

АКТ ПРОВЕРКИ
финансово-хозяйственной деятельности
Товарищества собственников жилья «Ватутина 12/1»

«25» мая 2022 года

г. Новосибирск

Согласно Уставу Товарищества собственников жилья «Ватутина 12/1» проведена ежегодная документальная проверка финансово-хозяйственной и организационной деятельности ТСЖ за 2021 год.

Ревизор избран общим собранием членов ТСЖ «Ватутина 12/1» 19.05.2020 года. Данная плановая проверка проводилась с 29.04.2021 г. по 28.05.2021 г. Местонахождение: г. Новосибирск, ул. Ватутина дом 12/1. Объект управления: 146-квартирный одноподъездный жилой дом с двумя лифтами, постройки 2013 года.

Вид деятельности товарищества: Управление имуществом собственников жилья, обслуживание, эксплуатация, ремонт и поддержание санитарного состояния жилого фонда. ТСЖ относится к некоммерческим организациям (ст. 335 ЖК РФ).

Должностные лица, ответственные за финансово-хозяйственную деятельность, подготовку и представление отчетности: Председатель Правления – Кейглер Сергей Михайлович, бухгалтер – Смирнова Любовь Николаевна.

Во время ревизии была проверена вся имеющаяся документация за 2021 г., включающая Протоколы заседаний Правления ТСЖ; договоры, сметы и акты сдачи-приемки выполненных работ; счета-фактуры, счета, товарные накладные, договоры купли-продажи; выписки по банковским операциям с 01.01.2021 по 31.12.2021, журналы учета показаний счетчиков холодной, горячей воды и электроэнергии, а также годовые отчеты бухгалтера и Председателя Правления ТСЖ.

Был осуществлен комплексный анализ документов, направленный на определение следующих показателей:

- соответствие осуществляемой деятельности учредительным документам;
- эффективность работы Правления;
- соответствие использования материальных и трудовых ресурсов утвержденным нормативным документам;
- сохранность и движение денежных средств ТСЖ;
- сохранность имущества;
- обоснованность финансовых операций ТСЖ;
- соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности;
- правильность расчетов по оплате труда;
- согласованность документации.

Деятельность ТСЖ осуществлялась в соответствии с нормативными документами.

В 2021 г. Правление ТСЖ собиралось шесть раз. В связи с опасной эпидемиологической обстановкой голосование по вопросам повестки собраний допускалось, наряду с очной, и в заочной форме. Собrania имели кворум. На первых трех собраниях из 10-ти избранных общим собранием членов Правления присутствовали 8, 8 и 9 членов соответственно. На четвертом–шестом собраниях из оставшихся (после исключения на основании решения общего собрания 3-х членов Правления) 7-ми его членов присутствовали 7, 6 и 7 членов соответственно. В работе всех заседаний приняли участие С. М. Кейглер, Д. В. Фатьков, А. А. Иванов, С. С. Днепровская, А. А. Векслер. В принятии решений на пяти собраниях участвовали А. А. Абрамов и С. М. Припачкин.

Протоколы заседаний Правления оформлены должным образом. В целом, в отношении эффективности работы Правления можно отметить положительную динамику.

Было проведено общее собрание собственников помещений МКД. Протокол общего собрания собственников был размещен в общедоступном месте для ознакомления с результатами голосования. Однако в связи с допущенным формальным нарушением общее собрание с голосованием по тем же вопросам пришлось провести повторно. К оформлению результатов голосования на общем собрании и ознакомлению с ними членов ТСЖ и собственников помещений МКД претензий нет.

Доходная часть бюджета ТСЖ формировалась из платы собственников и нанимателей за услуги по содержанию помещений по тарифам, утвержденным решением общего Собрания собственников и пени; денежных средств от сдачи в аренду имущества, являющегося общей собственностью товарищества, а также возврата денежных средств на расчетный счет ТСЖ в ОАО «Альфа-банк».

На специальный расчетный счет банка «Открытие» зачислялись взносы на капитальный ремонт и проценты банка по депозиту на капремонт.

Всего в 2021 году поступило средств на расчетные счета ТСЖ 3 868185,09 рублей, в том числе:

Оплата содержания помещений	2 868265,43
Пени	6768,81
Аренда общего имущества	101127,72
Возврат средств	8456,96
Итого:	2984618,92 (Филиал «Новосибирский» ОАО «Альфа-банк»)
Взносы на капремонт	758779,42
Проценты банка по депозиту (капремонт)	124786,75
Итого:	883566,17 (банк «Открытие»)

С расчетного счета Филиала «Новосибирский» ОАО «Альфа-банк» за содержание жилья оплачено 2 897202,97 рублей.

Расходная часть бюджета, кроме того, формировалась из зарплаты Председателя Правления ТСЖ и штатных сотрудников (бухгалтера, паспортиста, дворника, уборщицы) с предусмотренными начислениями и налогами, вознаграждения за проведение ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ с предусмотренными начислениями и налогами, использования «Объединенной расчетной системы» (ОРС), обслуживания общедомовых коммуникаций; систем пожарной безопасности, лифтов, электрики, систем доступа, оплаты охраны, текущего ремонта, приобретения, модернизации и содержания общего домового имущества, обязательного страхования, расчистки и вывоза снега, приобретения расходных материалов на хозяйственные нужды и др., оплаты банковского обслуживания.

Были произведены следующие траты:

Заработная плата и отпускные штатных сотрудников с начислениями и налогами (30,2%) + налоги за декабрь 2020	1 315 655,44
Проведение ревизорской проверки с начислениями и налогами	17 531,00
ОРС	79 356,06 (из них оплачено ТСЖ 12 032,15)
Обслуживание общедомовых коммуникаций	228 000,00
Обслуживание систем противопожарной безопасности	74 400,00
Обслуживание лифтов	114 000,00
Электрика, планово-предупредительные мероприятия и ремонты	120 000,00
Система доступа	52 800,00
Охрана	456 000,00
Текущий ремонт, содержание, модернизация и приобретение общего домового имущества, страховки, госпошлины и пр.	154 126,82
Очистка и сброс наледи с крыши, расчистка и вывоз снега	59 002,00
Налоги УСН	6 950,00
Хознужды, БИП и т. д.	35 722,00
Обслуживание р/счета в «Альфа-банке»	31 411,00

По сравнению с утвержденной сметой на 2021 год, реальные расходы оказались по нескольким статьям заниженными.

Произведенные траты сомнений не вызывают. Проведенный мониторинг показал, что оборудование и услуги приобретались по оптимальным ценам.

Расчет заработной платы, начислений на заработную плату и налогов проводился в соответствии с нормативными документами.

В ходе проверки платежных документов были выявлены недочеты в их оформлении, которые удалось устранить в рабочем порядке.

Проверка учета движения денежных средств делалась на основе электронных выписок банка. Остаток денежных средств на расчетных счетах на 31.12.2021 г. составляет всего: 6 174 795,3 руб., в том числе:
на расчетном счете в банке «Открытие» (капремонт) – 5 789 574,01 руб.;
на расчетном счете в филиале «Новосибирский» ОАО «Альфа-банк» – 385 221,29 руб. Нарушений при проверке не обнаружено.

Работы, предусмотренные Сметой 2021 г., выполнялись согласно утвержденным графикам. Контроль осуществлялся регулярно.

Распределение расходов на общедомовые нужды (ОДН) фиксировались в ТСЖ в контрольных журналах учета показаний счетчиков по холодной, горячей воде и электроэнергии. Показания заносятся ежемесячно. Начисления произведены по счет-фактурам.

Противоречия, обнаруженные в представленных ревизору отчетных документах, устранены в рабочем порядке. Данные годового отчета документально подтверждены.

Ревизор



Кондратьева Наталья Михайловна

С актом ознакомлен и второй экземпляр получил:

Председатель Правления ТСЖ



Кейглер Сергей Михайлович