

## А К Т

### ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Строитель» за 2023 год.

Московская область г. Мытищи

«15» февраля 2024года.

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 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 01.01.2023 г. по 31.12. 2023 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 2023 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 2023 год проведено 20 заседаний Правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- о регулярной уборке и своевременной оплате за механизированную уборку и вывоз снега в зимнее время;
- об очистке кровли и козырьков от снега;
- о приобретении программного обеспечения для проведения ТСЖ самостоятельных расчетов за услуги ЖКХ;
- о заключение договора с ПАО «Сбербанк» для осуществления платежей за услуги ЖКХ без комиссии;
- о подготовке и закупке необходимого инвентаря для проведения субботника с привлечением жителей многоквартирного дома;
- о необходимости проведения работ по окраске элементов, расположенных на территории



многоквартирного дома (ограничительные столбики, емкости для сбора мелкого мусора, бордюры, скамейки, забор и т.д.);

- о необходимости озеленения придомовой территории;
- о заключении договора со специализированной организацией на проведение частичного ремонта кровли;
- о мероприятиях направленных устранены последствия засоров в подвалах подъездов № 3 и 4;
- о заключении договора на проведение осуществлены сварочных работ на трубопроводе в границах МКД;
- о необходимости ремонтных работ по восстановлению покрытия на детской площадке;
- о проведении работ по уборке помещений технического этажа;
- о заключении договора на ремонт элементов объектов, расположенных на детской площадке;
- о необходимости заключения договора на выполнение сварочных работ на трубе циркуляции горячего водоснабжения в подъезде № 4 (над квартирой 144);
- о выборе подрядной организации и заключении договора на окраску в стационарных условиях входных металлических дверей подъездов № 3 и 5;
- об успешном проведении работ по подготовке и сдаче многоквартирного дома к отопительному периоду 2023-2024 гг. (промывка системы теплоснабжения и горячего водоснабжения МКД, очистка грязевиков, замена манометров, проверка всех кранов инженерных систем, осуществлена замена кранов, вышедших из строя, и др.);
- о согласовании стоимости и заключении договора на частичный ремонт тротуарной плитки на придомовой территории;
- о заключении договора на проведение работ по восстановлению герметизация мест примыкания входной группы подъезда № 3 к отмостке;
- о необходимости частичного восстановления ступеней входной группы подъезда № 4;
- о необходимости проведения частичного ремонта покрасочных работы межтамбурных дверей во всех подъездах;
- о необходимости очистке приямков МКД;
- о приобретении плодородного грунта;
- о необходимости приобретения программного продукта для электронного документооборота;
- на заседаниях рассматривались кадровые вопросы: предоставление отпусков, возложение обязанностей на время отсутствие основных сотрудников и т.д.

В 2023 году было организовано и проведено отчетно-выборное собрания членов ТСЖ и собрание собственников помещений многоквартирного дома:

–27.03.2023-27.04.2023 (членов ТСЖ) годовое отчетное собрание по итогам работы за 2022 год;

–23.01.2023-23.02.2023 (общее собрание собственников) о проведении собраний собственников с использованием информационных систем.

## **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 2023 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 2023 году	Оплачено населением коммунальных услуг в 2023 году	% собранности в 2023 г.
1	Техобслуживание	6 505 873.00	6 455 171.00	99.22%
2	Обращение с ТКО	1 294 440.00	1 218 722.00	94.15%
3	Домофон	128 400.00	132 830.00	103.45%
4	Вода и стоки	2 402 018.00	2 376 006.00	98.92%
5	Кап.ремонт	2 026 987.00	2 003 348.00	98.83%
6	ОАО «Центральный телеграф»	15372	15 372.00	100.00%
7	ООО «ДСК-ИНВЕСТ»	97984.32	106 315.00	108.50%
8	Поступление за услуги оказанные населению	40776	40 776.00	100.00%
9	Поступления за использование общедомового имущества	228000	226 000.00	99.12%
	<b>ИТОГО</b>	<b>12 739 850.32</b>	<b>12 574 540.00</b>	<b>98.70%</b>

За 2023 год в ТСЖ «Строитель» было начислено за жилищно-коммунальные и прочие услуги – 12 739 850 рублей, оплачено населением **12 574 540** рублей, с учетом взносов на капитальный ремонт.

Из таблицы видно, что в 2023 году за коммунальные услуги оплачено 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 31.12.2023
1	34	16 808
2	42	92 695



3	66	376 470
4	70	21 829
5	75	16 203
6	76	93 125
7	117	13 520
8	126	15 229
9	139	14 511
10	142	46 727
11	151	48 924
12	157	28 993
13	167	12 725
14	176	27 467
15	193	62 918
16	200	44 467
Итого		932 612

На общую сумму **932 612** рублей. На 31.12.2022 года сумма задолженности собственников перед ТСЖ составляла **736 033** рублей. Сумма задолженности увеличилась на **26,7%**.

## 2. РАСХОДЫ

В 2023 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 **5 844 872** руб. Работ капитального характера не проводилось.

На оплату труда с учетом налогов и взносов в размере израсходовано **5 166 322** 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 **1 299 506** тыс. рублей.

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

№ п.п	Поставщик	Долг(+)/переплата(-) на 01.01.2023	Обороты за 2023г.		Долг(+)/переплата(-) на 31.12.2023
			Оплачено за услуги	Оказано услуг	
1	АО "Водоканал Мытищи"	377246.88	2 376 006.26	2 402 018.27	403 258.89
2	ООО "Алком"(ПП Мегаполис))		93 000.00	105 000.00	12 000.00
3	ООО "Базовые системы" вентканалы		18 000.00	18 000.00	
4	ИП Балашов (ключи домофона)		8 000.00	8 000.00	
5	ООО "Визит-Центр"(домофон)		3 000.00	3 000.00	
6	ООО "ВсеИнструменты"	-2184	30 618.00	14 302.00	-18 500.00
7	ООО "Диком"(качели)		26300	26 300.00	
8	ООО "МДРСУ" уборка снега	42680	58 080.00	64 900.00	49 500.00
9	ООО ЖКХ-Маркет"(хозтовары)		17 764.50	17 764.50	
10	ИП Зайцев (Мегаполис)		319 200.00	319 200.00	
11	ООО "КапиталСтрой		9 000.00	9 000.00	
12	ООО "Комус"		21 876.94	21 876.94	

Материалы для ежегодного собрания

13	СПБ "Контур"		11 310.00	11 310.00	
14	ООО "Мегагрупп" (сайт)		6 200.00	6 200.00	
15	ООО "РЕСО-Гарантия"		2 300.00	2 300.00	
16	АНО "Талант"(обучение сотрудников)		10 000.00	10 000.00	
17	АО"Мытищинская теплосеть"	5170	62 040.00	62 040.00	5 170.00
18	ПАО "Центральный телеграф"	444.2	13 639.68	14 384.04	1 188.56
19	ООО "Ростелеком"	-85.21	897.85	1080.83	97.77
20	АО "Электросеть"	35784.15	231 510.24	235 726.00	39 999.91
21	ООО "ЭРТЛ"	32163.13	453 500.10	421 336.97	
22	Московия Эксперт		26 992.68	26 992.68	
23	ООО«Сергиево-Посадский РО»	48409.85	1 218 722.00	1 294 440.00	124 127.85
24	ООО "Пионер" (запорная арматура)		2 300.00	2 300.00	
25	ИП Рыченков (входные двери)		28 200.00	28 200.00	
26	ИП Самосудов (рассада)		26 459.00	26 459.00	
27	ООО "Сатурн-Центр"(мат д/ремонта)		25 059.18	25 059.18	
28	ИП Степочкин (инв. Дворнику)		12 960.00	12 960.00	
29	ИП Суркова (оргтехника)		3 870.00	3 870.00	
30	НТК (интернет)		12 000.00	12 000.00	
31	ООО "Экогрунты"		22 000.00	22 000.00	
32	ИП Крючков (ремонтные работы)	1147	468 391.00	467 244.00	
33	МУП "Расчетный центр"		23 873.94	23 873.94	
	<b>Итого по текущему счету</b>	<b>540 776</b>	<b>5 643 071.37</b>	<b>5 719 138.35</b>	<b>616 842.98</b>

**2.2 Расчеты и виды работ по договорам подряда (с физ. лицами) в 2023году:**

№ п/п	Вид работ	Кол-во	Общая сумма руб.
1	Очистка и дератизация приемков	1	9 000
2	Содействие в содержании территории в зимний период(подбор, чистка кровли и т.д.)	4	39 600
3	Очистка подвалов от следов засоров подъезд №4	3	32 000
4	Ремонтные работы в машинных помещениях в подъездах №№2,3,5.	1	12 000
5	Сбор, погрузка и утилизация мусора (не ТКО)	3	28 500
6	Сварочные работы на внутридомовых инженерных сетях (устранение аварийных ситуаций)	3	30 000
7	Уборка, погрузка, вывоз мусора после субботника	1	10 700
8	Уборка тех.этажей и подвалов, кровли в рамках подготовки к ОЗП	2	16 000
9	Юридические услуги	4	24 000
10	Итого:	22	201 800

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

2.5. Расходы по страховым взносам, начисленные на ГПХ, ФОТ- **1 267 047** руб.

2.6. Услуги банка, расчетного центра составили- **156208** руб.

Итого расходы составляют: **11 546 717** руб.



**3. Финансовое состояние.**

Остаток средств на расчетных счетах:	<b>10 981 516</b>
в т.ч.: а) расчетный счет по основной деятельности	<b>527424.83</b>
б) депозитный	<b>1 000 000</b>
Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2023	<b>36 761</b>
Капитальный ремонт:	<b>9 417 330</b>
в т.ч.: а) Спецсчет на капремонт	<b>317 329.72</b>
б) Депозит спецсчета ПАО Сбербанк	<b>9 100 000</b>

**4. Заключение:**

1. Остаток денежных средств расчетного счета по основной деятельности на 31.12.2023 года с учетом средств на депозите составляет **1 564 186 руб.**, средства специального счета капитального ремонта составляют **9 417 330 руб.** Имеющиеся денежные средства на расчетном счете позволяют вести финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в предстоящем периоде, но имеется риск возникновения неплатежеспособности. Финансовое состояние ТСЖ «Строитель» на 31.12.2023 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 2023 году начислена и выплачена в полном объеме 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 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, более тщательно планировать работы в предстоящем периоде. В процессе работы стараться не допускать перераспределения средств между статьями сметы.

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

3. Обратить особо внимание на изменения в законодательстве РФ в сфере ЖКХ, уровень инфляции и учесть данные изменения при формировании сметы доходов и расходов на предстоящий год.

4. Удерживать равновесие за счет пополнения собственных средств, за счет повышения тарифа за обслуживание, или оптимизировать затраты посредством поиска более дешевых аналогов, поставщиков товаров и услуг.

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.

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 имущими статус самозанятый.

8. В связи с ведением Единого налогового счета провести расширенную сверку по налогам и сборам в бюджет и прочие фонды.

Ревизор ТСЖ «Строитель»

Председатель ТСЖ «Строитель»

Гл. бухгалтер ТСЖ «Строитель»



Пацкевич А.Б.

Милованова О.В.

Жуковская Н.Ю.