

## АКТ

### Проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «УЮТ»

по управлению многоквартирными домами, находящихся по адресам: Московская обл., г.Королев, мкр. Юбилейный, ул.М.Комитетская,д.11 и Московская обл., г.Королев, мкр. Юбилейный, ул. Б. Комитетская д.24

г. Королев, мкр. Юбилейный

«30» марта 2023г.

В соответствии с п.3 ст.150 ЖК РФ, Устава ТСЖ «УЮТ» ИНН 5054086589 была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «УЮТ» за период с 01.01.2022 по 31.12.2022г.

Проверка проводилась в соответствии с нормативными актами:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ
- Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ
- Трудовой кодекс Российской Федерации" от 30.12.2001 N 197-ФЗ
- Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ
- Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ
- Федеральный закон от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях"
- Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ"О бухгалтерском учете"
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354"О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"
- Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами"
- Указание Банка России от 11.03.2014 N 3210-У "О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства"
- прочие нормативные акты Российского законодательства в области жилищно-коммунального регулирования и гражданских правоотношений.

Проверка проводилась на основании следующих документов:

- Устав товарищества;
- Протоколы общих собраний;
- Протоколы заседаний правления ТСЖ;
- Учетная политика ТСЖ;
- Штатное расписание, приказы;
- Трудовые договоры;
- Расчетные ведомости по заработной плате;
- Гражданско-правовые договоры;
- Банковские выписки;
- Авансовые отчеты;
- Данные аналитического учета по счетам: 01 «Основные средства»,50 «Касса», 51 «Расчетный счет», 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 68 «Налоги и сборы», 69 «Расчеты по социальному страхованию»,70 «Расчеты по оплате труда», 71 «Расчеты с подотчетными лицами»,76 «Разные дебиторы и кредиторы»,86 «Целевое финансирование» и других балансовых и забалансовых счетов;
- Кассовая книга
- Смета на 2022г.
- Отчет об исполнении сметы за 2022г.
- Другие документы.

#### 1.Общие данные.



В 2022г. общее руководство деятельностью ТСЖ «УЮТ» осуществляло Правление Товарищества. В отчетном периоде в состав Правления входили: Мироненко И.И., Родительская Е.В., Рядчиков Н.В., Музалевская Л.В. (протокол общего собрания членов ТСЖ № 52 от 11.04.2021 г.), Музалевский В.А., (протокол общего собрания членов ТСЖ № 55 от 26.04.21 г.). В соответствии с протоколом №52 от 11.04.2021г в течение 2022г. обязанности Председателя Правления ТСЖ «УЮТ» исполнял Мироненко Иван Иванович.

В отчетном периоде ТСЖ «УЮТ» функции управления многоквартирными домами, включающие содержание общего имущества и текущий ремонт, осуществляет самостоятельно без привлечения обслуживающей сторонней организации.

На должность управляющего приказом №2 от 01.04.2015г. назначена Пахорукова Елена Олеговна, а с 01.03.2022г. приказом №1 от 01.03.2022г. Посыльный Андрей Николаевич.

Предоставление коммунальных услуг в 2022г. осуществлялось по следующим договорам:

**ОАО Теплосеть** дог. №584 от 01.07.15г. на горячее водоснабжение и отопление. Договор подписан уполномоченными лицами со стороны ОАО Теплосеть. Имеются акты выполненных услуг за период с 01.01.2022 по 31.12.2022г., подписанные со стороны ОАО Теплосеть.

По состоянию на 31.12.2022г. кредиторская задолженность ТСЖ «УЮТ» по данному договору составляет за:

- 1) отопление в размере 720 484,42 рубля. Данная сумма включает размер кредиторской задолженности за декабрь 2022г.

- 2) горячее водоснабжение в размере 160 413,72 рубля. Данная сумма включает размер кредиторской задолженности, за декабрь 2022г.

**АО Водоканал** дог. №1690 от 01.07.15 на холодное водоснабжение и водоотведение. Договор действующий, подписан уполномоченными лицами. Имеются акты выполненных услуг за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. По состоянию на 31.12.2022г. кредиторская задолженность ТСЖ «УЮТ» по данному договору составила:

- 1) за водоотведение в размере 68 268,81 рублей. Данная сумма включает размер кредиторской задолженности за декабрь 2022г.

- 2) за холодное водоснабжение в размере 33269,31 рублей. Данная сумма включает размер кредиторской задолженности за декабрь 2022г.

**ООО "Сергиево-Посадский РО"** дог. №СПРО-2018-0000284 от 26.10.2018. По состоянию на 31.12.2022г. имеется кредиторская задолженность ТСЖ «УЮТ» в размере 73 032,67 рубля. Данная сумма включает размер кредиторской задолженности за декабрь 2022г..

**ООО «Техлифтсервис»** дог. №20-ТОЛ от 01.01.2010г. на техническое обслуживание лифтового хозяйства. Договор действующий, подписан уполномоченными лицами. Имеются акты выполненных услуг за период с 01.01.2022 по 31.12.2022г. Кредиторской задолженности нет.

**ООО «Терм Сервис»** дог. №Т 106-07 от 02.04.2007г. на техническое обслуживание ИТП. Договор действующий, подписан уполномоченными лицами. Имеются акты выполненных услуг за период с 01.01.2022 по 28.02.2022г. Кредиторской задолженности нет.

**ООО «ИКТМ»** дог. №2-01-2022 от 01.01.2022г. на обслуживание домофонной системы. Договор действующий, подписан уполномоченными лицами. Имеется акт выполненных услуг за период с 01.01.2022 по 31.12.2022г. Кредиторской задолженности нет.

**ПАО "Мосэнергосбыт"** дог. № 65223125 от 20.12.2006 г. на снабжение электроэнергией мест общего пользования. Договор действующий, подписан уполномоченными лицами. Имеются акты выполненных услуг за период с 01.01.2022 по 31.12.2022г. Кредиторская задолженность составила 44 157,20 рублей. Данная сумма включает кредиторскую задолженность за декабрь 2022г.



Кроме того, ТСЖ «УЮТ» имеются действующие договоры:

- Договор страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта (лифты) с Филиалом ПАО СКРосгосстрах.
- с ФКУ Администрации г. Королева №7 от 14.07.16 на паспортно-учетное обслуживание жителей. Договор действующий, подписан уполномоченными лицами. Имеется акт выполненных услуг за период с 01.01.2022 по 31.12.2022г.. Кредиторская задолженность отсутствует.

По доходам от хозяйственной деятельности ТСЖ (не целевым доходам), согласно заключенным договорам с пользователями имуществом собственников ТСЖ, по состоянию на 31.12.2022г. имеется следующая дебиторская задолженность:

ИП Учкина Наталья Александровна Договор №2А от 01.07.2014г.	12 000,00р
ПАО «ВымпелКом»	10 000,00
ООО "Тривон Нетворкс" Договор №110Ю/11 01.04.2011г.	71686,08
ПАО "Ростелеком" б/н от 01.01.2018	7 200,00
Акционерное общество городского округа Королев МО «Каскад»	8000,00
Мегафон столичный филиал публичного акционерного общества	2000,00
ПАО "Центральный Телеграф" №2.1.10/654 от 01.12.2010г.	6 000,00
Итого	116 886,08

Просроченная дебиторская задолженность: ИП Учкина Наталья Александровна и ООО «Тривон Нетворкс».

Кроме того, имеется задолженность по компенсации э/энергии ТСЖ «УЮТ»:

- ООО "Тривон Нетворкс"» в размере 24 876,98 руб.
- Акционерное общество городского округа Королев МО «Каскад» в размере 1 789,98 руб.
- ПАО «ВымпелКом» в размере 2 185,92 руб.
- ПАО "Ростелеком" б/н от 01.01.2018 в размере 10 595,88 руб.

С конца 2021г по 31.12.2022г. ТСЖ «УЮТ» активно провело работу по взысканию просроченной задолженности, а именно получено судебное решение о взыскании задолженности с ООО «Пентабокс», задолженность в размере 60 850,00 рублей была полностью погашена в течение 2022года.

В связи с вышесказанным рекомендовано:

- 1) Подготовить исковое заявление и подать в суд с целью истребования дебиторской задолженности с ООО «Тривон Нетворкс» (данная задолженность более 3х лет не оплачивается).
- 2) Своевременно выставлять документы по компенсации электроэнергии, ежеквартально проводить акты сверки, отслеживать погашение задолженности.

## 2. Исполнение Сметы целевых расходов за 2022г.

Согласно данным бухгалтерского учета фактические целевые доходы и расходы за 2022г. ТСЖ «УЮТ» имеют следующие размеры:

**Целевые доходы и расходы за исключением коммунальных услуг населению.**



Наименование статьи	Факт. Расход (руб.)	Факт. Доход (руб.)	Экономия "+", перерасход "-" (руб.)	Обоснование
Благоустройство придомовой территории	214 844,45	215 533,88	689,43	
Домофон	102 144,00	102 144,00		
Компенсация расходов ТСЖ по электроэнергии	19 075,39	21 136,72	2 061,33	
Обращение с ТКО	767 152,82	767 152,82		
Техническое обслуживание в т.ч.:	6 107 603,16	6 219 942,64	112 339,48	
- Расходные материалы, инвентарь, хозяйственные при	80 520,74	84 000,00	3 479,26	
- Расходы на восстановление и ремонт общего имущест	146 931,11	151 826,00	4 894,89	
-Ведение сайта	9 000,00	10 000,00	1 000,00	
-Вознаграждение Председателю и членам Правления	282 606,00	312 480,00	29 874,00	
-Диспетчерское и лифтовое обслуживание	670 067,90	672 365,00	2 297,10	
-Зарплата сотрудники	3 940 268,21	3 942 091,44	1 823,23	
-Канцелярские, почтовые расходы, литература	14 951,09	15 000,04	48,95	
-Надзор за тех состоянием лифтов	51 955,54	55 000,04	3 044,50	
-Налог при УСН		4 584,00	4 584,00	
-Обслуживание онлайн-кассы	15 000,00	15 000,00		
-Паспортно-учетное обслуживание	71 650,00	71 650,00		
-Санитарная обработка нежилых помещений	5 792,00	5 792,04	0,04	
-Содержание и благоустройство придомовой территории	69 652,21	70 000,60	348,39	
-Содержание и ремонт оргтехники, программного обесп	49 960,00	50 000,00	40,00	
-Сотовая связь	1 800,00	3 500,40	1 700,40	
-Страхование ответственности на опасных объектах (лифты)	2 300,00	2 490,04	190,04	
-Тех обслуживание ИТП	180 000,00	180 000,00		
-Транспортные расходы	1 999,00	2 000,00	1,00	
-Услуги банка	56 884,99	60 000,00	3 115,01	
-Э/Э МОП	451 264,37	452 163,04	898,67	
-Юридическое сопровождение ТСЖ	5 000,00	60 000,00	55 000,00	Не были задействованы юристы
Техническое обслуживание общежития ДСК		75 054,24	75 054,24	
<b>ИТОГО</b>	<b>7 210 819,82</b>	<b>7 400 964,30</b>	<b>190 144,48</b>	Не проводились работы



**Целевые доходы и расходы по коммунальным услугам населению.**

Наименование статьи	Факт. Расход (руб.)	Факт. Доход (руб.)	Экономия "+", перерасход "-" (руб.)	Обоснование
Холодное водоснабжение	450 383,68	503 989,71	53 606,03	Начисление по данным услугам происходит либо по индивидуальным счетчикам, либо по нормативу с последующим перерасчетом по фактическим показаниям счетчика.
Водоотведение	814 110,61	901 078,96	86 968,35	Начисление по данным услугам происходит либо по индивидуальным счетчикам, либо по нормативу с последующим перерасчетом по фактическим показаниям счетчика.
Горячее водоснабжение	1 587 682,70	1 968 582,49	380 899,79	Начисление по данным услугам происходит либо по индивидуальным счетчикам, либо по нормативу с последующим перерасчетом по фактическим показаниям счетчика.
Отопление	3 703 187,88	3 729 666,35	26 478,47	В марте месяце выставлено было отопление населению по показаниям общедомового счетчика. Счет пришел от Теплосети меньше. Не сделан перерасчет, по причине выяснения обстоятельств у Теплосети.
<b>ИТОГО</b>	<b>6 555 364,87</b>	<b>7 103 317,51</b>	<b>547 952,64</b>	

Всего экономия целевых расходов в 2022г. составила 711 618,65 рубля. (За вычетом экономии по отоплению, так как будет перерасчет населению).

Произведенных нецелевых расходов за счет целевых доходов ТСЖ «УЮТ» в 2022г. ревизионной комиссией не выявлено.

В связи с вышесказанным рекомендовано:

Экономию целевых расходов 2022 года в размере 711 618,65 руб. перевести в резервный фонд.

**3. Касса.**

Остаток денежных средств на 01.01.2022г в кассе составил 0 руб.

Движение наличных средств за 2022 год составил 14 485,62 рубля -выдача зарплаты по заявлению сотрудника.

**4. Расчеты с подотчетными лицами.**

Остаток денежных средств на 01.01.22г. выданных в подотчет составил 0 рублей

В отчетный период выдано под отчет 103 875,39 рублей.

Авансовые отчеты представлены и приняты на сумму 103 875,39 рублей.

Остаток денежных средств, выданных подотчет на 31.12.22г. составил 2000,00 рублей.

Денежные средства выдавались в соответствии с действующим законодательством РФ безналичными перечислениями подотчетному лицу согласно распоряжению уполномоченного лица ТСЖ «УЮТ»- Председателя правления ТСЖ «УЮТ» и в соответствии с заявлениями подотчетных и материально ответственных лиц-Управляющего ТСЖ «УЮТ» Пахоруковой Е.О., Посыльного А.Н.

Денежные средства согласно авансовым отчетам расходовались на канц.товары, моющие средства, мелкий инвентарь, хоз. материалы, сотовую связь.

Подтверждающие документы о расходовании денежных средств в наличии и прикреплены к авансовым отчетам.



Ревизионная комиссия отметила замечания по сроку выдачи подотчетных денежных средств. А именно, согласно приказу председателя правления ТСЖ «Уют» №3 от 01.03.2022 денежные средства в подотчет выдаются на срок не более 1 месяца. В 2022 году ревизионной комиссией было выявлено нахождение подотчетных средств у подотчетного лица более месяца.

В связи с этим рекомендовано соблюдать сроки пользования подотчетными средствами и своевременно отчитываться по потраченным денежным суммам, либо увеличить срок пользования подотчетными средствами.

#### **4.Расчеты с персоналом по оплате труда.**

В ходе ревизии установлено наличие трудовых с работниками ТСЖ «УЮТ», а также гражданско-правовых договоров. Договоры оформлены в соответствии с законодательством РФ, а также согласно действующему штатному расписанию, утвержденному Протоколом общего собрания собственников №52 от 11.04.2021г, Приказом №6 от 01.05.2022г.

Размер вознаграждения Председателя и членам правления в 2022г. соответствует вознаграждению, утвержденному Протоколом общего собрания членов ТСЖ № №52 от 11.04.2021г.

В 2022г. выплата заработной платы производилась в безналичном порядке за исключением выдачи зарплаты наличными денежными средствами по заявлению сотрудника.

Кредиторской задолженности по выплате зарплаты, денежного вознаграждения по договорам ГПХ на 31.12.2022г. не имеется.

Заработная плата выплачена вовремя - в сроки в соответствии с законодательством и действующими трудовыми договорами.

Денежное вознаграждение по договорам ГПХ оплачено в сроки, установленные соответствующими договорами. Акты выполненных услуг/работ имеются и подписаны уполномоченными лицами.

Замечания по реквизитам и оформлению договоров ГПХ, выявленные в прошлом отчетном году, устранены.

Однако в договорах ГПХ отчетного года выявлены нарушения в оформлении актов и приложений к договорам, а именно нет ссылки на договор.

Рекомендовано: Председателю Правления и управляющему ТСЖ разработать типовую форму договора ГПХ с приложениями и ссылками на договор с учетом требований ГК РФ.

#### **5.Расчеты по налогам и страховым взносам.**

По состоянию на 31.12.2022г. задолженность по страховым взносам отсутствует.

НДФЛ начислен, удержан и перечислен в бюджет в установленные законодательством сроки. На 31.12.22. имеется непросроченная задолженность по налогу, взимаемому в связи с применением УСН в размере 1768 руб. (УСН за 4 квартал 2022г.) переплаты в бюджет по данным бухгалтерского учета не имеется.

Отчетность по налогам и взносам ТСЖ «УЮТ» сформирована в соответствии с законодательством и своевременно представлена в ФНС.

По результатам проверки выявлено, что налог в размере 19 840,00 рублей, уплачиваемый в связи с применением УСН за 2022г. исчислен в полном размере. На момент проверки результаты сверки с ФНС по расчетам с бюджетом ревизионной комиссии не представлено.

#### **5.Учет ТМЦ.**

С участием членов Ревизионной комиссии ТСЖ «УЮТ» 31.12.2022г. проведена инвентаризация ТМЦ. Недостач не выявлено.

#### **6.Средства ТСЖ «УЮТ» и собственников помещений на р/с и специальных счетах в банке.**

По данным бухгалтерского учета ТСЖ «УЮТ» остаток денежных средств на 31.12.22 на расчетном счете организации составляет 2 257 059,11 руб.

На депозитных счетах ТСЖ «УЮТ» в СБ РФ размещено 4 000 000,00 руб.



На специальных счетах НКО ФКР по капитальному ремонту дома №24 по улице Большая Комитетская в 2022г. накоплено 2 783 698,89 руб., по капитальному ремонту дома №11 по улице Малая Комитетская 3 957 362,48 руб.

#### **7.Расчеты с населением.**

По данным бухгалтерского учета на 31.12.2022г. задолженность населения по оплате коммунальных услуг и взносов составила 2 779 053,00 руб., включая начисленные и неоплаченные взносы за декабрь 2022г. в размере 1 868 504,94 руб.

В 2022г. активно велась работа по востребованию просроченной задолженности, поданы в суд иски, заявления, получены судебные приказы, ряд задолженностей погашено.

Рекомендовано: продолжать активную работу по востребованию задолженности населения.

#### **8.Работы по капитальному ремонту общего имущества, прочая хозяйственная деятельность.**

В 2022г. работы капитального характера за счет фонда капитального ремонта не выполнялись.

В 2022г. по данным бухгалтерского учета имелись нецелевые доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности ТСЖ, а именно: % банка по депозиту и поступления средств от сторонних организаций за ТО. Нецелевые расходы отсутствовали. В результате после налогообложения нецелевых доходов образовалась прибыль в размере 279 921.91 руб.

В связи с этим рекомендовано, согласно положению о резервном фонде, направить прибыль в резервный фонд.

#### **9. Резервный фонд ТСЖ «Уют»**

На 01.01.2022г. резервный фонд ТСЖ «Уют» составил 4 557 733.44 рублей.

Израсходовано с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. согласно плану работ и протоколам Правления 623 113.93 рубля.

Произведено пополнение резервного фонда за счет:

-Экономии целевых взносов по смете 2022г. в размере 711 618.65 рублей.

-Прибыли в размере 279 921.91 рублей, образованной % банковского депозита и поступлениями средств от сторонних организаций по компенсации техобслуживания.

Резервный фонд на 31.12.2022г. составил 4 926 160.02 рубля.

#### **Заключение:**

**Признать работу ТСЖ «УЮТ» в 2022г. удовлетворительной.**

Председатель ревизионной комиссии           п/п           /Федорищенко Г.А.

Члены ревизионной комиссии:           п/п           / Богданова Г.Е.

          п/п           / Деменкова Г.Н.

          п/п           /Чубукова Т.В.