

АКТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ВОИН-МС»
за период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г.

г. Мурино Всеволожский р-н
Ленинградская обл.

«15» июня 2024г.

В соответствии с п.3.1 ст.150 ЖК РФ и ст.16.3 Устава ТСЖ «ВОИН-МС» (далее - ТСЖ) ревизионная комиссия в составе: Данилова Андрея Александровича и Суринович Владимира Николаевича, провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2023г. по 31.12.2023 года.

Цель ревизии – осуществление контроля по финансовым операциям ТСЖ, их обоснованностью, наличием и движением имущества, и обязательствами, использованием материальных и трудовых ресурсов в соответствии с утвержденными нормами, нормативами и сметами.

Основной задачей ревизии является проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ по следующим направлениям:

- соответствие осуществляемой деятельности учредительным документам;
- обоснованность расчетов сметы доходов и расходов;
- исполнение сметы доходов и расходов, поступления обязательных платежей и взносов;
- обеспечение сохранности денежных средств и материальных ценностей;
- соблюдение финансовой дисциплины и правильность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности;
- обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций;
- правильность расчетов по оплате труда;
- обоснованность произведенных затрат, связанных с деятельностью ТСЖ;
- правильность формирования финансовых результатов и их распределение на предусмотренные уставом цели.

Ревизионной комиссии для проведения проверки были представлены следующие документы: первичные бухгалтерские документы (выписки банка, кассовые отчеты, авансовые отчеты, кассовая книга, выписки по счетам 50, 51, 71, 70, 60, 62), договора со сторонними организациями, ведомости начисления заработной платы, отчетность в налоговую и фонды, смета доходов и расходов, протоколы общих собраний ТСЖ, собраний правления, учредительные документы.

Общие сведения:

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.

Руководство текущей и финансово-хозяйственной деятельностью в проверяемом периоде осуществлялось правлением ТСЖ и Председателем правления Басовой Еленой Владимировной

Члены правления избраны общим собранием, по форме заочного голосования в период с 05.09.2023г. по 29.09.2023г. протокол №5-ОСС от «30» сентября 2023г. в составе:

1. Басова Елена Владимировна, кв. 206
2. Мусина Людмила Ильдусовна, кв. 197
3. Маркова Ольга Владимировна, кв. 66
4. Милушева Лариса Владимировна, кв. 230
5. Реулец Виктор Григорьевич, кв. 4
6. Ганин Сергей Геннадьевич, кв. 117
7. Трухачев Евгений Владимирович, кв. 90

Протоколом №9/20232 заседания правления ТСЖ «ВОИН-МС» от 30.09.2023г. Председателем правления избрана Басова Елена Владимировна.

За 2023 год период проведено 1 общее собрание членов ТСЖ, по форме очно-заочного голосования, 12 заседаний правления.

Смета доходов и расходов и тарифы на 2023 г. в утверждены и прописаны в протоколе общего собрания членов ТСЖ №5 от 30.09.2023г.

В 2023г. ТСЖ осуществляло свою деятельность по упрощенной системе налогообложения с объектом налогообложения «доходы минус расходы».

Движение денежных средств:

ТСЖ осуществляет финансовую деятельность по следующим счетам:

1. Расчетный счет № 407 03 810 6 55410000282 в ПАО «Сбербанк России» (р/с 1).
2. Специальный расчётный счет для формирования фонда накопительного капитального ремонта открыт в ПАО «Сбербанк России» за № 407 05 810 6 55410010746 (р/с 2).

За 2023г. было следующее движение денежных средств (руб.):

№ р/с	Остаток на 01.01.2023г.	Поступило	Оплачено	Остаток на 01.01.2024г.
р/с (1)	805 837,84	7 020 150,73	7 059 855,57	1 245 406,13
р/с (2)	136 499,23	30 410 658,15	34 871 112,26	7 909 734,61
подотчет	0,00	30 118,83	30 118,83	0,00

Движение денежных средств за 2023 г.:

Движение денежных средств по основному расчетному счету за 2023г.:

Остаток на р/сч №1 на 01.01.2023г.	805 837,84	рублей
Остаток на подотчете на 01.01.2023г.	0,00	рублей
- целевые поступления собственников без учета пени	7 318 807,68	рублей
- поступления пени от жильцов	36 320,45	рублей
- поступления от арендаторов	164 879,53	рублей
- возмещение от арендаторов за ресурсы	647,20	рублей
- возврат от поставщика	3 000,00	рублей
Всего поступлений:	7 523 654,86	рублей
- израсходовано на содержание и ремонт	6 794 484,35	рублей
- израсходовано на оплату счетов ресурсоснабжающих организаций	264 882,67	рублей
- ошибочный платеж поставщику	3 000,00	рублей
- переведено на счет кап.ремонта	9 180,55	рублей
- возврат ошибочно поступивших на ЖКУ денежных средств	0,00	рублей
- уплата налога УСН, прочие платежи	12 539,00	рублей
Всего израсходовано:	7 084 086,57	рублей
Остаток на р/сч на 01.01.2024г.	1 245 406,13	рублей
Остаток на подотчете на 01.01.2024г.	0,00	рублей

На расчетном счете №1 в 2023г. в начальном и конечном остатке числятся денежные средства – субсидия на проектирование, монтаж и пуско-наладку АИТП (автоматических индивидуальных тепловых пунктов).

Взаиморасчеты по полученной субсидии на АИТП:

Остаток не израсходованных средств субсидии на 01.01.2023г.	793 834,38	рублей
Остаток не израсходованных средств субсидии на 01.01.2024г.	793 834,38	рублей
Остаток на основном р/сч собственных средств ТСЖ	451 571,75	рублей
Всего остаток на основном р/сч №1 (собственные + субсидия)	1 245 406,13	рублей

Движение денежных средств по спец.счету "Накопительный капитальный ремонт" за 2023г.:

Остаток на р/сч на 01.01.2023г.	136 499,23	рублей
- целевые поступления собственников	2 266 183,58	рублей
- проценты банка, начисленные на остаток	489 504,54	рублей
- возврат с депозита	36 306 059,26	рублей
Всего поступлений:	39 061 747,38	рублей
- оплачено за кап.ремонт	1 500 000,00	рублей
- комиссия банка	0,00	рублей
- внесено на депозит	29 788 512,00	рублей
Всего израсходовано:	31 288 512,00	рублей
Остаток на р/сч на 01.01.2024г.	7 909 734,61	рублей
Остаток на депозите на 01.01.2024г.	0,00	рублей
Итого накоплено на кап.ремонт на 01.01.2024г.	7 909 734,61	рублей

В 2023г. работы по кап.ремонту производились – проектирование, поставка, монтаж и пуско-наладка УУТЭ на сумму 1 500 000,00 руб. Работы выполнены и оплачены.

На специальном счете «Капитальный ремонт» накопления на 01.01.2024 г. составили рублей 7 909 734,61 руб.

Под отчет денежные средства переводились на банковские карточки сотрудникам ТСЖ «ВОИН-МС». Все расходы подтверждены авансовыми отчетами.

По результатам работы ТСЖ «ВОИН-МС» определено, что просроченной задолженности перед поставщиками не имеется.

Отчет по смете расходов и доходов р/с №1 Товарищества собственников жилья «ВОИН-МС»: Приложение №1 к акту ревизионной комиссии.

Соответствующие суммы подтверждены выписками банков. Оплата услуг сторонних организаций осуществлялась путем перечисления денежных средств с р/с 1 на расчетные счета организаций согласно заключенным договорам и выставленным счетам.

Начисления за коммунальные услуги (ХВС, ГВС, водоотведение, тепловая энергия, электроэнергия) собственникам жилья производились в соответствии с тарифами, утвержденными Комитетом по тарифам и ценовой политике Правительства Ленинградской области, производилось непосредственно ресурсоснабжающими организациями по прямым договорам.

Остальные тарифы на услуги утверждены решениями общих собраний членов ТСЖ от 18.06.2021г., 28.10.2022г., 30.09.2023г.

Платежные документы для собственников жилья формируются в программе «1С: Предприятие 8.3» конфигурация «1С: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК» в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.

Начислено за жилищно-коммунальные услуги за 2023г. – 7 528 495,72 руб.

Начислено за накопительный капитальный ремонт за 2023г. – 2 404 902,35 руб.

Поступило за жилищно-коммунальные услуги за 2023г. – 7 274 464,02 руб.

Поступило за накопительный капитальный ремонт за 2023г. – 2 260 541,44 руб.

Задолженность собственников жилья за начисленные жилищно-коммунальные услуги (с учетом задолженности предыдущих лет) на 01.01.2024г. составила 3 019 762,16 руб.

Задолженность собственников жилья за начисленные услуги накопительного капитального ремонта (с учетом за должности предыдущих лет) на 01.01.2024г. составила 712 358,12 руб.

Выплата заработной платы производилась на банковские карточки сотрудников ТСЖ, что приводит к экономии на комиссии банка за выдачу наличных денежных средств.

Отчеты о расходовании денежных средств представлены в полном объеме. Излишек и недостачи денежных средств не обнаружено.

Кассовые операции:

В 2023г. по кассе операции не производились.

Остаток в кассе денежных средств на 01.01.2024г. – 0,00 рублей.

Расчеты с подотчетными лицами:

Авансовые отчеты подотчетными лицами представлены в установленные сроки. Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет приобретались материалы для хозяйственных нужд, канцтовары, комплектующие для оргтехники, оплачивались почтовые расходы. Все необходимые документы прилагаются.

Расчеты с контрагентами:

С поставщиками услуг и ресурсоснабжающими организациями договора заключены, акты выполненных работ представлены. Оплата поставщикам производилась своевременно, накопленной задолженности перед ресурсоснабжающими организациями не имеется.

По состоянию на 01.01.2024г. текущая задолженность перед поставщиками составила:

№	Наименование	Сумма, руб.
1	ТГК-1 – теплоэнергия, горячее водоснабжение	5 391,10
2	ПСК – эл.энергия	15 635,30
3	ИП Кузнецов М.А. – герметизация межпанельных швов	494 907,00
	Всего:	515 933,40

Задолженность перед ресурсоснабжающими организациями и поставщиками не просрочена, является текущей. На дату проведения ревизии вышеуказанная задолженность полностью погашена. ТСЖ полностью исполняет свои обязательства перед ресурсоснабжающими организациям. С ИП Кузнецов М.А. вопрос взаиморасчетов решается в судебном порядке в связи с некачественным выполнением работ.

Оплата поставщикам производилась в соответствии с заключенными с ними договорами, на основании решений правления ТСЖ, по выставленным счетам, акты выполненных работ - имеются.

Расшифровка по оплате поставщикам (обслуживание инженерного имущества, содержание и текущий ремонт имущества, обслуживание лифтов и т.п.) приведена в отчете по исполнению сметы доходов и расходов за 2023 г.

В 2023 г. были пролонгированы 5 договоров с имеющимися арендаторами.

Доход от коммерческой деятельности за составил **164 879,53 руб.** и был направлен на уплату налога на УСН (5%), текущие расходы.

Расчеты по оплате труда и налоги с ФОТ:

Штатное расписание, утверждённое собранием, имеется. При проверке правильности начислений налогов на ФОТ (взносы в ПФР, отчисления в ФОМС, ФСС и страхование от НС и ПЗ) нарушений не выявлено. Отчетность в ПФР, ФСС и ИМНС сдавалась своевременно.

Разное:

По состоянию на 01.01.2024г. задолженность собственников жилья по оплате жилищно-коммунальных услуг и кап.ремонта составила:

за ЖКУ – 2023 г. - 3 019 762,16 рублей
2022 г. - 2 765 730,46 рублей
2021 г. - 2 538 274,91 рублей
2020 г. - 2 252 565,45 рублей
2019 г. - 2 761 096,07 рублей
2018 г. - 2 840 388,96 рублей
2017 г. - 2 647 133,64 рублей
2016 г. - 3 277 884,24 рублей
2015 г. - 3 720 219,96 рублей

Кап.ремонт - 2023 г. - 712 358,12 рублей
2022 г. - 567 997,21 рублей
2021 г. - 449 789,23 рублей
2020 г. - 319 470,75 рублей
2019 г. - 302 575,57 рублей
2018 г. - 141 861,57 рублей
2017 г. - 108 672,70 рублей
2016 г. - 201 806,61 рублей
2015 г. - 184 094,72 рублей

Работу с должниками в 2023 г. вели работники ТСЖ «ВОИН-МС».

Задолженность некоторыми должниками погашена добровольно, некоторыми не в полном объеме. Увеличение задолженности по оплате ЖКУ и накопительного капитального ремонта в 2023г. произошло за счет появления новых должников и начисленных, и неоплаченных пени на старые долги. В 2023г. подано в суд на 5 должников.

В 2023г. велась работа по ремонту, техническому переоснащению и модернизации общедомового имущества, лифтов, благоустройству территории.

Улучшение технического состояния общедомового имущества приводит к увеличению его коммерческой привлекательности, экономии на общедомовых нуждах и повышению комфорта проживающих в доме жильцов.

Заключение ревизионной комиссии:

Бухгалтерский учет в ТСЖ велся автоматизированным способом в программе 1С.

Деятельность ТСЖ ведется в соответствии с Уставом и в интересах собственников жилья. Контроль имущества ТСЖ осуществляется в полном объеме.

В 2023 г. финансово-хозяйственные операции в ТСЖ «ВОИН- МС» осуществляло с соблюдением действующего законодательства РФ.

Замечания ревизионной комиссии от 31.07.2023 г. учтены, но работа с неплательщиками ведется недостаточно и требует более активных действий.

Признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Ревизоры считают:

1. Необходимо усилить работу с должниками, в том числе через суд. Подавать иски в суд на собственников, задолженность которых составляет более 20 000 руб.

Активно воздействовать на неплательщиков путем переговоров, обзвона, отправки уведомлений.

2. Необходимо продолжить техническое переоснащение и модернизацию общедомового имущества. В частности:

- Продолжить герметизацию межпанельных швов, так как есть заявки жильцов;
- Заменить оставшиеся лежаки канализации в подвале на пластиковые;
- Заменить теплоизоляцию в подвале;
- Заменить разрушенное асфальтовое покрытие на придомовой территории;
- Отремонтировать водомерные камеры;
- Продолжить благоустройство дома и прилегающей территории.

Члены ревизионной комиссии:

Данилов А.А.

Суринович В.Н.

Вас- (Васильев Е.В.)

~~Григорьев~~ Григорьев
(Леонов М.)

Иванов И.И.

Михайлов М.

Сидоров С.С.
Васильев В.

