

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

«23» сентября 2024 года

г. Новосибирск

Согласно Уставу Товарищества собственников жилья «Ватутина 12/1» проведена ежегодная документальная проверка финансово-хозяйственной и организационной деятельности ТСЖ за 2023 год.

Ревизор избран общим собранием членов ТСЖ «Ватутина 12/1» 05.06.2022 года, а также общим собранием 20.06.2024 г. Данная плановая проверка проводилась с 15.08.2024 г. по 23.09.2024 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, временно исполняющая обязанности Председателя Правления – Днепровская Светлана Сергеевна, бухгалтер – Смирнова Любовь Николаевна.

Во время ревизии была проверена вся имеющаяся документация за 2023 г., включающая Протоколы заседаний Правления ТСЖ; договоры, сметы и акты сдачи-приемки выполненных работ; счета-фактуры, счета, товарные накладные, договоры купли-продажи; финансовые отчеты за средства, полученные должностными лицами на подотчет; выписки по банковским операциям с 01.01.2023 по 31.12.2023, 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 2023 г. Правление ТСЖ собиралось очно два раза 18.05.2023 (Протокол №32) и 04.06.23 (Протокол № 33). Собрания имели кворум. На первом из них присутствовали шесть членов Правления, на втором – пять. Все члены Правления, присутствовавшие на заседаниях, голосовали по всем вопросам. Протоколы заседаний Правления оформлены должным образом. Однако хотелось бы обратить внимание на то, что в ситуации, когда все члены ТСЖ делегировали право в рабочем порядке принимать решения, касающиеся деятельности ТСЖ, Правлению, его активность должна быть более высокой. Представляется, что заседания с обсуждением текущих вопросов должны проводиться не реже одного раза в квартал, а лучше еще чаще.

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.

На специальный расчетный счет банка «Открытие» зачислялись взносы на капитальный ремонт. Поскольку этот депозит с целью увеличения процентной ставки был размещен на длительный срок, проценты банка в 2023 г. не начислялись.

Всего в 2023 году поступило средств на расчетные счета ТСЖ **5 101 759,03** рублей, в том числе:

Оплата содержания помещений собственниками (физ. лица, Крафт, Служба заказчика)	3 621 104,85
Пени	8 183,44
Аренда общего имущества	97 855,04
Итого:	3 727 143,33 (расчетный счет, Филиал «Новосибирский» ОАО «Альфа-банк»)
Взносы на капремонт (в том числе пени) от физ. Лиц и Службы заказчика	1 374 615,70
Итого:	1 374 615,70 (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 штатных сотрудников (зарплата, отпускные + предусмотренные на ФОТ налоги)	1 746 082,68
ОРС	21 646,96 (оплачено ТСЖ)
Обслуживание общедомовых коммуникаций (погашение долга за 2022 г.+ плановое+дополнительные ремонтные работы)	386 951,50 (в т.ч. 19000+36000 – погашение долга; 246 000 – плановое, 85951,50 – доп. ремонтные работы.)
Обслуживание систем противопожарной безопасности	80 600,00
Обслуживание лифтов	123 500,00
Электрика, планово-предупредительные мероприятия и ремонты	136 000,00
Система доступа	58 237,14
Охрана	528 400,00
Текущий ремонт, содержание, модернизация и приобретение общего домового имущества, страховки, госпошлины, ревизия и др.	272 856,87
Очистка и сброс наледи с крыши, расчистка и вывоз снега	65050,00
Хознужды, БИП и т. д.	42858,50
Банковское обслуживание (услуги «Альфа-банка»)	54 046,69
Налоги УСН на доход за аренду	21519,79
Электроэнергия СОИ	196 193,74
Остаток на подотчете	660,60
Итого:	3 734 604,47

По сравнению с утвержденной сметой на 2023 год, реальные расходы оказались по некоторым статьям завышенными. Так, заметное расхождение со сметой наблюдается по фонду оплаты труда. Это обусловлено, во-первых, тем, что часть зарплаты и налогов за декабрь 2022 г. были выплачены в январе 2023 г. (погашение долга осуществлено на сумму 80397,47 руб.); во-вторых, в

декабре 2023 г. было осуществлено заблаговременное перечисление налогов по зарплате за январь 2024 г. Сумма перечисленных налогов составила 59416,24 руб. Сам же ФОТ в 2023 г. оказался меньше запланированного (1606 268,95 вместо 1617634,39, поскольку вместо зарплаты была осуществлена выплата из ФСС по больничному листу.

Перерасход средств на обслуживание общедомовых коммуникаций обусловлен тем, что в 2023 году был осуществлен расчет с ООО «Волна» по долгам за 2022 г., общая сумма которых составила 55000 руб. (из них 19000 за плановые работы и 36000 за дополнительные ремонтные работы). В 2023 г. понадобилось проведение дополнительных ремонтных работ, связанных с заменой мембранного бака в системе отопления. Их стоимость составила 85951,5 руб.

Превышение по статье «содержание общего имущества...» связано главным образом с необходимостью приобретения нового мембранного бака стоимостью 45337,50 руб., ремонтом мягкой кровли, шлагбаума, калитки, фасада, засыпкой ям. Перерасход в размере 15000 руб. обусловлен и переплатой в Ростелеком в счет 2024 года.

Средства, планировавшиеся по статье «текущий ремонт», не тратились. Накопление осуществлялось для замены дорогостоящих дверей и др.

Превышение по статьям «банковское обслуживание», «расчистка и вывоз снега» обусловлено соответствующим повышением цен.

Произведенные траты в целом сомнений не вызывают. Проведенный мониторинг показал, что материалы, оборудование и услуги приобретались по средним и низким рыночным 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: **8 865 630.79** руб., в том числе: на расчетном счете в банке «Открытие» (капремонт) – **8 639 897,70** руб.; на расчетном счете в филиале «Новосибирский» ОАО «Альфа-банк» – **225 733,09** руб. Нарушений при проверке не обнаружено.

Работы, предусмотренные Сметой 2023 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 достоверно отражены в Отчете Председателя.

В качестве положительного момента особо отмечу возврат собственникам жилых помещений 146152,35 руб. в связи с перерасчетом за потребленную тепловую энергию, который был осуществлен после обращения Председателя ТСЖ.

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

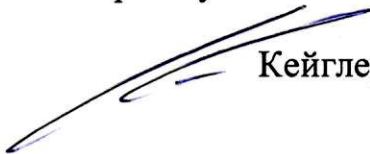
Ревизор



Кондратьева Наталья Михайловна

С актом ознакомлен и второй экземпляр получил:

Председатель Правления ТСЖ



Кейглер Сергей Михайлович