

# Акт ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Королевские сосны» за 2023 год.

г. Королев

«26» марта 2024г.

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 2023 год. Результаты проверки отражены в данном отчете.

## **1. Общие сведения**

- Начало проверки: 01.03.24 г., окончание 26.03.24 г.
- Проверяемый период: 01.01.2023г. – 31.12.2023г.
- Ответственными за ведение ФХД являлся председатель правления: Бодрова В.В. 20.09.2021 года по н.в. (Протокол №01/2021 от 20.09.2021);
- 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 корреспонденции);
- 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, но текущие сведения не 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/вручившему обращение и подписи. На некоторых страницах имеются следы зачеркивания и помарки.

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 проверок госорганов (Часть 8 статьи 16 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»);
  - 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 не ведется

### **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:

Отсутствует подпись и/или печать организации:

- Договор поставки PR80663-ОП/2021 от 22.10.2021 с ООО «ПРО-ВОСТОК»;
- Договор 190 и 191 от 09.01.2023 с ООО «Эрмон»;
- Договор поставки Е-00760817 от 30.11.22 с ООО «ДНС Ритейл»;
- Доп. соглашение 2 к договору от 13.12.21 с ООО «Колибри»;
- Лицензионный договор 121101318916 от 15.10.2021 с ООО «WEB-система СБИС»;
- Договор оказания услуг 1У от 08.10.2021 с ИП Акиншина;
- Акт 1564 от 29.12.2023 с ООО «ПСГ Королев»;
- Акт 27858 и 27859 от 30.12.2023 с ИП Пикельнер;
- Акт 9 по договору 08115/23/0304 с Белых;
- Акт 20231205 и 20231026 с ИП Каганский;
- Товарная накладная 915 от 09.11.22 с Завод спортивного оборудования «Динамика»;
- Акт 00ГУ-000524 от 30.06.23 МБУ «Многофункциональный центр...»;
- Акт 11 от 30.06.2023 с ООО «Территория ЗАЩИТЫ»;
- ТН 5611708\_МСК от 30.06.2023 от ООО «Все инструменты»;
- Акт 1698-КВ от 31.05.2023 с ООО «Квартплата Онлайн»;
- Акт приема-передачи услуг от 08.10.2021 с Чугуновой;
- Акт приема-передачи спецтехники от 21.02.2023 с ООО «Колибри»;
- Акт сверки «ЖКХ Маркет»;
- Акт сверки ИП Овсянникова;
- Акт сверки ИП Гончаров;
- Приказ о расторжении трудового договора с Голубевой;
- Список перечисляемой в банк зарплаты от 12.10.2021;
- Табель учета рабочего времени за октябрь 2021;
- Приказ 3 о предоставлении отпуска работнику от 21.09.2022.

Представлена копия вместо оригинала документа:

- Акт приема-передачи к договору 0608 от 24.07.21 г с ООО «АСД»;
- Спецификация к договору 0608 с ООО «АСД»;
- Акт 55 от 22.12.2023, 57 от 28.12.2023 с ООО «Колибри».

В вышеперечисленных 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 01.01.2023 года 20 005,31 руб.

Обороты по дебиту 34 763 237,95 руб.

Обороты по кредиту 34 770 289,26 руб.

Остаток денежных средств на р/с на 01.01.2024 года 12 954, 00 руб.

#### **6. Соответствие расходования денежных средств утвержденной смете**

Внеочередным общим собранием членов ТСЖ «Королевские сосны» (Протокол №02/2021 от 20.12.2021 г.) были утверждены тарифы в размере 57,5 руб./кв.м жилой и нежилой площади помещений собственников (машиномест, кладовок) в МКД (строения 1,2,3 (строение 15/2), 36,4 руб./кв.м жилой площади помещений собственников в таунхаусах (строения 4-10,12,14,15).

Согласно данным бухгалтерского учета, платежи в течение 2023 года производились в соответствии со статьями затрат (за исключением расходов на охрану):

№ п/п	Статья затрат	Планируемая сумма	Фактическая сумма	Отклонение
1	Председатель Правления	756 000,00	756 000,00	-
2	Управляющий	933 333,36	871 276,56	62 056,80
3	Бухгалтер	893 617,08	861 702,18	31 914,90
4	Юрист	893 617,08	763 679,42	129 937,66
5	Сервис-менеджер	630 000,00	571 199,35	58 800,65
6	Сервис-менеджер 2	466 666,68	439 095,73	27 570,95
12	Уборщицы (2 человека)	880 000,00	760 655,75	119 344,25
13	Дворник (4 человека)	2 133 333,36	2 076 502,73	56 830,63
14	Дворник (1 человек зима)	400 000,00		400 000,00
10	Мастер (плотник)	600 000,00	513 661,18	86 338,82
10	Мастер (плотник) лето	250 000,00	250 000,00	-
7	Разнорабочий	333 333,36	212 582,92	120 750,44
9	Сантехник-аварийщик	600 000,00	513 661,12	86 338,88
11	Электрик	533 333,28	453 551,94	79 781,34
15	МФЦ	124 279,20	124 279,16	0,04
15	ГИС ЖКХ, АИС ГЖИ	48 000,00	48 000,00	-
15	База 1С	10 000,00		10 000,00
16	Услуги провайдеров	13 000,00	11 447,32	1 552,68
17	Содержание сайта	9 000,00	9 000,00	-
18	Канцтовары/картриджи	36 000,00	38 073,63	- 2 073,63
19	Банковские услуги	80 000,00	76 714,21	3 285,79
20	Сдача отчетности через интернет	6 000,00	8 550,00	- 2 550,00
21	Судебные расходы	50 000,00	76 408,10	- 26 408,10
22	Почта, юнисендер	36 000,00		36 000,00
23	Оплата связи (телефон)	15 000,00		15 000,00
24	Техническое оснащение доп. видеонаблюдением	100 000,00	420 065,00	- 320 065,00
25	Техника для офиса, бутылки с водой для кулера и т.д.	150 000,00	107 473,22	42 526,78
26	Уборочная техника	130 000,00	28 740,00	101 260,00
27	КСТ (бункер для КГМ)	180 000,00	311 000,00	- 131 000,00
28	Канализация (прочистка внутридворовой канализации)	300 000,00	38 000,00	262 000,00
29	Реагенты	90 000,00	252 230,00	- 162 230,00
30	Уборка снега, вывоз снега	750 000,00	1 327 250,00	- 577 250,00
31	Ремонт автоматики ворот, шлагбаума, калитки и т.д.	40 000,00	55 155,00	- 15 155,00
32	Озеленение парка (полив, лечение, вырубки, посадки)	100 000,00	39 500,00	60 500,00
33	Аварийные расходы	120 000,00	120 000,00	-
34	Проведение мероприятий для жителей	30 000,00		30 000,00
35	Ремонт асфальта	250 000,00	150 000,00	100 000,00
36	Чистка стоков, закупка материалов	50 000,04	58 347,00	- 8 346,96
37	Профилактика, ТО вентканалов	30 000,00	27 900,00	2 100,00
38	Обслуживание общедомых приборов учета и отопления (программа, разовые ремонтные работы)	200 000,00	351 767,66	- 151 767,66
39	ВГДО (внутридомовое газовое оборудование)	150 000,00	150 000,00	-
40	Противопожарные работы по дверям в подъездах	136 000,00		136 000,00
41	ТО лифтов /Техническое освидетельствование	660 000,00	715 000,00	- 55 000,00
40	Годовое обслуживание лифтов (обязательное)	39 000,00	39 000,00	-
40	Страхование лифтов	3 000,00	4 600,00	- 1 600,00
39	Обслуживание пожарной сигнализации	300 000,00	300 000,00	-
40	Доп расходы по пожарной безопасности	200 000,00	94 154,00	105 846,00
41	Обслуживание вентиляции	20 000,00	13 000,00	7 000,00
40	Аварийные расходы паркинг	40 000,00	16 840,00	23 160,00
41	Непредвиденные расходы, благоустройство	400 000,00	400 000,00	-
42	Текущий ремонт общего имущества (вкл. приобретение оборудования, материалов, запчастей, спецодежды, инструментов, инвентаря для ремонта ОИ, стоимость работ по ремонту ОИ)	1 256 000,00	2 145 979,29	- 889 979,29
<i>Итого:</i>		<i>16 454 513,44</i>	<i>16 602 042,47</i>	<i>- 147 529,03</i>

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 2022–2023гг.

#### **7. Проверка подотчетных сумм.**

За проверяемый период денежные средства выделены в размере 255 989,21руб. 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 2023г были собраны с жителей и произведены оплаты в ФКР на сумму:

- 447 720,30 руб - строение 1
- 889 017,27 руб – строение 2
- 1 326 437,11руб – строение 3(15/2)

#### **10. Судебно- претензионная работа.**

В течение 2023г. штатными юристами Товарищества проводились мероприятия:

- Подготовка заявлений, ходатайств, уточнений, возражений, жалоб иных процессуальных документов по искам ТСЖ к должникам и иных лиц к ТСЖ, подготовка писем-ответов собственникам, контролирующим организациям (ГЖИ), Администрации г. Королев;
- Подготовлен и подан иск в Арбитражный суд г. Москвы к должнику ТСЖ на сумму 104 148,23 руб. Иск удовлетворен в полном объеме, сумма выплачена полностью после предъявления исполнительного листа;
- Подготовка заявлений на выдачу судебных приказов в отношении должников Заказчика в количестве 24 штуки на общую сумму 3 207 973,5 рублей;
- Подготовка исков к должникам ТСЖ на общую сумму 833 870,17 рублей;
- 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 – 15 заседаний;
  - Московский областной суд – 2 заседания;
  - Арбитражный суд Московской области – 5 заседаний;
  - Арбитражный суд г. Москвы – заседание в упрощенном порядке.

#### **11. Бухгалтерская отчетность.**

Бухгалтерская и налоговая отчетность за 2023 год сформирована, но не подавалась в налоговые органы. Отчетность за 2022 год не проверялась.

#### **12. Документы по кадрам**

За проверяемый период представлены все документы по кадровому делопроизводству

(трудовые договоры, приказы о приеме на работу, увольнению, отпускам, таблицы 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, журналы учета для противопожарных систем, выражающиеся в несвоевременном их заполнении.

### **14. Исполнение предложений по предыдущим актам проверки.**

Актов проверки ревизионной комиссии за 2022г. не обнаружены.

**По итогам проверки Ревизионная комиссия выносит предложения:**

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

Председатель ревизионной комиссии



Столбов А.М.