса РФ, а для выполнения прочих работ, в том числе по текущему ремонту - договоры гражданско-правового характера.

4. Проверка расчетов с подотчетными лицами.

Соблюдение порядка выдачи средств подотчет, правомерность их использования.

К проверке были представлены авансовые отчеты за период с 1.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

Задолженность ТСЖ «Рассвет» перед подотчетными лицами по состоянию на 01 января 2022 г. составила 626,01 руб. В течение 2022 года выдано подотчет 78 293,77 руб. Подтверждено авансовыми отчетами, утвержденными председателем правления ТСЖ, расходов на общую сумму 76 275,65 руб. Задолженность подотчетных лиц перед ТСЖ «Рассвет» по состоянию на 01 января 2023 г. составила 1 392,11 руб.

Состав расходов денежных средств, выданных подотчет:

- почтовые расходы;
- услуги связи;
- интернет;
- бумага и канцтовары;
- материалы и инструменты на хозяйственные нужды (лампочки, материалы для уборки и т.п.);
- материалы для текущего ремонта (выключатель-разъединитель, затвор, краска фасадная и т.п.).

Расходы подтверждены актами, кассовыми и товарными чеками. Нарушений в расходовании средств, выданных подотчет, не выявлено.

5. Проверка расчетов с собственниками жилых и нежилых помещений.

Поданным бухгалтерского учета на 01.01.2023 г. дебиторская задолженность ТСЖ «Рассвет» (т.е. долги перед товариществом) собственников нежилых помещений:

по оплате за содержание и текущий ремонт составила 65 762,23 руб., в том числе долг Животов А.Г. – 43 108,18 руб., Блинкова А.Г. - 15 562,15 руб., ООО «Мир В» - 7 091,90 руб.;

по оплате взносов на капитальный ремонт составила 7985,61 руб., в том числе долг Животов А.Г. - 3 007,91 руб., Блинкова А.Г. - 4 977,70 руб.

Поданным бухгалтерского учета на 01.01.2023 г. дебиторская задолженность ТСЖ «Рассвет» (т.е. долги перед товариществом) собственников жилых помещений:

по оплате взносов на капремонт составила 275 870,61 руб., в том числе

текущая задолженность (за декабрь 2022 г.) - 43 866,61 руб.,

просроченная задолженность - 232 004,00 руб.

по оплате за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт составила 2 366 733,34 руб., в том числе

текущая задолженность (за декабрь 2022 г.) - 576 999,32 руб.,

просроченная задолженность - 1 789 734,02 руб.;

Основными неплательщиками по оплате за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт составила на 01.01 2023 г. являются собственники (наниматели)

кв. 7	613 538,92 руб.
кв. 132	307 023,80 руб.
кв. 120	184 731,43 руб.
кв. 104	141 006,38 руб.
кв. 134	128 590,00 руб.
кв. 127	118 705,96 руб.
кв. 52	74 180,13 руб.

6. Претензионно - исковая работа ТСЖ.

В течение отчетного периода ТСЖ «Рассвет» обращалось с заявлениями о выдаче судебного приказа в мировой суд и Арбитражный суд Самарской области, в суд общей юрисдикции Октябрьского района г. Самара и Самарский областной суд по вопросам взыскания задолженности по оплате за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт и взносов на капремонт.

Предъявлено к взысканию 7 судебных приказов на общую сумму задолженности (включая пени и госпошлину) 689 329,62 рублей, из которых взыскано и предъявлено к исполнению через службу судебных приставов по 2 судебным приказам на общую сумму (включая пени и госпошлину) 348 642,02 рубля, а также взыскано и предъявлено к исполнению через службу судебных приставов по решениям суда общей юрисдикции Октябрьского района г. Самара 33 232,11 рубля (пени за несвоевременную оплату за коммунальные услуги и взносов на формирование фонда коммунального ремонта) и 25000 руб. (возмещение судебных расходов ТСЖ на оказание юридической помощи).

Реально исполнен приставами 1 судебный приказ, на счет ТСЖ "Рассвет" поступили деньги от должника на сумму 149 003,99 руб. (включая госпошлину 2 096 руб., пени 26 004,83 руб.). Кроме того 2 судебных приказа (от 2017 г. и 2021 г.) находятся на исполнении в службе судебных приставов на общую сумму 635 937,82 рублей.

7. Проверка расчетов с ресурсоснабжающими организациями и прочими поставщиками.

Поданным бухгалтерского учета кредиторская задолженность ТСЖ «Рассвет» (т.е. долги товарищества) поставщикам по состоянию на 01.01.2023 г. является текущей (за декабрь 2022 г.) и составила 227 938,15 руб., в том числе:

ЗАО "Самарагорэнергосбыт"	остаток на 01.01.2022 г.		10 030,26
	предъявлено по счетам-фактурам поставщика		106 586,88
	оплачено	92 712,42	
	остаток на 01.01.2023 г.		23 904,72
ООО "ЭКОСТРОЙРЕСУРС"	остаток на 01.01.2022 г.		24 521,87
	предъявлено по счетам-фактурам поставщика	294 262,44	
	оплачено		295 242,64
	остаток на 01.01.2023 г.		25 502,07
СВГК	остаток на 01.01.2022 г.		5 146,51
	предъявлено по счетам-фактурам поставщика	61 758,12	
	оплачено		61 758,12
	остаток на 01.01.2023 г.		5 146,51
Т Плюс	остаток на 01.01.2022 г.		532 198,88
	предъявлено по счетам-фактурам поставщика	3 071 579,05	
	оплачено		2 712 765,02
	остаток на 01.01.2023 г.		173 384,85
Итого:	остаток на 01.01.2023 г.		227 938,15

Правление ТСЖ «Рассвет» осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями жилищного законодательства, устава товарищества, гражданского кодекса и иных нормативных документов, регулирующих деятельность организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.

Фактов злоупотребления при использовании средств товарищества собственниками жилья «ТСЖ Рассвет» за проверкой не установлено.

Средства собственников, полученные ТСЖ «Рассвет» используются в соответствии с требованиями ЖК РФ и УСТАВА товарищества.

8. Предложения и замечания по результатам проверки.

1. Проверка расчета расходов нарушений не выявила.
2. Рекомендуются учесть в штатном расписании оплату за работу в выходные и праздничные дни в размере 5% от фонда оплаты труда.
3. Рекомендуются использовать прибыль от коммерческой деятельности ТСЖ за 2022 год на погашение перерасхода сметы по затратам на содержание и текущий ремонт.
4. Учесть в учетной политике ТСЖ «Рассвет» изменения, связанные с разработкой проекта ФСБУ (федерального стандарта бухгалтерского учета) "Некоммерческая деятельность".
5. Рекомендуются использовать для приема на работу сотрудников на время очередного отпуска штатного работника срочные трудовые договоры согласно статьи 59 ТК РФ, а для выполнения прочих работ, в том числе по текущему ремонту - договоры гражданско-правового характера.

Члены ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии

_____ Т.А. Шаманова

Члены

 _____ Л.Г. Зорина