

АКТ

проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Строителей, 28» ревизионной комиссией за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023г.

г. Ковров

«06» мая 2024г.

1.1. Основания и обстоятельства проведения ревизии

Товарищество собственников жилья "Строителей, 28" - некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений многоквартирного дома общей площадью 22771,9 кв. м. по адресу: 601911, Россия, Владимирская область, г. Ковров, ул. Строителей, дом 28

ТСЖ создано по решению собрания собственников для совместного управления имуществом дома и организации его эксплуатации (Протокол № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 28 по ул. Строителей в г. Коврове в форме заочного голосования от 17 июля 2011г.).

Ревизор ТСЖ «Строителей, 28», руководствуясь Жилищным кодексом РФ (ст. 150) и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки.

Ревизия проведена с 26 апреля 2024 года по 06 мая 2024 года включительно.

1.2. Используемые материалы.

Для проверки были использованы следующие документы:

- смета ТСЖ, действовавшая в периоде с 01 июля по 31 декабря 2023 года;
- смета ТСЖ, действовавшая в периоде с 01 января по 30 июня 2023 года
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- первичные бухгалтерские документы: акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг); товарные накладные; авансовые отчеты;
- банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ;
- Уставные документы ТСЖ,
- ведомости начисления заработной платы, договоры ГПХ с физическими лицами на оказание услуг;
- отчетность в налоговые органы, внебюджетные фонды,

Документы предоставлены в полном объеме, оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.

1.3 Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах имеющихся у ревизора познаний в области бухгалтерского учета, налогообложения, экономики, финансов и юриспруденции. Для обоснования своих выводов проверяющим в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах.

Формирование выводов осуществлялось проверяющим по внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и профессиональном мнении.

1.4. Цели и задачи проверки.

Данная проверка осуществлялась по следующим направлениям:

- соответствие Уставных документов составу Правления ТСЖ
- начисление оплаты труда штатным сотрудникам и сотрудникам, привлеченным по договорам подряда
- правильность ведения бухгалтерского учета методологически,
- учет банковских операций;
- правильность и достоверность расходования подотчетных сумм и составления авансовых отчетов,
- проверка исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ;
- работа по дебиторской задолженности.

2. РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ

2.1 Лица, ответственные за учет и расходование средств ТСЖ:

Состав правления ТСЖ в период с 01.07.2023 по 31.12.2023 г.:

Председатель правления: Печников Кирилл Александрович (основание Протокол заседания членов правления №2 от 09.07.2023 года)

Члены правления: 1. Божевольнов И. Г. 2. Гарина М. В. 3. Гетманов А. Н. 4. Фуфина И. В.

В проверяемом периоде ответственность за ведение бухгалтерского учета возлагалась на бухгалтера - Щеглову Анастасию Сергеевну.

На проверку представлен один протокол заседаний правления: № 1 от 30 мая 2023 года.

2.2. Проверка заработной платы, договоров гражданско-правового характера с физическими лицами и начисления страховых взносов.

Проверена правильность соблюдения Положения по оплате труда, а именно: начисления заработной платы сотрудникам ТСЖ, работающим по трудовым договорам.

В ТСЖ не составляются графики работы сотрудников, режим работы сотрудников прописан в трудовых договорах. Все изменения, касающиеся режима работы, оформляются внутренними документами (уведомления работникам, письменные согласия работников, приказы).

Для проверки было предоставлено штатное расписание с численным составом 7,75 единиц. Штатное расписание ТСЖ утверждено приказом № 15/ШР от 16.12.2022г. Персонал ТСЖ на основании штатного расписания № 1 от 01.01.2023 г. представлен следующими должностями и количеством штатных единиц:

- Председатель - 1
- Помощник председателя – 1
- Бухгалтер ТСЖ-1
- Расчетчик -1
- Уборщица подъездов – 2,75
- Дворник - 1

Всего: 7,75 ед.

Фонд оплаты труда согласно штатному расписанию в 2023 году – **1 899 000,00 руб.** (158 250,00 в месяц по штатному расписанию x 12 мес.).

Но, периодически возникает необходимость в выполнении единовременных работ физическими лицами. Для этого составляются договоры гражданско-правового характера.

Годовой фонд оплаты труда (в том числе вознаграждения по договорам ГПХ), заложенный в смете на 2023 год, составляет **2 083 386,60 руб.**

Фактически в период с 01.01.2023 по 31.12.2023 начислено по статье «Расходы по оплате труда» – 1 958 894,00 руб., начислено по договорам ГПХ - 192 804,00 руб. Общая сумма расходов на оплату труда составила **2 151 698,00 руб.**

Перерасход фонда оплаты труда по смете за 2023 год составил – **68 308,40,00** руб. (2 151 698,00 – 2 083 389,60).

НДФЛ и страховые взносы в ОСФР и ФСС перечисляются в сроки, установленные законодательством.

Работникам предоставляются оплачиваемые отпуска, начисляется компенсация за неиспользованный отпуск при увольнении.

Выплаты по договорам гражданско-правового характера в 2023 году производились:

- за уборку помещений (подъездов) на основании договоров № 5/2023 от 17.08.2023г.; № 8/2023 от 01.09.2023г.; № 10/2023 от 04.10.2023г.; № 11/2023 от 03.11.2023г.; № 13/2023 от 04.12.2023г. на общую сумму 57 150,00 рублей Красиковой М. В.;
- за проведение проверки бухгалтерской и финансовой отчетности ТСЖ за 2022 год на основании договора № 2/2023 от 04.04.23 г. в сумме 11 494 руб. Грибковой О. М.;
- за уборку помещений (подъездов) на основании договора № 3/2023 от 17.05.2023г.; на сумму 18 820,00 рублей Андреевой Р. Н.;
- за оказание услуг по бухгалтерскому учету (на время отпуска бухгалтера) на основании договора № 7/2023 от 01.09.2023г. в сумме 15 500,00 руб. Болотовой С. В.;
- за уборку придомовой территории на основании договора № 1/2023 от 01.03.2023г. на сумму 13 120,00 руб. Самойлову Е. В.;
- за уборку придомовой территории на основании договора № 14/2023 от 04.12.2023г. на сумму 14 000,00 руб. Просандееву Г. О.;
- за уборку помещений (подъездов) на основании договора № 4/2023 от 26.05.2023г.; на сумму 17 320,00 рублей Воробьевой Н. И.;
- за подготовку, сбор и формирование показаний учета горячей и холодной воды для передачи в ЗИД и региональному оператору, выдачу различных справок жильцам МКД по их запросам и пр. на основании договора № 6/2023 от 21.08.2023г. на сумму 17 400,00 руб. Просандееву Г. О.;
- за сбор, подсчет и передачу данных приборов показаний учета горячей и холодной воды для передачи в ЗИД и региональному оператору по ИПУ собственников жилья; формирование и ввод данных по начислениям и платежам жильцов МКД; формирование и распечатку квитанций по платежам за сентябрь месяц; проведение приемных часов собственников жилья по сверке расчетов, на основании договора № 09/2023 от 30.09.2023 на сумму 14 100,00 руб. Печниковой О. М.;
- за уборку придомовой территории на основании договора № 12/2023 от 03.11.2023г. на сумму 13 900,00 руб. Просандееву О. В.;

Нарушений в исчислении заработной платы, отпускных, доплат за сверхурочные работы, расчетов при увольнении не установлено. При расчете отпускных суммы заработной платы за предыдущие месяцы индексируются. Не выявлено случаев начисления заработной платы за месяц ниже установленного МРОТ.

Согласно Положению по оплате труда, сроки выплаты заработной платы в ТСЖ установлены: 25 числа текущего месяца за 1-ю половину месяца и 10 числа месяца, следующего за расчетным, за 2-ю половину месяца.

Нарушений сроков выплаты заработной платы и вознаграждений по договорам ГПХ не установлено.

2.3 Ведение бухгалтерского учета в ТСЖ

Не все собственники жилья являются членами ТСЖ (не подписали направленные им заявления о вступлении в члены ТСЖ), Товарищество является плательщиком единого налога по УСНО по варианту «доходы минус расходы».

Согласно учетной политике ТСЖ, для целей налогообложения:

Доходы – это фактически поступившие денежные средства на основной расчетный счет ТСЖ от собственников жилых и нежилых помещений – не членов ТСЖ и от арендаторов недвижимого имущества:

1. ПАО «Ростелеком» Договор № б/н от 30.06.2015г. – размещение оборудования для интернета в подъездах.
2. ОВО по г. Коврову и Ковровскому району – филиал ФГКУ «УВО ВНГ России по Владимирской области», Гос. контракт № 02/2021 от 15.03.2021г. – плата за временное владение и пользование части крыши жилого здания (размещение технологического оборудования ОВО (ретрансляторы и антенные мачты).

Расходы – это сумма фактически перечисленных с основного расчетного счета денежных средств на нужды ТСЖ, принимаемая для целей налогообложения пропорционально доле фактически поступивших денежных средств от собственников жилых и нежилых помещений – не членов ТСЖ и арендаторов помещений.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Учет (бухгалтерский и для целей налогообложения) в ТСЖ «Строителей 28» в 2023 году осуществлялся в программе 1С: Предприятие (конфигурация 8.3.18.1208).

Ведение бухгалтерского учета подтверждено регистрами бухгалтерского учета и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой 1С-Бухгалтерия.

Учет расчетов с собственниками жилья (формирование платежных документов на оплату содержания и текущего ремонта помещений жителям многоквартирного дома) осуществлялся в специализированной программе 1С:Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и УК.

Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется с применением стандартного плана счетов (утв. приказом Минфина от 31.10.2000 № 94н).

В соответствии с планом и положениями ПБУ 9/99 (утв. приказом Минфина от 06.05.1999 № 32н) и ПБУ 10/99 (утв. приказом Минфина от 06.05.1999 № 33н), учет некоммерческой деятельности ведется на счете 86 «Целевое финансирование», а поступления от деятельности, приносящей доход, — на счете 90 «Продажи».

Таким образом, деятельность ТСЖ ведется по двум направлениям:

- деятельность, направленная на содержание имущества ТСЖ; ремонт имущества ТСЖ; создание комфортных условий проживания и пользования имуществом для всех собственников
- коммерческая деятельность.

Причем коммерческая деятельность включает:

- предоставление доступа к размещению оборудования арендаторов на технических этажах (интернет, телевизионная связь и др.)
- плату за содержание и обслуживание общего имущества от не членов ТСЖ (за исключение взносов на капитальный ремонт).

Средства, полученные на капремонт в многоквартирных домах, относятся к целевому финансированию, подлежат отдельному учету и не включаются в состав доходов для налогообложения (подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ).

2.4. Проверка банковских операций

Для проведения проверки финансового состояния ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения расходов, ревизором были проведены следующие мероприятия- выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ; выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений и первичной документации; выборочная проверка авансовых отчетов и др.

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковские расчетные счета.

Основной расчетный счет открыт в банке - Владимирское отделение ПАО Сбербанк России г. Владимир.

Специальный счет по поступлению и расходованию средств на капитальный ремонт открыт во Владимирском отделении № 8611 ПАО Сбербанка России г. Владимир.

Проверкой подтверждены числовые значения сальдо на начало и конец отчетного периода по расчетным счетам ТСЖ.

По основному расчетному счету:

На 01 января 2023 года — 35 323,51 руб.

На конец рабочего дня 31 декабря 2023 года – 277 080,35 руб.

По специальному счету на капитальный ремонт:

На 01 января 2023 года - 14 807 922,99 руб.

На конец рабочего дня 31 декабря 2023 года – 17 061 690,46 руб.

Все операции (приходные и расходные) внесены в систему 1С в полном объеме и в полном объеме отражены на счетах бухгалтерского учета в соответствии с Учетной политикой ТСЖ.

Сведения о движении денежных средств на расчетном счете представлены в таблице № 1.

Таблица № 1 Сведения о движении денежных средств по счету 51 «Расчетный счет» ТСЖ «Строителей, 28» в период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года.

Таблица № 1

№ пп	ПОКАЗАТЕЛИ	СУММА (руб.)
1.	Остаток денежных средств на 01.01.2023 г.	35 323,51
2.	Поступило денежных средств, всего:	7 519 456,30
2.1.	Поступило за коммунальные услуги, всего:	7 425 110,70
	В том числе:	
	Поступления от жителей – членов ТСЖ за коммунальные услуги	6 264 285,31
	Поступления от жителей – не членов ТСЖ за коммунальные услуги	619 798,72
	Поступило от собственников помещений (офисы) не членов ТСЖ	110 944,38
	Поступило от собственников помещений (офисы) членов ТСЖ	430 082,29
2.2.	Поступила оплата по договорам аренды	84 345,60
2.3.	Возврат денежных средств от поставщика	10 000,00
3.0.	Расход денежных средств всего:	7 277 699,46
3.1.	Выплата в подотчет	166 236,77
3.2.	Оплата поставщикам	4 171 501,80
3.3.	Заработная плата	1 711 922,00
3.4.	Вознаграждения по договорам ГПХ	166 804,00
3.5.	Налоги, страховые взносы	1 032 243,08
3.6.	Расходы на услуги банка	18 991,81
3.7.	Прочие платежи	10 000,00
4.	Остаток денежных средств на 31.12.2023 г.	277 080,35

Со специального счета на кап. ремонт в 2023 году денежные средства не расходовались.

2.5. Проверка правильности и достоверности расходования подотчетных сумм и составления авансовых отчетов

Проверка правильности и достоверности расходования подотчетных сумм и составления авансовых отчетов проводилась выборочным методом. Установлено: подотчетным лицом в ТСЖ является Председатель ТСЖ Печников К. А. Несколько раз в месяц он с расчетного счета ТСЖ на свою банковскую карту получает денежные средства с целью расходования их на хозяйственные нужды. Авансовые отчеты предоставляются в бухгалтерию не по мере расходования денежных средств, а последним числом месяца, т.е. ежемесячно. Все расходы подтверждены документально.

За 2023 год под отчет Печникову К. А. было перечислено 166 236,77 руб., он представил документы (товарные и кассовые чеки), подтверждающие расход денег, на сумму 169 239,69 руб.

Товарные чеки часто заполнены от руки. Приказом ТСЖ установлен срок выдачи денежных средств на срок не более 5-ти дней, срок предоставления авансового отчета - через 5 дней. Сроки не соблюдены.

Рекомендуется: - предоставлять бухгалтеру авансовые отчеты по мере расходования денежных средств; закупать материалы по безналичному расчету.

2.6. Проверка исполнения сметы ТСЖ.

ДОХОДЫ ТСЖ

Сумма запланированных доходов ТСЖ по смете на 2023 год – 6 158 460,93 рублей. Эта сумма рассчитана следующим образом:

1. С 01.01.2023г. по 30.06.2023г. - **2 661 579,67 руб.** (Тариф 19,48 руб. х 22771,9 кв. м х 6 мес.)
 2. С 01.07.2023г. по 31.12.2023г. – **3 411 686,06 руб.** (Тариф 24,97 руб. х 22771,9 кв. м х 6 мес.)
- + **10 195,20 руб.** - Доходы по договору с ОАО «Ростелеком»
- + **75 000,00 руб.** - Доходы по договору с ФГКУ УВО по г. Коврову

РАСХОДЫ ТСЖ

На проверку были представлены 2 сметы расходов:

- с 01 января по 30 июня 2023 года действовала смета, утвержденная в 2018 году с тарифом 19,48 руб.,
- с 01 июля по 31 декабря действовала смета, утвержденная председателем правления ТСЖ 12.07.2023г. (также утверждена общим собранием членов ТСЖ – протокол № 1 от 09.07.2023г.) с тарифом 24,97 руб.

В смете, которая действовала с 01 июля по 31 декабря 2023 года, допущена арифметическая ошибка при подсчете расходов в пункте 7 «Расходы по обслуживанию инженерной инфраструктуры дома», а именно: итоговая сумма в смете по пункту 7 обозначена - 952 000,00 руб., фактически при подсчете итог по пункту 7 составляет 1 198 000,00 руб. Разность – 246 000,00 руб. При формировании расходов в ниже приведенной таблице суммы по конкретным статьям пункта 7 Сметы указаны в размере 50% без учета итоговой суммы по пункту 7.

По этой причине в графах «Июль-декабрь» и «Итого план» таблицы № 2 итоговые данные не совсем корректны.

Статьи расходов по представленным двум сметам отличаются, поэтому приходилось объединять некоторые статьи по смыслу.

Сумма запланированных расходов ТСЖ – 6 068 829,35 руб.

В ниже приведенной таблице показано сравнение фактически произведенных расходов по сравнению с планом в разрезе статей.

Таблица № 2

Статьи расходов	Январь-июнь	Июль-декабрь	ИТОГО ПЛАН	ФАКТ
Управление (административное руководство):	376603,50	367164	743767,50	773264,31
З/п председателя+ отпускные	175500,00	168000,00	343500,00	355381,00
З/п пом. председателя+ отпускные	113750,00	114000,00	227750,00	238524,00
ОСВ (30,2%) уплачены	87353,50	85164,00	172517,50	179359,31
Содержание конторы:	58020,00	33500,00	91520,00	85654,88
Сотовая связь	3600,00	0,00	3600,00	
Канцелярские товары	11000,00	4500,00	15500,00	20804,00
Почтовые расходы	2500,00	3000,00	5500,00	2193,88
Служебные разъезды, транспортные расходы	21000,00	0,00	21000,00	299,00
Приобретение и содержание офисной техники (принтер б/у)	7500,00	21000,00	28500,00	51858,00
Годовое обновление программ автоматизации, СБИС+ ЭЦП	7020,00	5000,00	12020,00	10500,00
Интернет	5400,00	0,00	5400,00	
Прием, расчет и учет платежей за КУ от жителей:	226962,00	216959,00	443921,00	389541,41
З/п бухгалтера-расчетчика КУ+ отпускные	91000,00	93000,00	184000,00	187805,00
ОСВ (30,2%) уплачены	27482,00	28086,00	55568,00	56717,11
Дог. ГПХ бухгалтера-расчетчика на время отсутствия основного работника		7750,00	7750,00	14100,00
ОСВ (30 %) уплачены		2325,00	2325,00	4230,00
Комиссия банка по приему платежей от жителей	45480,00	42000,00	87480,00	71707,86
Банковское обслуживание счетов	22800,00	8298,00	31098,00	18991,81
Прочие услуги (юрист, нотариус, гос. Регистрация, кадастр.)	34200,00	32500,00	66700,00	32000,00
Госпошлина и др. аналогичные сборы	6000,00	3000,00	9000,00	3989,63
Расходы по формированию учета деятельности и отчетности ТСЖ:	154346,44	153961,00	308307,44	328517,05
З/п бухгалтера по бухг. и налоговому учету ТСЖ	91000,00	93000,00	184000,00	191526,00
ОСВ(30,2%) оплачены	27482,00	28086,00	55568,00	57840,85
ЕН при УСН	12000,00	15000,00	27000,00	21438,00
Договор с бухгалтером на время отпуска		7750,00	7750,00	15500,00
Услуги ревизора	5747,00	6000,00	11747,00	11494,00
ОСВ (30 %) оплачены	1557,44	4125,00	5682,44	8098,20
Прочие договоры ГПХ	13800,00		13800,00	17400,00
ОСВ (30 %) оплачены	2760,00		2760,00	5220,00
Содержание и обслуживание общего имущества:	1080245,34	1251851,99	2332097,33	2723290,77
1) Санитарное содержание и уборка мест общего пользования:				
З/п уборщиц подъездов+ отпускные (3чел.)	303875,00	313500,00	617375,00	614491,00
ОСВ (30,2%) оплачены	91770,25	94677,00	186447,25	185576,28
Дог. ГПХ на время отсутствия осн. работника		26125,00	26125,00	93290,00
ОСВ(30 %) оплачены		7837,50	7837,50	27987,00

Премии уборщицам за мытье окон		12644,00	12644,00	
ОСВ (30,2 %) оплачены		3818,49	3818,49	
Хозяйственный и уборочный инвентарь, хоз. принадлежности	6000,00	3000,00	9000,00	21494,00
Расходы на материалы по уборке (химия, тряпки)	9000,00	3000,00	12000,00	35737,00
Спецодежда, перчатки разные		7750,00	7750,00	13039,00
Замена ковриков на входе в подъезды, дератизация подъездов		12000,00	12000,00	14090,00
Итого санитарное содержание и уборка МОП	410645,25	484351,99	894997,24	1005704,28
2) Материально-технические затраты на содержание, обслуживание и ремонт общедомового имущества:				
Тех. обслуживание лифтов, в т.ч. страхование	212520,00	210000,00	422520,00	420000,00
Оценка и тех. освидетельствование лифтов	13750,00	13750,00	27500,00	30800,00
Тех. Обслуживания трубопроводов ГВС и ХВС		78000,00	78000,00	276000,00
Техн. обслуживание тепловых пунктов	79200,00	84000,00	163200,00	158400,00
Хоз. инвентарь и хоз. принадлежности	2627,11	0,00	2627,11	16722,65
Проверка вытяжек видеоэндоскопом	0,00	10000,00	10000,00	11250,00
Дистанционное списывание показаний узлов учета тепловой энергии		12000,00	12000,00	16800,00
Проверка тепловычислителей	5000,00	0,00	5000,00	
Освещение мест общего пользования	18000,00	500,00	18500	
Замена ламп накаливания на энергосберегающие		22500,00	22500,00	33345,25
Технич. обслуживание домовых счетчиков, проверка	7500,00		7500,00	
Обслуживание АДС	48000,00	48000,00	96000,00	96000,00
Подготовка дома к сезонной эксплуатации, промывка системы отопления	18000,00		18000,00	
Установка насоса циркуляции ГВС в подъезде № 1		2500,00	2500,00	3127,61
Содержание инженерных коммуникаций и оборудования: замена	101000,00		101000,00	
Текущий ремонт трубопроводов канализации		6000,00	6000,00	
Текущий ремонт трубопроводов ГВС и ХВС		37250,00	37250,00	
Текущий ремонт трубопроводов системы отопления		3000,00	3000,00	
Итого текущий ремонт	101000,00	46250,00	147250,00	190536,00
Установка Насоса циркулярного WILO TOP S80/15 DM PN 6	0,00	0,00	0,00	151038,00
Утепление технических помещений (в т.ч. кровли)		17500,00	17500,00	24594,99
Проверка тепловизором жилых и нежилых помещений для выявления источников теплопотерь		3000,00	3000,00	
Установка сеток на крышные вытяжки		1500,00	1500,00	3600,00
Проверка тепловизором электропроводки, составление отчета		20000,00	20000,00	16800,00
Содержание сетей эл. снабжения, в том числе текущий ремонт, материалы	12000,00	12000,00	24000,00	8678,95
Тех. обслуживание газового оборудования	125422,98	135000,00	260422,98	200856,04

Периодическая проверка и обслуживание вентиляц. каналов	18000,00	20000,00	38000,00	16450,00
Тех. обслуживание и ремонт домофонов	7200,00	12000,00	19200,00	20100,00
Замена доводчиков		4000,00	4000,00	
Дератизация подвалов	1380,00	10000,00	11380,00	22487,00
Итого тех. обслуживание имущества:	669600,09	762500,00	1432100,09	1717586,49
Содержание и уборка придомовой территории:	253145,40	529813,68	782959,08	840791,85
З/п дворника+ отпускные	167700,00	168000,00	335700,00	371167,00
ОСВ (30,2%) оплачены	50645,40	50736,00	101381,40	112092,43
Дог. ГПХ на время отсутствия осн. работника		14000,00	14000,00	41020,00
ОСВ(30 %) оплачены		4200,00	4200,00	12306,00
Премии дворнику за уборку снега и скол льда, за уборку травы		17242,00	17242,00	
ОСВ (30,2 %) оплачены		5207,08	5207,08	
Хозяйственный и уборочный инвентарь, хоз. принадлежности (в т.ч. спецодежда)		20150,00	20150,00	32763,00
Таблички		0,00	0,00	6300,00
Светильники уличные (консольные) на опоры освещения		25000,00	25000,00	35831,00
Монтаж светильников		7500,00	7500,00	3000,00
Замена деревянных элементов на скамейках на детской площадке		5000,00	5000,00	12332,20
Сетка волейбольная (замена)	0,00	0,00	0,00	2999,00
Замки, ключи, батарейки	0,00	0,00	0,00	20783,41
Материалы для содержания газонов	0,00	0,00	0,00	10051,90
Спил и утилизация деревьев у подъездов № 1.2		5000,00	5000,00	
Подрезка кустарников		2500,00	2500,00	
Содержание наружных сетей электроснабжения		3000,00	3000,00	
Замена информационных стендов		4500,00	4500,00	
Ремонт теннисных столов		2500,00	2500,00	6148,00
Ремонтные работы на придомовой территории и контейнерной площадке		9500,00	9500,00	16605,09
Лакокрасочные материалы и инструменты для окраски инвентаря и побелки деревьев		3500,00	3500,00	4104,80
Сезонные работы по благоустройству территории:	2400,00		2400,00	
Расходы на материалы и работы:				
Покраска бордюров на придомовой территории по дог. ГПХ, в т.ч. ОСВ		28600,00	28600,00	
Уборка лифтовых шахт по дог. ГПХ, в т.ч. ОСВ		5228,60	5228,60	
уборка территории от снега погрузчиком	19800,00	55000,00	74800,00	91750,00
Ямочный ремонт асфальтно-бетонного покрытия по дог. ГПХ, в т.ч. ОСВ		14950,00	14950,00	
Материалы для ямочного ремонта асфальта		10000,00	10000,00	10645,00
Краска для дорожной разметки, д/бордюров		17500,00	17500,00	20790,00
Покос и уборка травы по дог.ГПХ, в т.ч. ОСВ		26000,00	26000,00	
Гирлянда уличная на елку, украшения	1500,00		1500,00	2340,00
Обслуживание сетей наружного освещения:	9600,00		9600,00	
замена уличных светильников по дог. ГПХ, в т.ч. ОСВ			0,00	
Противогололедный материал	1500,00	25000,00	26500,00	19464,02
Расходы на мелкий ремонт ОДИ	133000,00	0,00	133000,00	

Приобретение спецодежды	0,00	0,00	0,00	8299,00
ИТОГО:	2282322,68	2553249,67	4835572,35	5141060,27

Расходы по нормативу на МОП и ОДИ от РСО:	379257,00	414000,00	793257,00	794216,86
Электроснабжение МОП с индексацией тарифов	359973,00	390000,00	749973,00	750932,86
Водоснабжение, водоотведение МОП (ЗИД)	19284,00	24000,00	43284,00	43284,00
ИТОГО:	2661579,68	2957249,67	5618829,35	5935277,13
Модернизация системы видеонаблюдения		450000,00	450000,00	
ВСЕГО:	2661579,68	3407249,67	6068829,35	5935277,13

Применяемые тарифы:

С 01.01.2023 по 30.06.2023 - 19,48 руб., с 01.07.2023 по 31.12.2023 – 24,97 руб.; средний тариф по году, рассчитанный из показателей 2-х смет – 22,21 руб. (не соответствует действительности из-за ошибки в смете).

Фактический тариф - 21,72 руб. (5 935 277,13 / 22771,9 кв. м / 12 мес.).

При сравнении плановых и фактических показателей Таблицы № 2 очевидно, что фактические расходы по статьям не соответствуют запланированным, ни по одной статье. Не имеет смысла выводить отклонения плана от факта по каждой статье.

Итоговые суммы плана также не соответствуют действительности из-за ошибки в смете (об этом написано выше).

По результатам из Таблицы № 2 за 2023 год получилась экономия в сумме 135 552,22 руб. Но это при том, что не использовались средства по статье «Модернизация системы видеонаблюдения» в сумме 450 000,00 рублей. Без учета этой статьи перерасход по смете составил 316 447,78 руб. (5 935 277,13 – 5 618 829,35).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово - хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.

2. Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Имеющиеся в наличии у бухгалтера бухгалтерские и прочие документы предоставлены в полном объеме, оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.

3. Составление сметы расходов является правом ТСЖ, согласно Уставу Товарищества.

Но, поскольку, на основании суммы расходов, заложенных в смете, рассчитывается тариф, по которому собственники помещений платят за коммунальные услуги, то составление сметы – это основная необходимость, так как напрямую затрагивает интересы собственников.

Поэтому, в смете необходимо учитывать только самые необходимые расходы. Можно в смете предусмотреть статью на непредвиденные расходы, но решение использовать средства по этой статье принимать коллегиально, на правлении ТСЖ, с составлением соответствующих документов.

Рекомендовано: исправить ошибку в Смете, которая утверждена 09 июля 2023 года и действует с 01 июля 2023 года. Вынести этот вопрос на очередное общее собрание собственников Товарищества.

4. В ТСЖ приобретается очень много различных материалов для ремонта инженерных коммуникаций.

Полностью отсутствует контроль со стороны правления ТСЖ за расходованием этих материалов, а именно: не составляются дефектные ведомости, в которых должны быть отражены объекты ремонта и какие материалы должны быть использованы. Поэтому, зачастую невозможно определить, на какую статью расходов в смете отнести эти материалы, соответствуют ли произведенные расходы уставной деятельности ТСЖ. Это нарушение закона.

Ниже приведены выдержки из законов, касающиеся этого вопроса.

Согласно Федеральному закону от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Статья 9. Первичные учетные документы: «Каждый факт хозяйственной жизни подлежит оформлению первичным учетным документом. Не допускается принятие к бухгалтерскому учету документов, которыми оформляются не имевшие места факты хозяйственной жизни, в том числе лежащие в основе мнимых и притворных сделок. Первичный учетный документ должен быть составлен при совершении факта хозяйственной жизни, а если это не представляется возможным - непосредственно после его окончания. Лицо, ответственное за оформление факта хозяйственной жизни, обеспечивает своевременную передачу первичных учетных документов для регистрации. Обязательными реквизитами первичного учетного документа являются: 1) наименование документа ;2) дата составления документа ;3) наименование экономического субъекта, составившего документ;4) содержание факта хозяйственной жизни; 5) величина натурального и (или) денежного измерения факта хозяйственной жизни с указанием единиц измерения; 6) наименование должности лица (лиц), совершившего (совершивших) сделку, операцию и ответственного (ответственных) за ее оформление, либо наименование должности лица (лиц), ответственного (ответственных) за оформление свершившегося события».

В соответствии со статьей 252 Налогового кодекса Российской Федерации расходами признаются обоснованные и документально подтвержденные затраты. Под документально подтвержденными расходами понимаются затраты, подтвержденные документами, оформленными в соответствии с законодательством Российской Федерации

Для технического обслуживания инженерных коммуникаций МКД заключены договоры, которые есть на сайте ТСЖ в разделе «Документы и отчетность, договоры»:

- с ООО «Теплосфера» № 190/1-2017 от 01.01.2017г. – осуществляет обслуживание тепловых пунктов МКД, сумма в месяц 12 000,00 рублей;

- с ИП Иголкина Ю. Н. № 1/28 от 01.01.2023г. – осуществляет обслуживание внутридомового водопровода и наружных сетей водоснабжения, а также выполняет работы по ликвидации неисправностей водопровода, сумма в месяц – 13 000,00 рублей;

- с ООО «Управляющая Организация «Реформа многоквартирных домов» (ООО УК РМД) № 2-ТСЖ от 14.06.2017г. – оказывает услуги по аварийно-диспетчерскому обслуживанию инженерных коммуникаций, круглосуточно отвечает за устранение аварий, качество коммунальных услуг и контролирует инженерные системы многоквартирного дома (МКД), сумма в месяц – 8 000,00 руб.

В актах выполненных работ (оказанных услуг) вышеперечисленных трех организаций нет ни слова о том, что конкретно они сделали за месяц согласно Перечню работ к каждому договору, а именно: или выявили какую-либо неисправность в работе инженерных коммуникаций, или сами отремонтировали или заменили какие-то детали (механизмы, трубы), или порекомендовали что-то отремонтировать (заменить в связи с износом) и т. п. Только общие фразы – услуги за такой-то месяц такого-то года оказаны.

На основании этого, можно сделать 2 исключаящих другого (альтернативных) вывода:

Первый: договоры с вышеперечисленными организациями (ООО «Теплосфера», ИП Иголкина Ю. Н. и ООО УК РМД) заключены формально, из текстов договоров с ООО «Теплосфера» и ООО УК РМД непонятно, кто из них что делает, по смыслу те услуги, которые оказывают эти организации, почти не отличаются друг от друга. В таком случае они не нужны. Отсутствует контроль за исполнением договоров - акты выполненных работ (оказанных услуг) подписаны бесконтрольно. Годовая сумма по этим трем договорам составляет 396 000,00 рублей.

Второй: исходя из текста в актах выполненных работ (оказанных услуг) ООО «Теплосфера», ИП Иголкина Ю. Н. и ООО УК РМД, в ТСЖ «Строителей, 28» все инженерное оборудование находится в идеальном состоянии и не требует ремонта: ни текущего, ни капитального. В таком случае материалы, приобретенные в 2023 году именно для ремонта инженерных коммуникаций, использованы не по их прямому назначению.

Как уже было сказано выше, отсутствует контроль за расходованием материалов. С Перечнем материалов, приобретенных в 2023 году, можно ознакомиться на сайте ТСЖ.

На основании вышеизложенного, рекомендовано: пересмотреть, с точки зрения необходимости, договоры, заключенные ТСЖ с различными организациями и ИП. Правлению ТСЖ в дальнейшем соблюдать и отслеживать расходы строго в соответствии со статьями затрат утвержденной сметы, а именно: представлять бухгалтеру информацию в письменном виде о том, что и где отремонтировано или заменено, кем отремонтировано или заменено, какие материалы израсходованы на

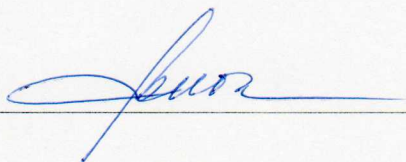
ремонт или замену и т.п., на какую статью сметы конкретно отнести расход тех или иных материалов.

5. В целях экономии по статье «Налоги» рекомендуется усилить работу по вступлению собственников жилья в члены ТСЖ (еще раз направить письма с заявлениями о вступлении в члены ТСЖ). В этом возможно значительное снижение единого налога при УСНО.

6. Не всегда своевременно предоставляются бухгалтеру документы от поставщиков. Например, индивидуальному предпринимателю Авдеенко И. П. ИНН 330574759415 в 2022 году было перечислено 224 292,20 рублей, на основании выставленных счетов за различные услуги (уборка снега, чистка придомовой территории, обслуживание водопроводов, ремонт стояка полотенцесушителя в подвале № 7). В 2022 году ИП Авдеенко И. П. не предоставил ни одного акта, подтверждающего оказание услуг (этот факт был отражен в акте проверки за 2022 год). В 2023 году ИП Авдеенко И. П. представил акты за 2022 год на сумму 168 831,00 руб. Не представлено актов на сумму 55 461,00 руб. Такая практика отрицательно влияет на сумму налога, так как не представленные документы не включаются в расходы для целей налогообложения. Статья «Налог УСН» в смете.

Рекомендовано: Правлению ТСЖ осуществлять контроль своевременного поступления документов, подтверждающих выполнение работ (оказание услуг) от поставщиков, оплата которым в качестве аванса произведена.

Ревизор



Грибова О. М.