

Акт

документальной проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ-3 за 2024 год.

г. Чайковский

11 мая 2025 г.

Ревизором Сентяковым Дмитрием Сергеевичем проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2024 по 31.12.2024. Ревизия проводилась с 06.05.2024 по 11.05.2024 в присутствии председателя правления «ТСЖ-3» Колесова А.В., бухгалтера «ТСЖ-3» Юшковой Н.А.

Общие сведения:

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «ТСЖ – 3».

Местонахождение «ТСЖ – 3»: 617765, г. Чайковский, ул. Сосновая, д.17

Председатель правления «ТСЖ-3» – Колесов Андрей Викторович, проработал весь проверяемый период.

Бухгалтер – Юшкова Надежда Александровна, проработала весь проверяемый период.

Товарищество собственников жилья «ТСЖ – 3» является некоммерческой организацией и осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом, утвержденным общим собранием собственников жилья.

Для достижения своих целей, предусмотренных Уставом, товарищество использует денежные средства, состоящие из членских взносов.

Для проведения проверки были представлены следующие документы: бухгалтерская и налоговая отчетность; банковские документы; договоры и акты с обслуживающими организациями; отчет по доходам и расходам за 2024 год.

Все решения Председателя принимаются коллегиально с Правлением с составлением протокола собрания членов Правления. ТСЖ.

Ревизия кассовых операций и операций по расчётным счетам

Для осуществления своей деятельности открыт:

1. Расчётный счёт № 40703810649470110152 открытый в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк;

Остаток денежных средств на р/счете на 01.01.2024: **112 335,43 руб.**

Поступило на расчетные счет с 01.01.2024 по 31.12.2024:

- жилищно-коммунальные услуги от населения: **8 416 295,10 руб.**
- за размещение каналов связи: **20 904,00 руб. (ООО "Гарант-сервис"- 5040,00руб.; АО "Компания ТрансТелеКом" – 3864,00 руб.; АО «Ростелеком» - 12000,00 руб.)**
- пени за просрочку платежей: **1974,56 руб.**
- возврат госпошлины: **4764,72 руб.**
- пени по кап.ремонту: **237,5 руб.**
- возврат подотчетных средств: **40 000,00 руб.**

Всего: 8 484 175,88 руб.

Произведена оплата с расчетного счета с 01.01.2024 по 31.12.2024:

За коммунальные услуги – **6 944 271,43 руб.** в т.ч.

- **Филиал Пермский ПАО Т Плюс**

Тепловая энергия и ГВС – **3 705 282, 45 руб.**

- **МУП «Водоканал»**

Холодное водоснабжение и водоотведение – **880 199,85 руб.**

- **ПАО «Пермэнергосбыт»**

Электроэнергия – **1 335 798,91 руб.**

- **ИП Тюкалов Ю.П.**

За техническое обслуживание лифтов – **265 068,54 руб.**

- **ПЕРМСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР ТКО**

За вывоз мусора – **405 915,68 руб.**

- **ООО «Гарант-сервис»**

за кабельное телевидение – **269 480,00 руб.**

- ИП Чудинов И.В.

За домофон – 82 526,00 руб.

- выплаты на содержание и текущий ремонт 1574068,93руб

Всего: 8 518 340,36руб

Остаток денежных средств на 01.01.2025: **78170,95 руб**

2. По капитальному ремонту открыт специальный счёт № 40705810349470000007, в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк;

Остаток денежных средств на р/счете на 01.01.2024: **2 044 017,15 руб.**

поступило взносов на капитальный ремонт за 2024г. – 974 415,19 руб.,
проценты полученные от банка – 249 726,39 руб.

израсходовано – 0,00 руб.

Остаток денежных средств на 01.01.2025. - **3 268 158,73 руб.**

Ревизия расчетов с поставщиками коммунальных услуг.

В результате проверки выявлено следующее:

- остаток кредиторской задолженности по услугам на 01.01.2024 составил: **858 667,95 руб.**
- сумма выставленных счетов поставщиками за коммунальные и жилищные услуги в 2024 году составила **6 980 143,76 руб.**
- сумма оплаченных счетов: **6 944 271,43 руб.**

Остаток кредиторской задолженности по услугам на 01.01.2025 г. составляет **894 540,28 руб.**, в том числе задолженность перед ПАО Т Плюс за ноябрь в размере **72 687,84 руб.**

Ревизия расчетов по обязательным платежам с собственниками помещений.

Начисление обязательных платежей в 2024 году производилось в соответствии с утвержденными тарифами.

Тариф на содержание и текущий ремонт составил 17,00 руб.

По состоянию на момент проверки общая задолженность собственников жилья за коммунальные услуги составляет – **1 225 850,45 руб., из них начислено за апрель 768 813,03руб, таким образом за 2 и более месяца задолженность составляет 632 166,55 руб.**

Наиболее крупные задолженности за 2 и более месяцев по следующим лицевым счетам жилых помещений:

Квартира № 6 – **23826,61 руб.**

Квартира № 54 – **80000,00 руб.**

Квартира № 64- **110000,00 руб.**

Квартира № 99 – **147249,95 руб.**

Квартира № 120 – **37505,19 руб.**

Квартира № 144 – **73249,42 руб.**

Задолженность собственников жилья по капитальному ремонту составляет – **212390,96руб., в т.ч за 2 месяца и более 101 920,65 руб.**

Учет заработной платы

Начисление заработной платы производилось согласно табелям учета рабочего времени. Со всеми работниками ТСЖ заключены трудовые договора.

Ревизия исполнения сметы доходов и расходов.

Собрание товарищества собственников жилья в 2024 г. проводилось путем заочного голосования, протокол №4 от 20.06.2024 г., утверждена смета доходов и расходов на 2024 год.

Использование денежных средств по статье содержание и ремонт за 2024 год.

ДОХОДЫ на 2024 год			
Наименование статей	План, руб.	Факт, руб.	Отклонение, руб.
На содержание и текущий ремонт жилья.	1 560 000	1 550 841,17 Пеня, госпошлина 6 739,28	-2 419,55
От реализации услуг	19 000	20 904	1904
Итого	1 579 000	1 578 484,45	-515,55
РАСХОДЫ на 2021 год (необходимые работы)			
Зарплата	786 000	789 517,91	3 517,91
Взносы (налоги)	238 000	234 858,94	-3 141,06
Услуги банка	10 000	10 815,56	815,56
Хозяйственные расходы (моющие, дезинфицирующие средства, канцтовары, бланки, почтовые расходы, расходы на ремонты своими силами, субботники, орг. техника, бумага)	15 000	16 447,76	1 447,76
Уборка территории от снега автотранспортом	20 000	23 000	3 000,00
Выплата штрафов, пени, неустойки и другого ущерба	203 000	247 654,10	44 654,10
Техническое обслуживание газопровода.	27 000	40 509	13 509,00
Освидетельствование лифтов, страхование.	24 000	23 150	-850,00
Программное обеспечение	12 000	21 598,83	9 598,83
Обслуживание узла учета.	24 000	39 800	15 800,00
Подготовка дома к зиме (сдача тепловых пунктов, промывка системы, пуск тепла в дом, проверка вент. каналов, поверка манометров)	64 000	61 314,51	-2 685,49
Итого:	1 423 000	1 508 666,61	85 666,61
Планируемые работы			
Стоянка для велосипедов (при наличии средств)	10 000	0	-10 000,00
Поручни в подъездах дома (при наличии средств)	40 000	17 884	-22 116,00
Ремонт панельных швов дома, крыш балконов.	20 000	0	-20 000,00
Установка скамеек, урн	100 000	0	-100 000,00
Ограждение газонов	20 000	0	-20 000,00
Расходы текущие (прочистка канализации, замена кранов-регуляторов и другие сан. тех. работы)	70 000	53594,70	-16 405,30
Итого	260 000	71 478,70	-188 521,30
Прочие расходы		116960	116960
Всего	1 683 000	1 697 105,31	14 105,31

Расшифровка статьи «прочие расходы»:

Госпошлина – 7942,00 руб.,

Услуги адвоката 35000,00 руб.,

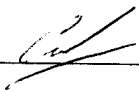
ОДН – 74018,00 руб.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Замечания и предложения по работе правления отражены в приложении №1 к акту документальной проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ-3.

Считаю, работу правления за истекший год удовлетворительной.

Затраты производились на основании предъявленных документов. Расчеты с коммунальными организациями производятся по мере поступления взносов. Штрафные санкции за задержку оплаты поставщикам отсутствуют.

Ревизор:  /Сентяков Д.С./

С Актом ознакомлен

 (Колесов А.В.)

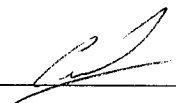
11.05.2025г.

Приложение №1 к акту проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ-3 за 2024 год

1. Некорректно оформлен приказ «О создании постоянно действующей комиссии по списанию товарно-материальных ценностей» (предложения направлены председателю правления ТСЖ).
 2. Выявлены акты о списании материальных ценностей, не подписанные всеми членами комиссии по списанию (акт от 26.12.2024). Устранено в ходе проверки.
 3. Выявлены договоры ГПХ и акты выполненных работ (оказания услуг) по ним без указания конкретных объемов работ (услуг). Проверить качество выполненных работ (оказанных услуг) и обоснованность понесенных затрат не представляется возможным (договор от 16.12.2024 №3).
 4. Табель учета рабочего времени за декабрь 2024 года оформлен некорректно, а именно в ТУРВ включен работник, оказывающий услуги по договору ГПХ. Кроме того, время его работы указано неверно. Устранено в ходе проверки.
 5. Выявлены случаи оплаты сантехнических работ по договорам с ИП Рыжовым В.П., на которые отсутствуют заявки жильцов (акт выполненных работ №38 от 07.10.2024 на сумму 3000,00 руб., №4 от 06.02.2024 на сумму 5120,00 руб., №1 от 04.01.2024 на сумму 2000,00 руб.).
 6. В нарушение п 13.2 Устава ТСЖ годовое общее собрание членов товарищества созывалось позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.
 7. Комиссией в составе собственников жилья Холовой Х.А., Макаровой Л.Ю., членов счетной комиссии Сергеевой В.Л., Богомоловой Н.Л., в присутствии с бухгалтера ТСЖ Юшковой Н.А. произведен пересчет голосов общего собрания собственников путем заочного голосования по капитальному ремонту (работы по утеплению фасадов дома и установке козырьков на лоджиях со стороны леса). В голосовании по капитальному ремонту общего собрания приняли участие собственники, обладающие 4366,5 кв.м., что меньше 2/3 от общего числа голосов. Кворум не состоялся, капитальный ремонт в 2024 году не проводился.
 8. Доходные договоры с ТСЖ длительное время не индексировались. Необходимо пересмотреть доходные договоры на предмет увеличения стоимости оказанных услуг в связи с изменившейся экономической ситуацией, ростом цен и соответственно проработать вопрос с контрагентами и заключить дополнительные соглашения или новые договоры.
 9. Дополнительно проведена проверка оказанных услуг в 2025 году, а именно пломбировка и поверка счетчиков воды. В соответствии с чеками услуги оплачены Титову А.А. и Бусыреву Д.А. (режим НПД – «самозанятый»). В соответствии с п.7 ФЗ от 27.11.2018 №422-ФЗ «О проведении эксперимента по установлению специального налогового режима «Налог на профессиональный доход», профессиональный доход - доход физических лиц от деятельности, при ведении которой они не имеют работодателя и не привлекают наемных работников по трудовым договорам...
- При этом, по доверенности председателя правления Колесова А.В. пломбировку и проверку счетчиков осуществляла Южанина Д.М., что противоречит закону №422-ФЗ. Кроме того, услуги оказаны не надлежащим образом, а именно пломбы

отваливаются, не на всех пломбах есть оттиск ТСЖ, в актах пломбировки номер (оттиск) не указан. Таким образом, расходы в сумме 31800,00 руб. не эффективны.

В связи с увеличением количества оказываемых услуг ТСЖ физическими лицами на спец. режиме НПД считаю необходимым заключать договоры с такими физическими лицами и не ограничиваться только чеками, которые предоставляют «самозанятые», для обеспечения налоговой и финансовой прозрачности сделок, исключения налоговых и других рисков, защиты прав сторон. При этом, договоры должны содержать четкие формулировки предмета соглашения, объема, стоимости выполняемых работ/услуг, сроки и порядок их выполнения, ответственность сторон, должен быть предусмотрен акт выполненных работ и т.д.

Ревизор  Сентяков Д.С.

Ознакомлен  /Колосов А.В./
11.05.2025г.