

Акт

проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Сысоева 8» за отчетный период

01.01.2023 – 31.12.2023 года

г. Хабаровск

18.03.2023 г.

Ревизор Товарищество собственников жилья «Сысоева 8» (далее – ТСЖ) Худякова Наталья Андреевна (кв.39), Шулякова Марина Степановна (кв. 145), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за отчетный период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. (далее - отчетный период).

Ревизия проводилась с 04.03.2023 г. по 15.03.2023 г.

Система налогообложения: Упрощенная система налогообложения с объектом «доходы» (6%)

Должностные лица, ответственные за подготовку и предоставление отчетности в отчетном периоде:

- Председатель правления: Рябухина Александра Владимировна
- Бухгалтер: Данилова Юлия Эдуардовна

1. Цели и задачи проверки

Целью проверки является выдача отчета для общего собрания собственников жилья, содержащее мнение о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, исполнение сметы доходов и расходов на 2022 год и размерах обязательных платежей и взносов.

2. Используемые материалы

- При проведении проверки были запрошены следующие документы:
- Протоколы заседаний правления ТСЖ;
- Договоры с поставщиками услуг;
- Регистры налогового и бухгалтерского учета;
- Первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ и услуг, товарные накладные, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету.

Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой и бухгалтерской документации ТСЖ. Все приведенные данные в данном акте предоставлены на основании данных бухгалтерского и налогового учета по состоянию на 31.12.2023 г.

3. Результаты проверки

1. Анализ движения денежных средств

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковский расчетный счет, открытый в ПАО Сбербанк. Наличные денежные средства не выдавались и не принимались.

По состоянию на 31.12.2022 года ТСЖ имеет 1 расчетный счет и 1 специальный счет капитального ремонта.

На 31.12.2023 г. остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Сысоева 8» в ПАО Сбербанк составил – 1 562 831,93 руб.

На 31.12.2023 г. остаток денежных средств на специальном счете ТСЖ «Сысоева 8» в ПАО Сбербанк составил – 3 512 451,89 руб.

Сведения о движении денежных средств по расчетному счету в ПАО Сбербанк на основании данных бухгалтерского учета и банковских выписок представлены в таблице:

1.	Остаток денежных средств на 01.01.2023	814 947,11
2.	Всего поступило:	18 110 425,20
2.1	Содержание и ремонт помещений	5 206 612,67
2.2	Коммунальные услуги	12 199 358,49
2.3	Доход от аренды мест общего пользования	164 426,01
2.4	Оплата прочие услуги (антенны, домофон, брелок и тд)	464 204,57
2.5	Пеня за несвоевременную плату	75 823,46
3.	Всего израсходовано:	18 858 310,02
3.1	Расчеты с поставщиками коммунальных услуг из них:	12 061 997,77
	- Водоканал	2 446 895,67
	- ДГК	5 585 976,49
	- ДЭК	3 094 369,89
	- Хабавтотранс ДВ	934 755,72
3.2	Расчеты с поставщиками по прочим услугам	4 026 402,51
3.3	Выплаты заработной платы, платежи в бюджет	2 572 377,48
3.4	Выдано под авансовый отчет	153 000,00
3.5	Услуги банка за обслуживание р/с	28 859,39
3.6	Госпошлина	15 672,87
4.	Остаток денежных средств на 31.12.2023	1 562 831,93

2. Анализ расчетов с ресурсоснабжающими организациями

В таблице приведены данные по размеру выставленных ТСЖ и начисленных собственникам сумм за водоснабжение, электроэнергию, отопление.

Ресурсоснабжающая организация	Начислено ТСЖ по счетам-фактурам поставщиков	Начислено собственникам в квитанциях	Разница в начислениях "+" - начислено больше; "- " - начислено меньше
ДЭК (э/э)	3 098 244,08	3 148 407,34	50 163,26
ДГК	5 635 512,06	6 030 464,21	394 952,15
Водоканал	2 450 479,48	2 972 912,10	522 432,62
Хабавтотранс ДВ	934 755,72	934 724,14	-31,58
Итого	12 118 991,34	13 086 507,79	967 516,45

Разница объясняется нерегулярным предоставлением показаний ИПУ собственниками, отказавшимися от ежемесячного снятия показаний организацией.

В части АО ДГК разница возникла из-за применения повышающего коэффициента собственникам, у которых ИПУ вышли за пределы поверочного срока, либо вышли из строя.

Структура задолженности по договорам с ресурсоснабжающими организациями и договорами на работы/услуги.

Структура задолженности по договорам с поставщиками по состоянию на 31.12.2022 г. представлена в таблице.

Контрагент	Виды услуг	Задолженность поставщика перед ТСЖ	Задолженность ТСЖ перед поставщиком
------------	------------	------------------------------------	-------------------------------------

ООО Айти ЖКХ	предоставление доступа "Айти дом"	3 900,00	
ИП Белозубов Иван Михайлович	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения		4 500,00
ИП Дьяченко Павел Александрович	Выполнение работ по техническому обслуживанию АИТП		43 065,00
ИП Евсеенко Денис Игоревич	тепловизионное исследование жилой квартиры	4 500,00	
ИМАНА ДВ ООО	Обслуживание коллективной антенны		17 760,00
ИП Галиуллина Дина Ильясовна	Установка системы открывания ворот	19 308,00	
ИП Моисеев Сергей Алексеевич	Канцтовары, заправка картриджа к принтеру	620,00	
ИТК «Диагностика и контроль»	Оценка соответствия лифтов применимым требованиям безопасности		0,10
МУП Г.ХАБАРОВСКА "РКЦ"	Ведение регистрационного учета граждан		8 879,83
ООО «Кликсмик»	Наклейки а3		780,00
ООО "Летис"	Обслуживание программы		6 800,00
ООО «Лифтэк ДВ»	Техническое обслуживание лифта		18 888,00
ООО «Строймаркет»	Акриловая фасадная краска, колер	430,00	
ПАО "ВымпелКом"	Связь на ворота, калитки	5,37	
Поприч Павел Владимирович	АСКУЭ		9 205,00
ООО «Ростхим»	Соль техническая концентрат минеральный Галит (мешки)	3 500,00	
ЧОУ ДПО «Спутник»	Обучение персонала	5 000,00	
Итого:		37 263,37	109 877,93

Задолженность ТСЖ перед поставщиками – это неоплаченные текущие работы и услуги за декабрь 2023 г. Просроченная задолженность отсутствует. Оплата поставщикам производится согласно заключенным договорам на выполнение работ, оказания услуг (в январе 2024 г.).

3. Анализ доходов и расходов ТСЖ

Анализ доходов ТСЖ:

1. Арендные платежи

Контрагент	Факт начисленной аренды	Фактически полученные доходы, руб.
ИМАНА ДВ ООО	12 000,00	12 000,00
ООО "Рэдком-Телеком"	74 922,44	66 926,01
ООО "ТТК-Связь"	18 000,00	19 500,00
ПАО "ВымпелКом"	10 000,00	10 322,04
Ростелеком ПАО	21 600,00	21 600,00
Шендерович Артем Павлович ИП	14 400,00	14 400,00
Всего:	150 922,44	144 748,05

Арендаторам имеющем задолженность направляются претензии о погашении задолженности.

2. Дополнительный доход

Вид дохода	Фактически начислено руб.	Фактически полученные доходы руб.	Разница руб.
Пени от несвоевременной платы по квитанциям	131 458,74	75 823,46	55 635,28

3. Анализ расходов ТСЖ:

Вид расхода	Сумма расходов по смете	Фактические расходы ТСЖ	Разница
Деятельность ТСЖ по управлению общим имуществом согласно смете	5 328 785,20	5 541 302,42	- 212 517,22

Фактические расходы ТСЖ по управлению общим имуществом выше сметных значений. Перерасход по одним статьям был погашен за счет экономии по другим статьям. Разница расходов возникла в результате получения дополнительных средств, остатки денежных средств на расчетном счете с 2022 г., средств аренды МОП и взыскания долгов за 2023 год.

Расчеты с бюджетом:

Просроченная задолженность по налогам и сборам отсутствует. Справка о расчетах по налогам и сборам из ИФНС подтверждает отсутствие задолженности.

4. Анализ задолженности собственников помещений

На 31.12.2023 г. задолженность собственников перед ТСЖ в части содержания общего имущества и коммунальным платежам составляет 3 737 137,85 руб., включая 1 972 094,62 руб. начислений за декабрь 2023 г. оплачиваемых в январе 2024 г.

Итого просроченная задолженность собственников по коммунальным услугам составила 1 765 043,23 руб.

На 31.12.2023 г. задолженность собственников перед ТСЖ в части капитального ремонта составляет 215 617,55 руб., включая 120 041,99 руб. начислений за декабрь 2023 г. оплачиваемых в январе 2024 г.

5. Выводы

1. Тариф на содержание и ремонт общего имущества соответствует утвержденным тарифам.
2. Начисление коммунальных платежей осуществляется по утвержденным тарифам.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и утвержденной смете.
4. Ревизор предлагает общему собранию собственников ТСЖ считать работу правления ТСЖ в отчетном периоде удовлетворительной.

Настоящий акт составлен в трех подлинных экземплярах на 5 (пяти) листах каждый, два из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается у ревизора.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Сысоева 8»:

Худякова Наталья Андреевна (кв.39) _____

Хлебникова Марина Степановна (кв. 145) _____

С актом ознакомлены:

Председатель правления _____ А.В. Рябухина