

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

«18» мая 2023 года

г. Новосибирск

Согласно Уставу Товарищества собственников жилья «Ватутина 12/1» проведена ежегодная документальная проверка финансово-хозяйственной и организационной деятельности ТСЖ за 2022 год.

Ревизор избран общим собранием членов ТСЖ «Ватутина 12/1» 05.06.2022 года. Данная плановая проверка проводилась с 20.04.2023 г. по 18.05.2023 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 2022 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 01.01.2022 по 31.12.2022, 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 2022 г. Правление ТСЖ собиралось очно четыре раза. Собрания имели кворум. Все семь членов Правления присутствовали на заседаниях и голосовали по всем вопросам, что свидетельствует о продуктивной работе Правления. Протоколы заседаний Правления большей частью оформлены должным образом. По одному протоколу ревизором высказано замечание.

Было проведено общее собрание собственников помещений МКД. Протокол общего собрания собственников был размещен в общедоступном месте для ознакомления с результатами голосования. 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.

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

Всего в 2022 году поступило средств на расчетные счета ТСЖ 4 636096,77 рублей, в том числе:

| | |
|---|---|
| Оплата содержания помещений | 2 974 725,35 |
| Пени | 32 386,00 |
| Аренда общего имущества | 147 877,24 |
| Возврат средств | 5 400,00 |
| Итого: | 3 160 388,59 (расчетный счет, Филиал «Новосибирский» ОАО «Альфа-банк») |
| Взносы на капремонт | 1 020 774,98 |
| Проценты банка по депозиту (капремонт) | 454 933,20 |
| Итого: | 1 475 708,18 (новый расчетный счет на капремонт в банке «Открытие») |

Расходная часть бюджета формировалась из фонда оплаты труда, включающего зарплаты Председателя Правления ТСЖ и штатных сотрудников (бухгалтера, паспортиста, дворника, уборщицы) с предусмотренными начислениями и налогами, а также вознаграждения за проведение ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и оказание юридической помощи 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.

По банку были проведены следующие траты:

| | |
|---|--|
| Фонд оплаты труда (зарплата, отпускные, вознаграждения штатных и внештатных сотрудников + предусмотренные налоги) | 1 487 749,79 (в том числе налоги 489 523,55) |
| ОРС | 8 343,93 (оплачено ТСЖ) |
| Аварийное обслуживание общедомовых коммуникаций | 209 000,00 |
| Обслуживание систем противопожарной безопасности | 68 200,00 |
| Обслуживание лифтов | 104 500,00 |
| Электрика, планово-предупредительные мероприятия и ремонты | 110 000,00 |
| Система доступа | 48 719,10 |
| Охрана | 448 200,00 |
| Текущий ремонт, содержание, модернизация и приобретение общего домового имущества, страховки, госпошлины, судебные издержки и др. | 695 789,71 |
| Очистка и сброс наледи с крыши, расчистка и вывоз снега | 42000,00 |
| Хознужды, БИП и т. д. | 44 160,00 |
| Банковское обслуживание | 45 762,79 |
| Итого: | 3 312 425,32 |

По сравнению с утвержденной сметой на 2022 год, реальные расходы оказались по некоторым статьям заниженными, а по некоторым завышены. Сильное превышение сметы возникло в результате доначисления платы за потребленную тепловую энергию в сумме 192 158,7 руб., которая по решению Правления была оплачена из средств ТСЖ. Кроме того, потребовался текущий ремонт, который также по решению Правления был произведен за счет средств ТСЖ на сумму 149 658,10 руб.

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

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

Проверка учета движения денежных средств делалась на основе электронных выписок банка. Остаток денежных средств на расчетных счетах на 31.12.2022 г. составляет всего: 7 498 466,75 руб., в том числе: на расчетном счете в банке «Открытие» (капремонт) – 7 265 282,19 руб.;

на расчетном счете в филиале «Новосибирский» ОАО «Альфа-банк» – 233 184,56 руб. Нарушений при проверке не обнаружено.

Работы, предусмотренные Сметой 2022 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 заносились 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