А К Т

ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Строитель» за 2024 год.

Московская область г. Мытищи ***«01» марта 2025года.***

Решением общего собрания членов ТСЖ «Строитель» ревизором Товарищества Собственников Жилья «Строитель» (далее ТСЖ) была избрана Пацкевич Алла Борисовна (протокол №1 от 05.05.2023 г). В соответствии с п.12.4 Устава Товарищества ревизор обязан: проводить ревизию финансово-хозяйственной деятельности не реже одного раза в год, предоставлять общему собранию членов Товарищества заключение по результатам годовой проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества, предоставлять общему собранию. Членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов, отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов. В случае выявления нарушений выдавать предписание для их устранения в заданные сроки.

В присутствии Председателя Правления Миловановой О.В., Главного бухгалтера ТСЖ «Строитель» Жуковской Н.Ю., была проведена проверка финансовой деятельности и достоверности учета и отчетности ТСЖ «Строитель» за период с 01.01.2024 г. по 31.12. 2024 г. (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки и оценки деятельности Правления ТСЖ, для выдачи заключения о целевом использовании денежных средств, поступивших на счета ТСЖ в отчетном периоде.

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.

В ходе проверки были охвачены следующие документы: уставные документы, кадровые документы (приказы, трудовые договоры, доп.соглашения к трудовым договорам, штатное расписание), первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ(услуг),смета доходов и расходов на 2024 год, товарные накладные, кассовые документы, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ, подтверждающие финансово-хозяйственную деятельность, расчетные и платежные ведомости по заработной плате и оборотные ведомости по жилищно-коммунальным услугам, отчеты по налогам и взносам в ИФНС, СФР, ФОМС, ФСС, другие финансовые документы необходимые для проверки.

В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления исполняла: Милованова Ольга Владимировна (протокол Правления №8 от 04 апреля 2024 г.) Члены правления, избранные общим собранием (протокол общего собрания от 01 апреля 2024 года), Авдеева Галина Афанасьевна, Котлова Елена Анатольевна, Силенкова Марина Александровна, Тигай Елена Пантелеевна.

Обязанности Главного бухгалтера за этот период выполняла Жуковская Наталья Юрьевна.

Всего за 2024 год проведено 24 заседаний Правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- об организации и проведении уборки придомовой территории от снега и наледи;
- о необходимости проведения работ по очистке кровли и козырьков от снега;
- о подготовке и закупке необходимого инвентаря для проведения субботника с привлечением жителей многоквартирного дома;
- проведение ежегодного субботника по благоустройству территории с привлечением жителей;
- о необходимости проведения работ по окраске элементов, расположенных на территории многоквартирного дома (ограничительных столбиков, емкостей для сбора мелкого мусора, бордюров, скамеек, забора и т.д.), согласования стоимости и подрядной организации;
- о необходимости проведения озеленения придомовой территории;
- о необходимости проведения частичного ремонта кровли, определении объемов,

стоимости, сроков ,подрядной организации;

- об устранении последствий засоров в подвалах подъездов № 3 и 4;
- о своевременном устранении аварийных ситуаций (ремонт домофона в подъезде № 4 с применением сварки, очистке подвального помещения подъезда № 4 из-за неправильного использования системы канализации жителями данного подъезда, ремонта пускателя ВРУ в подъезде № 2, и т.д.)
- о проведении сварочных работ на трубопроводе в границах МКД;
- о работах по подготовке к сдаче многоквартирного дома к отопительному периоду 2024-2025гг. (промывка системы теплоснабжения и горячего водоснабжения МКД, очистка грязевиков, заменена манометров, проверка всех кранов инженерных систем, осуществлена замена кранов, вышедших из строя, и др.);
- о необходимости очистки приямков МКД в рамках подготовки к осенне-зимнему периоду;
- о согласовании графика проведения генеральной уборки лифтовых кабин;
- о необходимости производить информирование жителей об окончании межповерочных интервалов индивидуальных приборов учета;
- по решению Мытищинского городского суда о проведении независимой экспертизы для определения размера ущерба нанесенного вследствие залива собственнику помещений №№136,143, согласование суммы денежных средств, для внесения на специальный депозит суда;
- по решению Мытищинского городского суда о проведении независимой земельно-строительной экспертизы земельного участка, для уточнения возможности проезда со стороны ул.Силикатная, согласование суммы денежных средств, для внесения на специальный депозит суда;
- о принятии участия в судебных заседаниях по делам (№2-5415/2024, №А41-59908/24, № 2-7737/2024) и утверждение стоимости адвокатского соглашения ;
- о проведении работ по уборке и мойке площадки для сбора твердых коммунальных отходов;
- о необходимости ведения на постоянной основе работ по заполнению информационных систем (ГИС ЖКХ, ЕИАС ЖКХ, АИС МО, СКПДИ), официального сайта ТСЖ «Строитель», деловой переписки с Администрацией города Мытищи, ГЖИ г. Мытищи, РО «Сергиево-Посадский региональный оператор», ОАО «Водоканал Мытищи», ООО «ВКС», АО «Мытищинская теплосеть» и т.д;
- на заседаниях также рассматривались кадровые вопросы: о предоставлении отпусков, возложении обязанностей на время отсутствие основных сотрудников, увольнениях и т.д.

В 2024 году было организовано и проведено отчетно-выборное собрания членов ТСЖ и собрание собственников помещений многоквартирного дома:

–19.02.2024-25.03.2024 (членов ТСЖ) годовое отчетное собрание по итогам работы за 2023 год;

–19.02.2024-25.03.2024 (общее собрание собственников) о размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете на специальном депозите в ПАО «Сбербанк».

1.Анализ управленческой отчетности ТСЖ.

В ходе проверки управленческой деятельности ТСЖ была всесторонне проанализирована предоставленная управленческая отчетность. Для полноты проверки и обоснованности отражения расходов ревизором были проведены следующие мероприятия:

- Проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов ТСЖ;
- Проверка авансовых отчетов;

- Проверка заключенных договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- Проверка заключенных договоров с подрядными организациями на выполнение работ услуг, а также договоров гражданско-правового характера;
- Проверка документов поступления материалов и услуг;
- Проверка кадровых документов;
- Проверка правильности начисления заработной платы;
- Проверка правильности и своевременности исчисления налогов и взносов в ФНС, ПФР и т.д.

1.1. Доходы

В результате проверки финансовой деятельности ТСЖ за 2024 год определена доходная и расходная часть бюджета. Фактическое поступление денежных средств (доходная часть) на расчетный счет ТСЖ, отражено в таблице.

За 2024 год в ТСЖ «Строитель» было начислено за жилищно-коммунальные и прочие услуги –.13 672 618 рублей, оплачено населением **13 365 872** рублей, с учетом взносов на капитальный ремонт.

№ п/п	Виды услуг	Начислено населению за оказание услуг в 2024году	Оплачено населением коммунальных услуг в 2024 году	% собранности в 2024 г.
1	Техобслуживание	6 668 224.56	6 546 580.30	98.18%
2	Обращение с ТКО	1 291 589.35	1 267 755.56	98.15%
3	Домофон	136 960.00	134 711.40	98.36%
4	Вода и стоки	2 930 161.48	2 859 318.29	97.58%
5	Кап.ремонт	2 334 624.80	2 259 244.05	96.77%
6	ОАО «Центральный телеграф»	15372.48	11 529.36	75.00%
7	ООО «ДСК-ИНВЕСТ»	97765.28	89 812.77	91.87%
8	Поступление за услуги оказанные населению	20920	20 920.00	100.00%
9	Поступления за использование общедомового имущества	177000	176 000.00	99.44%
	ИТОГО	***13 672 617.95***	***13 365 871.73***	***97.76%***

Из таблицы видно, что в 2024 году за коммунальные услуги оплачено меньше, чем начислено. Связано с ухудшением платежной дисциплины у ряда жителей.

По состоянию на 01.01.2025 год к регулярным (сумма долга свыше 10 тыс. рублей, и сумма долга превышающая начисления более, чем за три месяца) неплательщикам относятся:

№п/п	**№ кв.**	**Сумма задолженности на 01.01.2025**
1	42	158 356
2	66	439 460
3	125	11 282
4	142	45 043
5	151	39 289
6	157	14 646
7	167	38 059
8	171	71 474
9	176	26 770
10	193	93 735
11	196	20 783
Итого		**958 897**

На общую сумму **958 897** рублей. На 31.12.2023 года сумма задолженности собственников перед ТСЖ составляла **932 612** рублей. Сумма задолженности увеличилась на **2,8%**, количество

неплательщиков уменьшилось на **31.25%Отмечается увеличение задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги у собственника нежилого помещения и ОАО «Центральный теленраф».**

2.РАСХОДЫ

В 2024 году в ТСЖ «Строитель» были израсходованы средства на проведение технического обслуживания, ремонтных и ряда других работ, а также на оплату производственных услуг сторонними организациями в размере **7 267 996** руб. Работ капитального характера не проводилось.

На оплату труда с учетом налогов и взносов в размере израсходовано **5 564 062** рублей . В общей сумме затрат наибольший удельный вес составляют расходы на: текущую деятельность Товарищества и заработную плату. Расходы на оплату труда произведены в соответствии с утвержденным штатным расписанием. Налоги, страховые взносы и прочие отчисления составили **1 345 460** тыс. рублей.

2.1 РАСХОДЫ по поставщикам, оказывающих услуги ТСЖ «Строитель»

№ п.п	Поставщик	Долг(+)/переплата(-) на 01.01.2024	Обороты за 2024г.		Долг(+)/переплата(-) на 31.12.2024
			Оплачено за услуги	Оказано услуг	
1	АО "Водоканал Мытищи"	194166.34	782 597.38	588 461.76	30.72
2	ООО "Алком"	12000	84 000.00	72 000.00	0.00
3	ООО "ВКС"		2 341 700.01	2 566 954.00	225 253.99
4	ИП Балашов (ключи домофона)		8 768.00	8 768.00	
5	ООО "Водомер"(для ИТП)		44 662.73	44 662.73	
6	ООО "ВсеИнструменты"	-18500	17 174.00	35 674.00	0.00
7	ООО "ВТП Инжиниринг"(для /ИТП)		15382	15 382.00	
8	ООО "МДРСУ" уборка снега	49500	116 100.00	72 000.00	5 400.00
9	ООО ЖКХ-Маркет"(хозтовары)		16 948.60	16 948.60	
10	ИП Зайцев (Мегаполис+ 1С)		367 500.00	367 500.00	
11	ИП Ермочихин (КГМ)		10 860.00	10 860.00	
12	ООО "Комус"		21 659.82	21 659.82	
13	КАММО (адвокатское соглашение)		180 000.00	180 000.00	
14	ООО "Мегагрупп" (сайт)		6 600.00	6 600.00	
15	ООО "РЕСО-Гарантия"		4 600.00	4 600.00	
16	АНО "Талант"(обучение сотрудников)		10 000.00	10 000.00	
17	АО"Мытищинская теплосеть"	5170	67 210.00	62 040.00	0.00
18	ПАО "Центральный телеграф"	1188.56	15 748.08	15 684.84	1 125.32
19	ООО "Ростелеком"	97.77	331.65	307.21	73.33
20	АО "Электросеть"	112773.69	276 547.40	178 442.12	14 668.41
21	ООО "ЭРТЛ"		424 563.28	424 553.28	
22	Московия Эксперт		26 992.68	26 992.68	
23	ООО«Сергиево-Посадский РО»		1 291 589.35	1 388 957.54	97 368.19
24	ООО "ДНС"		10 499.00	10 499.00	
25	ООО ПРОК-Ритейл (средство для дератизации)		19 608.00	19 608.00	
26	ИП Самосудов (рассада)		14 587.00	14 587.00	
27	ООО "Сатурн-Центр"(мат д/ремонта)		86 908.38	86 908.38	
28	ИП Крючков (ремонтные работы)		571 529.00	571 529.00	
29	ИП Суркова (заправка катриджей)		2 330.00	2 330.00	
30	НТК (интернет)		12 000.00	12 000.00	
31	ООО СПЕКТОР ЦСЭ (экспертиза ЗУ)		146 000.00	146 000.00	
32	Судебный депозит(проведение экспертиз)		252 000.00	252 000.00	
33	Мытищинский горсуд (госпошлины)		21 000.00	21 000.00	
	Итого по текущему счету	**356396**	**7 267 996**	**7 255 509.**	**343 919**

2.2 ***Расчеты и виды работ по договорам подряда (с физ. лицами) в 2024году:***

№ п/п	Вид работ	Периодичность	Общая сумма руб.(в т.ч.налоги)
1	Очистка и дератизация приямков	1	**15 600**
2	Содействие в содержании территории в зимний период(подбор, чистка кровли и т.д.)	4	**57 200**
3	Очистка подвалов от следов засоров подъезд №4	1	**10 400**
4	Дератизация подъезда № 6	1	**13 000**
5	Сбор, погрузка и передача на утилизацию мусора (не ТКО)	6	**83 200**
6	Содержании территории в летний период(прополка, посадка, опиловка и т.д.)	3	**31 200**
8	Частичный ремонт полов в подвалах МКД	1	**14 300**
9	Юридические услуги	4	**31 200**
10	**Итого:**	21	**256100**

2.4. Вознаграждение членам Правления и ревизору- **132 000** руб.

2.5. Расходы по страховым взносам, начисленные на ГПХ, ФОТ- **1 345 460** руб.

2.6. Расчетно-кассовые услуги составили- **416883, в том числе банковские расходы по ведению счетов 112 882** руб.

2.7. Налог при УСН -**27 035**;

2.8. Выплаты социального характера не облагаемые налогом **-50 000.**

Итого расходы составляют: **13 154 933 руб.**

3.Финансовое состояние.

Остаток средств на расчетных счетах:	*14 094 817*
в т.ч.: а) расчетный счет по основной деятельности	**500 644**
б) депозитный	**1 000 000**
Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2023	**28 179**
Капитальный ремонт:	**12 565 994**
в т.ч.: а) Спецсчет на капремонт	**205 994**
б) Депозит спецсчета ПАО Сбербанк	**12 360 000**

4.Выполнение выданных рекомендаций по результатам работы за 2023 год.

Рекомендация	*Отметка о выполнении*
Внимательное и более точное формирование сметы доходов и расходов на 2024 год, во избежание перераспределение средств между статьями	***частично***
Указание статье затрат по смете при согласовании членами Правления видов и стоимости работ	***выполнено***
Удержания равновесия за счет пополнения собственных средств: повышения тарифа за обслуживание, и/или оптимизации затрат посредством поиска более дешевых аналогов, поставщиков товаров и услуг.	***частично***
Погасить имеющуюся задолженность по отпускам перед сотрудниками.	***частично***
Ежеквартальный мониторинг за ростом дебиторской задолженности населения перед ТСЖ «Строитель». Назначение ответственных лиц за предоставления данных о мероприятиях направленных на снижение задолженности.	***не выполнено***
Снижение количества и сумм работ по договорам гражданско-правового характера. Использование договоров ГПХ только для краткосрочных и едино разовых работ, или когда экономическая выгода от заключения договора данного типа оправдана. Во всех остальных случаях заключать договоры на выполнение работ с юридическими лицами, или с лицами имущими статус самозанятый.	***частично***
Проводить расширенную сверку по налогам и сборам в бюджет и прочие фонды.	***выполнено***

5.Заключение:

1.Остаток денежных средств расчетного счета по основной деятельности на 31.12.2024 года с учетом средств на депозите составляет **1 528 822** руб., средства специального счета капитального ремонта составляют **12 565 994 руб**. Имеющиеся денежные средства на расчетном счете не позволяют вести устойчивую финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в предстоящем периоде, имеется высокий риск возникновения неплатежеспособности. Финансовое состояние ТСЖ «Строитель» на 31.12.2024 года можно отнести как неустойчивое, но небезнадежное.

2.Использование средств ТСЖ носит целевой характер, учет расходов ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Расходы отражаются своевременно, в полном объем.

3.В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений не выявлено. Заработная плата в 2024 году начислена и выплачено в полном объем в соответствии с утвержденным общим собранием членов ТСЖ штатным расписанием. Правильность своевременность уплаты налоговых платежей подтверждается.

4.Выявлена задолженность предприятия перед сотрудниками за неиспользованные отпуска.

5.Кассовая книга пронумерована, прошнурована и скреплена печатью.

6.При проверке платежных документов, банковских выписок, авансовых отчетов нарушений не выявлено.

7.В ходе проверки договоров с подрядными организациями нарушений выявлено не было. Расчеты производятся преимущественно безналичным расчетом, если иные условия не прописаны в договоре, суммы перечислений соответствуют сумам указанных в договорах.

8.При проверке бухгалтерской, управленческой и кадровой документации установлено, что в ТСЖ организован автоматический бухгалтерский и кадровый учет на базе специализированных программ 1С: Предприятие – бухгалтерия и ЗУП.

9.Налоговая отчетность прочие отчеты в государственные внебюджетные фонды осуществляется через систему Контур Экстерн.

10.При проверке трудовых договоров, приказов по кадрам, штатного расписания нарушений не выявлено.

11.Расчеты с поставщиками производились в полном объеме. На момент проверки задолженности не имеется, за исключением текущей, в зависимости от условий договоров.

12.Выявлено невыполнение запланированных работ по содержанию и ремонту общего имущества.

6.Рекомендации:

1.Уделить особое внимание составлению сметы доходов и расходов на 2025 год. В процессе работы стараться свести к минимуму перераспределения средств между статьями сметы, по возможности полностью исключить,

2.При согласовании стоимости и вида работ членами Правления, необходимо продолжать указывать статью затрат.

3. Обращать особое внимание на изменения в законодательстве РФ в сфере ЖКХ, уровень инфляции и учитывать данные изменения при формировании сметы доходов и расходов на предстоящий год. Учесть повышение МРОТ более чем на 16%, удорожание ряда товара и услуг. Заложить предстоящие повышение тарифов на коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды, а также возможные риски от изменений ситуации на рынке труда.

4. Разработать и провести мероприятие на поддержание финансового равновесия.

5. Не допускать нарушений трудового законодательства РФ. Следить за своевременным предоставлением отпусков. Погасить имеющуюся задолженность перед сотрудниками.

6. Обеспечить ежеквартальный мониторинг за ростом дебиторской задолженности населения перед ТСЖ «Строитель». Членам Правления определить ответственных лиц за предоставления данных отчета о мероприятиях направленных на снижение задолженности. Осуществить мероприятия направленные на уменьшение задолженности населения перед ТСЖ.

7.Уменьшить количество и суммы работ по договорам гражданско-правового характера. Использовать договоры гражданско-правового характера только для краткосрочных и едино

разовых работ, или когда экономическая выгода от заключения договора данного типа оправдана. Во всех остальных случаях заключать договоры на выполнение работ с юридическими лицами, или с лицами имущими статус самозанятый.

8. Осуществлять запланированные и утвержденные общим собранием членов ТСЖ работы по содержанию общедомового имущества в полном объеме.

9. При выборе товаров, материалов, подрядных организации осуществлять анализ и мониторинг рынка, для возможного снижения затрат.

Ревизор ТСЖ «Строитель» **Пацкевич А.Б.**

Председатель ТСЖ «Строитель» **Милованова О.В.**

Гл. бухгалтер ТСЖ «Строитель» **Жуковская Н.Ю.**