

Акт ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Королевские сосны» за 2024 год.

г. Королев

«30» апреля 2025г.

В соответствии п.1 статьи 16.5 устава ТСЖ «Королевские сосны» ревизионная комиссия в составе членов: Столбова А.М., действующего на основании Протокола общего собрания №01/2023 от 20.06.2023, провели проверку финансово-хозяйственной деятельности (далее - ФХД) ТСЖ «Королевские сосны» (далее — Товарищество) за 2024 год. Результаты проверки отражены в данном отчете.

1. Общие сведения

- Начало проверки: 01.04.25 г., окончание 30.04.25 г.
- Проверяемый период: 01.01.2024г. — 31.12.2024г.
- Ответственными за ведение ФХД являлся председатель правления: Мамаладзе В.В. 29.09.2023 года по н.в. (Протокол №02/2023 от 29.09.2023);
- Бухгалтерский учет осуществлялся по Договору от 08 октября 2021г Чугуновой О.В.

Объекты проверки:

- Учредительные документы (Устав, документы регистрации);
- Реестр членов ТСЖ;
- Бухгалтерские первичные документы (акты выполненных работ, счета-фактуры, товарно-транспортные накладные, акты сверки взаиморасчетов);
- Авансовые отчеты и квитанции;
- Банковские выписки и платежные документы;
- Кадровые документы (приказы, штатные расписания, табели учета рабочего времени)
- Договора с контрагентами;
- Документы делопроизводства (журналы входящей и исходящей корреспонденция);
- Документы судебной практики;
- Материалы собраний;

Документы предоставлены в полном объеме.

2. Ведение делопроизводства

Согласно уставу Товарищества, бухгалтерские документы должны находиться по юридическому адресу: 141073, г. Королев, ул. Пролетарская 15/2 стр.2 помещение XI. Бухгалтерские документы хранятся по адресу. Доступ к документам имеют только сотрудники ТСЖ.

В ходе проверки Реестра членов ТСЖ было выявлено, что Реестр содержит полную информацию обо всех членах ТСЖ, текущие сведения актуальны на дату проверки.

Дополнительно, ведется реестр собственников жилых и нежилых помещений.

В офисе ТСЖ ведется учет входящей и исходящей корреспонденции. В журналах содержится актуальная информация по обращениям жителей.

В обоих журналах отсутствует данные по сотруднику ТСЖ, принявшему/вручившего

обращение и подписи. На некоторых страницах имеются следы зачеркивания и пометки.

Согласно действующему законодательству, управляющая организация должна вести учет журналов:

- Журнал эксплуатации МКД (Часть 5 статьи 55.25 Градостроительного кодекса);
- Журнал учета заявок населения (Пункт 12 Правил, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416);
- Журнал учета показаний ОДПУ (Подпункт «е» пункта 31 Правил, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354);
- Журнал регистрации фактов предоставления КУ ненадлежащего качества (Пункт 104 Правил, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354).

Учет вышеперечисленных журналов ведется частично.

3. Учет первичных бухгалтерских документов

Представлены документы взаимоотношений с контрагентами (договора, товарно-транспортные накладные, счета-фактуры, акты выполненных работ, акты взаиморасчетов). В ходе проверки были обнаружены следующие нарушения:

Представлена копия вместо оригинала документа:

- Счет-фактура №60-00034 от 29.02.2024 г. от АО «Водоканал»;
- Счет-фактура №16 от 01.03.2024 г. от ООО «ГЕКТОР»;
- Счет-фактура №591 от 30.06.2024 г. от ООО «КОМПАНИЯ САДРИН»;
- Счет-фактура №08-548169 от 31.08.2024 г. от ООО «КЕХ еКоммерц»;
- Счет-фактура №ВП-1203-000011 от 03.12.2024 г. от ООО «ВИДЕОГЛАЗ ПРОЕКТ».

В договорах не прописаны условия подписания в виде обмена копиями документов. Данных об использовании ЭЦП не предоставлялись. Комиссия обращает внимание, что отсутствие подписанных договорных соглашений или актов выполненных работ может стать причиной финансовых споров в будущем. Отсутствие документов о сотрудниках может привести к взысканию с ТСЖ задолженности по заработной плате.

Также, в ходе проверки было обнаружено отсутствие визирования счетов на оплату ТМЦ и услуг Председателем Товарищества. Счет на оплату не попадает под действие статьи 9 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ, не является первичным документом. Но, нашему мнению, руководитель обязан организовать внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни (ч. 1 ст. 19 Закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ).

4. Кассовые операции

За проверяемый период операций по кассе (счет бухгалтерского учета 50) ревизионной комиссией не выявлено. Все платежи и выплаты сотрудникам производятся по безналичному расчету.

5. Операции по расчетному счету

На момент проверки в Товариществе открыт один расчетный счет в АО «Альфабанк»

Остаток денежных средств на р/с на 01.01.2024 года 12954,00 руб. Обороты по дебиту 35273418, 14 руб.

Обороты по кредиту 35166155, 14 руб.

Остаток денежных средств на р/с на 01.01.2025 года 120217,00 руб.

6. Соответствие расходов денежных средств утвержденной смете

Внеочередным общим собранием членов ТСЖ «Королевские сосны» (Протокол №01/2024 от 26.04.2024 г.) были утверждены тарифы в размере 58,0 руб./кв.м жилой и нежилой площади помещений собственников (машиномест, кладовок) в МКД (строения 1,2,3 (строение 15/2), 38,0 руб./кв.м жилой площади помещений собственников в таунхаусах (строения 4-10,12,14,15).

Согласно данным бухгалтерского учета, платежи в течение 2024 года производились в соответствии со статьями затрат (за исключением расходов на охрану):

Имеется перерасход денежных средств по отдельным статьям, как и неиспользование или экономия по другим. В целом, увеличение расходов характеризуется непредвиденными погодными условиями (повышенное количество осадков в зимнем сезоне) и увеличением цен из-за высокой инфляции в период 2023-2024 гг.

7. Проверка полотчетных сумм

За проверяемый период денежные средства выделены в размере 139954,86 руб. Представлены все авансовые отчеты и подтверждающие чеки. Названия ТМЦ в чеках имеют характер применяемых в хозяйственной деятельности материалов.

8. Проверка целевых взносов

Целевые взносы за проверяемый период отсутствовали.

9. Взаиморасчеты с фондом капитального ремонта

Товарищество производит сбор средств собственников на капитальный ремонт по МКД (строения 1,2,3). За 2024 г. были собраны с жителей и произведены оплаты в ФКР на сумму 3122553, 60 руб.

10. Судебно- претензионная работа

В течение 2024г. штатными юристами Товарищества проводились мероприятия:

- Консультации Правления и членов ТСЖ по вопросам правового регулирования деятельности ТСЖ;
- Осуществление юридического сопровождения подготовки общего собрания собственников, общего собрания членов ТСЖ, собственников;
- Подготовлено 5 писем-ответов собственникам, контролирующим организациям (ГЖИ), Администрации г. Королев, контрагентам ТСЖ;
- Подана апелляционная жалоба на решение Арбитражного суда МО, ходатайства о выдаче протоколов судебных заседаний;
- Подготовка заявлений на выдачу судебных приказов в отношении должников Заказчика на общую сумму 2 372 086 рублей;
- Подготовка исков к должникам ТСЖ на общую сумму 745 134,34 рублей;
- Подготовка проектов мировых соглашений с должниками ТСЖ (3 собственника);
- Судебная работа: подготовка заявлений, ходатайств, уточнений, возражений, жалоб иных процессуальных документов по искам ТСЖ к должникам и иных лиц к ТСЖ;
- Участие в судебных заседаниях по искам ТСЖ:
 - Королёвский городской суд – 44 заседания;
 - Московский областной суд – 4 заседания;
 - Арбитражный суд Московской области – 1 заседание;
 - Судебный участок №90 – 1 заседание;
 - Кассационный суд (Саратов) – 1 заседание.
- Претензионная работа – направлено 4 претензии;
- Договорная работа – участие в правовом анализе всех договоров, заключаемых ТСЖ;
- Подготовка Соглашений на новый срок с собственниками 16 линейки.

11. Бухгалтерская отчетность.

Бухгалтерская и налоговая отчетность за 2024 год сформирована и подавалась в налоговые органы. Отчетность за 2023 год проверялась.

12. Документы по кадрам

За проверяемый период представлены все документы по кадровому делопроизводству (трудовые договоры, приказы о приеме на работу, увольнению, отпускаю, табели учета рабочего времени, начислению заработной платы). Кадровое делопроизводство ведется в соответствии с трудовым законодательством.

13. Прочие замечания

В ходе проверки обнаружены нарушения по ведению журналов первичных инструктажей сотрудников по технике безопасности.

14. Исполнение предложений по предыдущим актам проверки.

На основании акта проверки ревизионной комиссии за 2023 по следующим замечаниям:

1. Завести журналы учета, перечисленные в п.1 и осуществлять контроль за их ведением – исполнено частично.
2. Уточнить сведения жителей, содержащиеся в Реестре членов ТСЖ – исполнено в полном объеме.
3. Заполнить отсутствующие подписи в документах, перечисленных в п.3 и произвести замену копий документов на оригиналы – исполнено частично.
4. Произвести корректировку сметы затрат на 2024 год с учетом фактических цен и расходов товарищества и утвердить ее общим собранием членов ТСЖ - исполнено в полном объеме.
5. Председателю ТСЖ - визировать счета на оплату ТМЦ и услуг для нужд Товарищества – не исполнено.

По итогам проверки Ревизионная комиссия выносит предложения:

1. Актуализировать, заполнить дополнительную информацию по журналам учета, перечисленные в п.1 и осуществлять контроль за их ведением.
2. Произвести корректировку сметы затрат на 2025 год с учетом фактических цен и расходов товарищества и утвердить ее общим собранием членов ТСЖ.
3. Председателю ТСЖ - визировать счета на оплату ТМЦ и услуг для нужд Товарищества.

Председатель ревизионной комиссии



Столбов А.М.