

Акт
ревизии финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ "Пушкинское"

Санкт-Петербург

16 марта 2025г.

С 15 марта по 16 марта 2025г. проводилась ревизия финансовой деятельности Товарищества собственников жилья «Пушкинское» ревизором Товарищества Агафоновой И.М. за период 01.01.2024 по 31.12.2024г.

Цель ревизии – представление годовому общему собранию членов Товарищества и собственникам жилых помещений заключения об исполнении сметы доходов и расходов за 2024 год и отчета о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

Объекты ревизии:

1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества;
2. Исполнение сметы доходов и расходов за 2024г;
3. Финансовая деятельность и размеры обязательных платежей и взносов за 2024г;

Результаты ревизии представлены ниже.

К проверке были представлены документы:

Уставные документы ТСЖ "Пушкинское".

Регистры бухгалтерского и налогового учета.

Бухгалтерская и налоговая отчетность.

Договоры с ресурсоснабжающими, подрядными и иными лицами и организациями, заключенные или действующие в 2024г.

Документы по приобретению товарно-материальных ценностей.

Журнал регистрации показаний квартирных приборов учета.

Первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ (услуг), товарные накладные, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ.

Расчеты с ИФНС, ПРФ и ФСС (Счет 68,69 за 2024г).

Журналы регистрирующие заявки, жалобы и заявления.

Результаты проверки уставных и рабочих документов:

- ТСЖ объединяет собственников жилых помещений и управляет общим имуществом многоквартирных домов №18 литер А, №20 литер А и Б, №22 литер А (1-40 кв.), №24 литер А.

Учредительные и регистрационные документы ТСЖ представлены в полном объеме.

Документы оформлены надлежащим образом и хранятся в отдельных папках.

Ведется:

- а) Журнал регистрации заявок от собственников;
- б) Журнал регистрации жалоб и заявлений;
- в) Журнал технического осмотра домов (акты сезонных осмотров домов в отдельной папке);
- г) Журнал регистрации показаний квартирных приборов учета (в электронном и бумажном виде);
- д) Журнал инструктажа по пожарной и технике безопасности;

В целом в Товариществе удовлетворительное состояние порядка хранения документов и ведения документооборота.

Замечания:

- 1. Не регулярно проставляются отметки о выполнении работ по заявкам жителей в журналах регистрации жалоб и заявлений.
- 2. Не выдерживаются сроки ответа по заявлениям собственников.
- 3. В отдельных актах осмотра протечек межпанельных швов не проставлены подписи заявителей после выполнения работ.

Деятельность Правления ТСЖ

Состав Правления ТСЖ "Пушкинское" в период с 01.01.2024г по 31.12.2024г.:

- на основании решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья (Протокол №1 общего собрания членов Товарищества от 30.05.2024 года) избрано Правление следующего состава:

Антонов Ю.В., Гаврилов Ю.Н.; Гангалов Б.М., Маковников А.К., Тухто С.С. Фатеев С.В.

Председателем Правления избран Фатеев С.В. (Протокол №3 Заседания членов Правления ТСЖ «Пушкинское» от 12.03.2024г.).

Результаты проверки работы правления:

- 1. Решения общего собрания за отчетный период в целом выполнены.
- 2. Протоколы и документы общего собрания Товарищества оформлены надлежащим образом.
- 3. Представленные протоколы заседаний Правления оформлены надлежащим образом.

Проверка финансовой деятельности и исполнение сметы доходов и расходов за 2024 год:

Согласно положениям ЖК РФ, плата за содержание жилого помещения, включает в том числе плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов были произведены:

1. Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных Товариществу.
2. Проверка банковских выписок, платежных поручений.
3. Выборочная проверка авансовых отчетов.
4. Проверка заключенных договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.
5. Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы.

На основании представленных документов мною определено, что основным источником поступления денежных средств для Товарищества в отчетный период является плата за жилое помещение и коммунальные услуги. На начало отчетного периода на счете ТСЖ было 5 227 395 руб. 72 коп. Поступило всего от жителей ТСЖ за 2024г. на счет ТСЖ "Пушкинское" 23 521 187 руб. 48 коп.

Начислено собственникам жилых помещений 23 254 957 руб. 53 коп. , за 2024г. Остаток денежных средств на конец отчетного периода 1091431руб. 82 коп., также деньги находятся на депозите в сумме 5 000 000 руб.

Расходы составили 23 520 720 руб. 68 коп. Это оплата поставщикам услуг, заработная плата работников ТСЖ, налоги, хозяйственные расходы, в том числе:

- оплата ГУП "Водоканал" за холодное водоснабжение и водоотведение соответственно составили –2 680 000 руб.00 коп.
- оплата ГУП "ТЭК СПб" (использование тепловой энергии и горячего водоснабжения) составила – 8 786 385 руб. 47 коп.;

- оплата региональному оператору по обращению с твердыми бытовыми отходами АО «Невский экологический оператор» за вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов - 2 692 527 руб. 72 коп.

Оплата за тепловую энергию, водопотребление и водоотведение производится по фактическим показаниям ОДПУ в течение отчетного года. За вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов оплата осуществляется в соответствии с единым тарифом за услуги регионального оператора утвержденным Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2023 № 248-р «О внесении изменения в Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 16.11.2022 №162-р» «Об установлении предельного единого тарифа на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами акционерного общества «Невский экологический оператор» на территории Санкт-Петербурга на 2023-2025 годы».

- оплата прочим поставщикам работ и услуг составила 6 672 111 руб. 31 коп.;

- оплата по договорам подряда составила 375 500 руб. 00 коп. -НДФЛ-48 815 рублей

- оплата заработной платы сотрудникам организации составила – 3 774 818 руб. 42 коп., в т.ч. НДФЛ – 490728 руб. 00 коп., взносы – 1 245 095 руб. 24 коп.

- задолженность по зарплате на 31.12.2024 г. - 0 руб. 00 коп.

- задолженность прочим поставщикам работ и услуг на конец отчетного периода составила 18 844 руб.92 коп.

Авансы поставщикам – 2 344 585 руб.64 коп.

Со всеми поставщиками коммунальных услуг заключены соответствующие договоры. Счета на оплату поставщиками предъявляются ежемесячно согласно показаниям общедомовых приборов учета.

Оплата за потребление собственниками МКД тепла и воды и обращение с ТБО осуществляется через расчетный счет ТСЖ.

За индивидуальное потребление электроэнергии собственники оплачивают непосредственно поставщику ПСК по показаниям своих электросчетчиков. Оплата за электроэнергию на общедомовые нужды производится по фактическим показаниям ОДПУ в течение отчетного года.

Начисления по оплате коммунальных услуг производились в соответствии с тарифами, утвержденными Комитетом по тарифам правительства Санкт-Петербурга на текущий период.

Общая сумма задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги собственниками на конец года с учетом декабрьских начислений по квартплате составляет 5 174 610 руб.26 коп.

Правление ТСЖ с 2023г. году проводит работу по сокращению имеющейся дебиторской задолженности собственников жилых помещений.

Документы по должникам (дом 18 кв. 6, 21, 73, 75; 99, 119; дом 20 лит.А, Б кв. 1, 2, 5, 24, 42 13, 35, 58, 77, 97, 112; дом 22 кв. 1, 10, 24, 31; дом 24 кв.3 находятся в суде, часть после рассмотрения судом передана судебным приставам.

Хозяйственная деятельность ТСЖ.

В течении 2024 года в рамках текущего ремонта и содержания общего имущества ТСЖ были выполнены работы согласно запланированного перечня работ на основе заявлений жителей и результатов весеннего и осеннего осмотра общего имущества.

Перечень основных работ:

- 1) Ремонт стояков холодного водоснабжения, включая работы по установке и замене и закупку комплектующих;
- 2) Выполнены работы по подготовке ИТП и УУТЭ к отопительному сезону 2024/2025г.:
 - а) закуплен и заменен циркуляционный насос системы ГВС для д.18;
 - б) замена и поверка приборов учета;
 - в) замена терморегулирующей аппаратуры.
- 3) Ремонт замково-переговорных устройств в подъездах;
- 4) Дезинфекция мест общего пользования и подвалов;
- 5) Выполнена работа по частичному ремонту кровли на доме №24 лит. А.;
- 6) Выполнен ремонт и прочистка фановой вентиляции в домах 24, 18;
 - а) Восстановлена фановая вентиляция в д.18 кв 77, 80, 58, 59; доме 20 кв. 80, доме 24 кв.20 60, 37, 40, 57.
- 7) Выполнена реконструкция системы холодного водоснабжения в техническом подполье дома 24 лит. А, установлен фильтр в систему ХВС дома.
 - в)- выполнена реконструкция канализации с заменой разрушившихся чугунных тройников, отводов и крестовин в кв. 54, 62, 44, дом 18; кв. 1, 48 дома 24; кв. 1, 35 дома 22; кв. 2 дома 20 лит. А;
- 8) Заменено оборудование водомерного узла в доме 20 лит.А.
- 9) Выполнены работы по герметизации межпанельных швов по заявкам жителей;

10) Выполнен монтаж металлического нащельника на терморазрыв между секциями дома №20 (4 и 5 подъезды).

11) Все работники обеспечивались средствами СИЗ.

Перечень работ и смета доходов и расходов за 2024г. выполнены в полном объеме.

Выводы ревизора:

1. Все работы производились по утвержденному плану.
2. Смета доходов и расходов за 2024г. выполнена в полном объеме.
3. Приобретенные за наличный расчет материалы оформлены авансовыми отчетами в полном объеме, приобретались по мере необходимости.
4. Использование средств Товарищества носит целевой характер. Учет расходов, ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.

Анализ начисления и выдачи заработной платы работникам ТСЖ показал следующее:

Штатное расписание ТСЖ "Пушкинское" было утверждено решением годового общего собрания членов ТСЖ (протокол № 1 от 30.05.2024г.). За период 2024г. по штатному расписанию в ТСЖ "Пушкинское" работают 9 человек (председатель Правления, главный бухгалтер, электрик, слесарь-сантехник, рабочий по благоустройству и санитарному содержанию территории, две уборщицы, системный администратор, диспетчер аварийно-диспетчерской службы). Начисления по заработной плате работников ТСЖ и договорам подряда составили – 4 150 317 руб. 42 коп. за год. Отгулы не предоставлялись. Выходы работников в праздничные дни оформлялись табелем выхода на работу и оплачивались соответственно ТК РФ. Проводился инструктаж по технике безопасности. Зарплата перечислялась на банковские карточки с согласия работников и любым не запрещенным способом через кассу предприятия.

Выводы ревизора:

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.
2. В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений не выявлено.

3. Заработная плата за 2024 г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

Ведения бухгалтерского учета в ТСЖ

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в ТСЖ "Пушкинское" возложена на главного бухгалтера Гаврилову Надежду Ивановну.

Анализ бухгалтерских документов, в том числе первичных, показал, что в ТСЖ бухгалтерский учет ведется согласно "Положению по ведению бухгалтерской и налоговой отчетности в РФ" с использованием компьютера и бухгалтерской программы 1С.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой. Налоговая отчетность сдается в установленные сроки в полном объеме.

Налоги отчисляются вовремя, задолженность по налогам и заработной плате отсутствует.

Выводы ревизора:

1. Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

2. Заработная плата за 2024г. начислена в соответствии со штатным расписанием, утвержденным решением годового общего собрания членов ТСЖ. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

Выплачена материальная помощь в размере 4 000 руб. 00 коп каждому сотруднику организации.

Выводы и рекомендации

1. Проведенный анализ деятельности Товарищества в 2024 году позволяет ревизору рекомендовать годовому общему собранию членов ТСЖ «Пушкинское» признать работу Правления Товарищества удовлетворительной.

2. Финансовая деятельность ТСЖ осуществлялась в рамках решений, принятых годовым общим собранием членов ТСЖ и не противоречит законодательству Российской Федерации.

3. Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на жилищно-коммунальные услуги для населения на

2024г. и тарифам на содержание общего имущества МКД, принятым годовым общим собранием членов ТСЖ.

4. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и соответствуют смете расходов и доходов, утвержденной Решением годового общего собрания членов ТСЖ «Пушкинское».

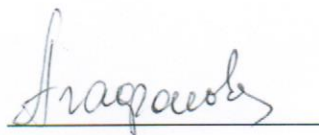
5. Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

6. Ревизор подтверждает обоснованность произведенных затрат.

8. Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на конец 2024г. составил 1 091 431 руб. 82 коп. +(депозит 5 000 000 руб.)

Настоящий отчет составлен и подписан в двух подлинных экземплярах, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а второй - председателю Правления ТСЖ Фатееву С.В. в период проведения годового общего собрания членов ТСЖ «Пушкинское».

Ревизор Товарищества



Агафонова И.М.