

**А К Т**

**ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Строитель» за 2022 год.**

**Московская область г. Мытищи**

**«20» марта 2023года.**

Решением общего собрания членов ТСЖ «Строитель» ревизором Товарищества Собственников Жилья «Строитель» (далее ТСЖ) была избрана Пацкевич Алла Борисовна (протокол №1 от 13.04.2021 г). В соответствии с п.12.4 Устава Товарищества ревизор обязан: проводить ревизии 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 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 01.01.2022 г. по 31.12. 2022 г. (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки и оценки деятельности Правления ТСЖ, 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 2022 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, ПФР, ФОМС, ФСС, другие финансовые документы необходимые для проверки.

В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления исполняла: Милованова Ольга Владимировна (протокол Правления №8 от 30 марта 2022 г.) Члены правления, избранные общим собранием (протокол общего собрания от 29 марта 2022 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 2022 год проведено 25 заседаний Правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- О модернизации системы видеонаблюдения за счет средств капитального ремонта;
- О проведении ремонтно-восстановительных работ в лифтовом холле первого этажа подъезда №5 по предписанию отдела надзорной деятельности и профилактической работы по городскому округу Мытищи УНД и ПР Главного управления МЧС России по Московской области ;
- об организации и проведении ежегодного субботника с привлечением жителей МКД;
- о проведении уборки придомовой территории после зимнего сезона и ее озеленение;
- о проведении покрасочных работ элементов придомовой территории (металлическое ограждение, малые архитектурные формы, игровые элементы на детской площадке, и т.д.);
- о проведении работ по ремонту детских качелей, размещенных на детской площадке во дворе МКД;

- о проведении работ по устранению последствий засоров канализационной системы в подвальных помещениях подъездов №№1,2,4;
- о проведении ремонтных работ кровли входных козырьков в подъездах №№1 и 4;
- о проведении мелкого косметического ремонта в подъездах №№1-6;
- об укреплении сходов ступеней в подвалы;
- о частичном ремонте кровли МКД по выявленным дефектам в ходе осмотра и обращения жителей;
- о проведении покрасочных работ оконных рам и решеток в машинных отделениях МКД;
- об изготовлении новых переходных мостиков на кровле МКД;
- о проведении работ по очистке кровли в рамках подготовки к отопительному сезону;
- о проведении мелкого ремонта и очистки приямков от мусора в рамках подготовки дома к осенне-зимнему периоду;
- о приобретении программного обеспечения для расчета начислений в сфере ЖКХ;
- о проведении работ по очистке кровли от мха и прочей растительности;
- О работе по уменьшению задолженности по платежам за коммунальные услуги жителей МКД перед ТСЖ;
- Об организации новогодних поздравлений для детей, проживающих в МКД, с вручением сладкого подарка.

В 2022 году было организовано и проведено отчетно-выборное собрания членов ТСЖ и собрание собственников помещений многоквартирного дома:

-17.02.2022-20.03.2022 (членов ТСЖ) годовое отчетное собрание по итогам работы за 2021 год;

-17.02.2022-20.03.2022 (общее собрание собственников) об использовании средств специального счета капитального ремонта.

### 1. Анализ управленческой отчетности ТСЖ.

В ходе проверки управленческой деятельности ТСЖ была всесторонне проанализирована предоставленная управленческая отчетность. С целью проверки полноты 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 2022 год определена доходная и расходная часть бюджета. Фактическое поступление денежных средств (доходная часть) на расчетный счет ТСЖ, отражено в таблице.

№ п/п	Виды услуг	Начислено населению за оказание услуг в 2022 году	Оплачено населением коммунальных услуг в 2022 году(смета)	% собранности в 2022 г.

Материалы для ежегодного собрания

1	Техобслуживание	6 075 424.80	6 037 896.18	99.38%
2	Обращение с ТКО	1 239 214.60	1 204 878.10	97.23%
3	Домофон	110 424.00	109 678.58	99.32%
4	Вода и стоки	2 274 878.34	2 240 929.07	98.51%
5	Кап.ремонт	1 761 548.40	1 723 265.78	97.83%
6	ОАО «Центральный телеграф»	15372.38	15 372.38	100.00%
7	ООО «ДСК-ИНВЕСТ»	98038.60	97 660.20	99.61%
8	Поступление за услуги оказанные населению	12470.00	12 470.00	100.00%
9	Поступления за использование общедомового имущества	220000.00	220 000.00	100.00%
	<b>ИТОГО</b>	<b>11 807 371.12</b>	<b>11 662 150.29</b>	<b>98.77%</b>

За 2022 год в ТСЖ «Строитель» было начислено за жилищно-коммунальные услуги – 11 807 371 рублей, оплачено населением 11 662 150 рублей

Из таблицы видно, что в 2022 году за коммунальные услуги меньше, чем начислено. Связано с ухудшением платежной дисциплины у ряда жителей.

По состоянию на 01.01.2023 год к регулярным (сумма долга свыше 10 тыс. рублей) неплательщикам относятся:

№п/п	№ кв.	Сумма задолженности на 01.01.2023 г.
1	12	27 162.09
2	17	12 176.82
3	38	13 065.13
4	42	56 789.77
5	66	337 029.21
6	76	52 639.14
7	78	41 759.82
8	117	11 462.59
9	125	13 930.35
10	135	31 558.54
11	140	15 375.37
12	151	30 749.65
13	167	12 701.98
14	171	13 996.36
15	176	12 897.57
16	193	37 820.04
17	200	15 218.61
<b>ИТОГО</b>		<b>736 333.04</b>

На общую сумму 736033 рублей. На 31.12.2021 года сумма задолженности собственников перед ТСЖ составляла 894280 рублей. Сумма задолженности уменьшилась на 17,7%.

**2.РАСХОДЫ**

В 2022 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 **5 612 373** руб. в том числе на работы капитального характера **392 148** руб.

На оплату труда с учетом налогов и взносов в размере израсходовано **5 201 130** 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 **1 248 127,14** тыс. рублей.

**2.1 РАСХОДЫ по поставщикам, оказывающих услуги ТСЖ «Строитель»**

№ п.п.	Поставщик	Долг(+)/переплата(-) на 01.01.2022	Обороты за 2022г.		Долг(+)/переплата(-) на 31.12.2022
			Оплачено за услуги	Оказано услуг	
1	АО "Водоканал Мытищи"	169331.18	2 240 923.07	2 274 878.34	203 286.45
2	ИП Арамян(вывоз снега)		12 000.00	12 000.00	0.00
3	ООО "ВОДАПРОДСЕРВИС"		10 990.00	10 990.00	0.00
4	ООО "ВСЕ ИНСТРУМЕНТЫ"		13 767.00	11 583.00	-2 184.00
5	ООО "МЦФР-Пресс"		1 453.20	1 453.20	0.00
6	ООО "Монарх" (вывоз снега)		45 600.00	45 600.00	0.00
7	ООО "МДРСУ" чистка двора	13923	28091	56 848.00	42 680.00
8	ООО "ЖКХ-Маркет" хозтовары		30 947.98	30 947.98	0.00
9	ИП Зайцев (оргтехника)		10 500.00	10 500.00	0.00
12	ИП Крючков (ремонтные работы)		519 947.50	521 094.50	1 147.00
13	ООО "Мегагрупп.ру" (сайт)		5 900.00	5 900.00	0.00
15	ООО "Московия Эксперт"		26 992.68	26 992.68	0.00
16	НТК (интернет)	1000	11 000.00	12 000.00	2 000.00
19	ООО "Сатурн-центр" материалы д/ремонта"		6 244.98	6 244.98	0.00
20	ООО "РЕСО-Гарантия"		2 300.00	2 300.00	0.00
21	АНО "Талант"(обучение сотрудников)		10 000.00	10 000.00	0.00
22	АО"Мытищинская теплосеть"	5170	62 040.00	62 040.00	5 170.00
23	ПАО "Центральный телеграф"	1195.1	14 328.86	13 740.84	607.08
24	ООО "Ростелеком"		790.38	705.17	-85.21
25	АО "Электросеть"	17988.34	185 329.05	203 124.93	35 784.22
26	ООО "ЭРТЛ"		353 794.43	385 957.56	32 163.13
28	ООО«Сергиево-Посадский РО»	52296.44	1 204 878.10	1 239 214.68	86 633.02
29	МУП "Расчетный центр"		277 806.07	277 806.07	0.00
	Итого по текущему счету		<b>5 075 624.30</b>	<b>5 221 921.93</b>	<b>146 297.63</b>
	Спец.счет капитального ремонта				
1	НТК		392148.93	392148.93	

	Итого по спец.счету		392148.93	392148.93	
	<b>Итого</b>		<b>5 467 773.23</b>	<b>5 614 070.86</b>	

### 2.2 Расчеты и виды работ по договорам подряда (с физ. лицами) в 2022 году:

№ п/п	Вид работ	Периодичность	Общая сумма руб.
1	Восстановление и ремонт оборудования детской площадки	1	15 000
2	Очистка приемков , ремонт бетонных стенок приемков	1	8 500
3	Очистка кровли козырьков, крыши от снега и наледи	1	13 000
4	Очистка кровли козырьков, крыши, подбор за трактором при уборке	1	14 000
5	Очистка подвалов от следов засоров	3	22700
6	Покраска оборудования детской площадки и скамеек	1	13 850
7	Реставрация и роспись МАФ	1	5 750
8	Сбор, погрузка и утилизация мусора (не ТКО)	3	21 900
9	Уборка, погрузка мусора после субботника	1	7 900
10	Юридические услуги	4	24 000
	<b>Итого:</b>		<b>144 600</b>

2.3. По работам капитального характера **392 148 руб.**

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

2.5. Расходы по страховым взносам, начисленные на ГПХ, ФОТ- **1 248 127,14 руб.**

2.6. Услуги банка, расчетного центра составили- **333 116 руб.**

Итого расходы составляют: **12 898 362 руб.**

### 3. Финансовое состояние.

Остаток средств на расчетных счетах:	8 378 217
в т.ч.: а) расчетный счет по основной деятельности	264308
б) депозитный	1 000 000
Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2022	34 882
Капитальный ремонт:	
в т.ч.: а) Спецсчет на капремонт	2 179 026
б) Депозит спецсчета ПАО Сбербанк	4 900 000

### 4. Заключение:

1. Остаток денежных средств расчетного счета по основной деятельности на 31.12.2022 года с учетом средств на депозите составляет **1 299 191 руб.**, средства специального счета капитального ремонта составляют **7 079 026 руб.** Имеющиеся денежные средства на расчетном счете позволяют вести финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в предстоящем периоде, но имеется риска возникновения неплатежеспособности. Финансовое состояние ТСЖ «Строитель» на 31.12.2022 года можно отнести к устойчивому.

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

3. В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений не выявлено. Заработная плата в 2022 году начислена и выплачена в полном объеме в соответствии с утвержденным общим собранием членов ТСЖ штатным расписанием. Правильность своевременности 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 суммам 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.

#### 5. Рекомендации:

1. Уделить особое внимание составлению сметы доходов и расходов на 2023 год. В процессе работы стараться не допускать перераспределения средств между статьями сметы.
2. Обратить особое внимание на изменения в законодательстве РФ в сфере ЖКХ, уровень инфляции и учесть данные изменения при формировании сметы доходов и расходов на предстоящий год.
3. Удерживать равновесие за счет пополнения собственных средств, например повышение тарифа за обслуживание, или оптимизации затрат путем изменения количества или периодичности проводимых работ.
4. Не допускать нарушений трудового законодательства РФ. Следить за своевременным предоставлением отпусков. Погасить имеющуюся задолженность перед сотрудниками.
5. Продолжать работу с собственниками помещений имеющих задолженность за оказанные коммунальные услуги.
6. Оптимизировать затраты за услуги по содержанию управляющей организации.
7. Уменьшить количество и суммы работ по договорам гражданско-правового характера. Использовать договоры гражданско-правового характера только для краткосрочных и единоразовых 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 имеющими статус самозанятой.

Ревизор ТСЖ «Строитель»

Председатель ТСЖ «Строитель»

Гл. бухгалтер ТСЖ «Строитель»

Пацкевич А.Б.

Милованова О.В.

Жуковская Н.Ю.