

Утверждено Решением Общего Собрания

_____ (протокол № _____ от _____ г.)

" _____ " _____ 2023г.

Председатель Правления ТСЖ

"Новое"

_____ Шаповалов

А.В.

АКТ

ревизии финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Новое» за 2022 год

Настоящий акт составлен по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Новое» (далее по тексту-ТСЖ) за период с 01 января по 31 декабря 2022 года.

Проверка проведена ревизором Волковой Татьяной Ивановной в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, утвержденным Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 с изм. от 10.07.2018 №30-П.

Ответственность за финансово-хозяйственную деятельность в проверяемом периоде несут:

- председатель Правления Шаповалов Александр Васильевич (с 08.12.2020);
- бухгалтер Печенкина Татьяна Валентиновна (трудовой договор от 03.03.2014г).

Ревизия проводилась с 13.03.2023 по 31.03.2023г.

К проверке были предъявлены следующие документы:

- банковские документы;
- кассовые документы;
- авансовые отчеты;
- смета доходов и расходов на 2022год;
- отчет об исполнении сметы, перечень выполненных работ в 2022г.;
- книга учета доходов и расходов за 2022 год;
- отчетность в налоговый орган за 2022 год;
- договора с поставщиками коммунальных услуг и прочими поставщиками;
- отчеты ООО ЕРКЦ «Домостроитель» (далее по тексту – ЕРКЦ) о платежах собственников жилых помещений и перечислениях по письмам ТСЖ;
- трудовые договоры с работниками ТСЖ;
- расчетные и платежные ведомости по заработной плате;
- регистры бухгалтерского учета.

ТСЖ «Новое» зарегистрировано 26 декабря 2007 года. ОГРН 1073668015024, ИНН 3662129869, КПП 366201001.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 36 № 002902571 от 26.12.2007г. Орган, принявший решение о регистрации – Межрайонная инспекция ФНС № 12 по Воронежской области.

Место нахождения ТСЖ: 394019, г. Воронеж, ул. Загородная, дом 15, оф.1.

Высшим органом управления ТСЖ является Общее собрание членов ТСЖ.

Общее руководство деятельностью ТСЖ осуществляет Правление ТСЖ в составе 11 человек в соответствии с Уставом ТСЖ, принимающее решение по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания собственников помещений МКД.

В проверяемом периоде в соответствии с протоколом №11 от 15.11.2020 отчетно-выборного Общего собрания членов ТСЖ (заочного голосования) в

состав Правления ТСЖ входили: Михальцов Р.В. (дом 159), Кретов Г.А. (дом 159), Шевцов В.Д. (дом 151), Чибисова Е.В. (дом 151 кв.69), Жарлицын А.Ю. (дом 151 кв. 55), Петленко Т.А.(дом 151 кв.82), Зимарина О.Н.(дом 151 кв.111), Шаповалов А.В. (дом 151 кв.100), Сомов В.М. (дом 15 кв.47), Машков В.А.(дом 15 кв.60), Филиппович С.А. (дом 15 кв.72).

Свою деятельность ТСЖ осуществляло на основании Устава, утвержденного Общим собранием членов ТСЖ, протокол №2 от 02.03.2011. Последняя редакция Устава (в связи с изменениями в Жилищном кодексе РФ) утверждена Общим собранием членов ТСЖ, протокол №8 от 30.11.2018.

Предметом деятельности ТСЖ является управление недвижимым имуществом трех многоквартирных домов, расположенных по адресам: ул. Загородная, дом № 15, проспект Труда, дома №№ 151,159.

Обслуживается 18429,22 квадратных метров, в том числе 15911,4 кв. м. жилых и 2517,82 кв.м. нежилых помещений.

В 2022 году были проведены три заседания Правления ТСЖ «Новое», оформленные протоколами:

№ 1 от 24.03.2022 о созыве внеочередного Общего собрания собственников для принятия решения о реконструкции контейнерной площадки для сбора ТКО;

№2 от 11.07.2022 о созыве внеочередного Общего собрания собственников для принятия решения о капитальном ремонте домов № 15, 151,159;

№3 от 21.10.2022 о созыве отчетно – перевыборного Общего собрания членов ТСЖ «Новое» и о повышении тарифа на уровень индексации коммунальных услуг в размере 5.3% в 2023 году.

Так же проведены 4 Общих собрания (заочной формы), оформленные протоколами:

№ 1 от 21.08.2022 Общего собрания собственников дома № 151 по вопросам капитального ремонта фасада дома № 151 за счет средств от взносов на капремонт в сумме не более 1 800 000 руб;

№ 2 от 21.08.2022 Общего собрания собственников дома № 15 по вопросам капитального ремонта фасада дома № 15 за счет средств от взносов на капремонт в сумме не более 950 000 руб;

№ 3 от 21.08.2022 Общего собрания собственников дома № 159 по вопросам капитального ремонта фасада дома № 159 за счет средств от взносов на капремонт в сумме не более 800 000 руб;

№4 от 04.12.2022 отчетно-перевыборного Общего собрания членов ТСЖ «Новое» домов №№ 15, 151,159.

В целях проверки полноты и обоснованности доходов ТСЖ проверены следующие документы: реестры ЕРКЦ с информацией о платежах собственников жилых помещений трех МКД, банковские документы по платежам собственников

нежилых помещений, платежам по договорам аренды, интернет оборудования, рекламы.

Фактические доходы ТСЖ за 2022 составили **3 372 764 рублей**. Сумма доходов не соответствует данным, отраженным в книге доходов и расходов.

Доходы за 2022 год уменьшились на 58 066 рублей по сравнению с доходами 2021 года, несмотря на то, что тариф по 1 строке квитанции на содержание жилья увеличился с 1 января 2022 года на 0,5 рубля за 1 кв.м. Планируемые доходы должны были увеличиться на 110600 рублей.

Поступило от собственников жилых помещений по 1 строке квитанции за 2022 год - 2 747 932 рублей, перечислено ЕРКЦ на расчетный счет ТСЖ - 2 685 400 рублей. Разница в сумме 62 532 рубля недоперечислена, но является доходом ТСЖ за 2022 год.

Кроме того, в доходах значатся денежные средств, полученные от собственников нежилых помещений на содержание жилья в сумме 511 162 рублей и средства, полученные от арендаторов в сумме 113 670 рублей. Указанные средства поступали на расчетный счет ТСЖ.

Таким образом, доходы ТСЖ составили: **3372764=2747932+511162+113670**.

Проверкой правильности начисления налогов нарушений не установлено, единый налог, НДС/Л, страховые взносы начислялись и оплачивались в полном объеме.

Проверкой полноты прихода денежных средств по кассе нарушений не установлено. Денежные средства, снятые с расчетного счета в банке в сумме 1 938 611 рублей оприходованы в кассе в полном объеме. Денежные средства из кассы расходовались на выдачу заработной платы, премий работникам ТСЖ, на выплату вознаграждения по договорам подрядам, а также выдавались под отчет на приобретение расходных материалов. Лимит остатка по кассе соблюдался.

Задолженность по подотчету на 01.01.2022 Шаповалова А.В. составляла 18595,16 рублей. Получено в подотчет Шаповаловым А.В. за 2022 год - 124223,49 рублей. Отчиталось подотчетное лицо за 2022 год на сумму 101220,31 рублей. Задолженность по подотчету Шаповалова А.В. на 01.01.2023 составляла 41598,34 рублей.

Задолженность по подотчету Погорельских В.М. на 01.01.2022 и на 01.01.2023 составляла 167 рублей.

Другим сотрудникам ТСЖ денежные средства в подотчет не выдавались.

Проверкой авансовых отчетов установлено, что при приобретении материалов для ремонта в авансовых отчетах не указывалось на ремонт какого объекта эти материалы будут использоваться, так же нет актов списания материалов при их использовании для ремонта. Проверить необходимость приобретения и правильность использования материалов для ремонта не предоставляется возможным.

В 2022 году заключены договоры подряда с физическими лицами по текущему ремонту, благоустройству дворовой территории, по расчистке дворов от снега, по оказанию финансовых услуг и консультаций, сопровождению сайта в интернете на общую сумму **219 977** рублей в том числе:

1. Заключены договора подряда с Насоновым О.В. от 03.01.22, 24.01.22, 01.02.22, 04.03.22 на оказание услуг по расчистке дворовой территории от снега на общую сумму **20696** рублей.

2. Заключен договор подряда от 05.04.2022 с Немцовым Н.А. на выполнение работ по расчистке, шпаклевке и покраске стен в подъезде дом № 159 и частичной покраске стен в подъезде дома № 15 на сумму **36782** рублей

3. Заключен договор подряда от 15.04.2022 с Немцовым Н.А. на выполнение работ по замене металлических труб стояков ГВ и ХВ на полипропиленовые в квартирах №№ 9, 39, 49, 59, 69, 79, 89, 99 дома №15, ул.Загородная на общую сумму **42186** рублей. Общая стоимость работ составляла 73404 рубля. В соответствии с протоколом Общего собрания ТСЖ от 13.05.2010 50 % стоимости работ была оплачена собственниками жилья.

4. Заключен договор подряда от 25.04.2022 с Немцовым Н.А. на выполнение работ по замене металлических труб стояков ГВ и ХВ на полипропиленовые в квартирах №№ 6, 16, 26, 66, 76, 86, 96 дома №15, ул.Загородная на общую сумму **32812** рублей. Общая стоимость работ составляла 57092 рубля. В соответствии с протоколом Общего собрания ТСЖ от 13.05.2010 50 % стоимости работ была оплачена собственниками жилья.

5. Заключен договор подряда от 24.06.2022 с ИП Быковой Е.Н. на выполнение работ по скосу травы и стрижке кустарников во дворе домов №15. № 151 на сумму **11000** рублей. Оплата произведена по банку.

6. Заключен договор подряда от 16.08.2022 с Немцовым Н.А. на выполнение работ по покраске детской площадки, лавочек, урн, забора на общую сумму **27011** рублей.

7. За ведение сайта ТСЖ «Новое» в интернете в 2022 году, по акту выполненных работ от 1.11.2022 по договору подряда выплачено вознаграждение Гладневу А.А. в сумме **15000** рублей.

8. Заключен договор подряда от 22.12.2022 с Немцовым Н.А. на выполнение работ по прочистке дворовой канализации дома № 151 в сумме **11500** рублей.

9. Заключен договор подряда от 27.12.2022 с Немцовым Н.А. на выполнение работ по шпаклевке и покраске оконных откосов (11 штук) после монтажа пластиковых окон дома № 15 в сумме **22990** рублей.

10. Заключен договора подряда с Волковой Т.И. от 13.10.22 на осуществление проверки финансово-хозяйственной деятельности, анализа расходов ТСЖ «Новое» за 2021 год на сумму **15000** рублей.

На 2022 год для управления и обслуживания ТСЖ штатным расписанием утверждена численность 10 человек, в том числе: Председатель правления, бухгалтер, инженер (0,7 ставки), слесарь- сантехник, дворник (0,6 ставки),

дворник, два уборщика внутренних помещений по 0,5 ставки, электрик (0,3 ставки), разнорабочий.

В соответствии со штатным расписанием ФОТ за месяц составил 152687 рублей, кроме того заложена ежегодная индексация фонда оплаты труда на 5% (7271 рублей) с 1 января 2022 г., которая произведена в соответствии со ст.130,134 ТК РФ. Итого ФОТ за месяц составил 152687 рублей, за год – **1 832 244** рублей.

Положение об оплате труда утверждено Общим собранием собственников ТСЖ (протокол № 3 от 01.03.2009). Дополнение об индексации к Положению об оплате труда утверждено протоколами №№ 8,9,10 от 14.11.2020 Общего собранием собственников жилья.

Штат ТСЖ содержится за счет платежей собственников жилья, прибыль в таком предприятии не предусмотрена, индексация заработной платы работников ТСЖ автоматически ведет к повышению тарифа на содержание и текущий ремонт (1 строка квитанции) в соответствии с абз. 3 ст. 4.1. Договора управления МКД.

Таким образом, ФОТ в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов на 2022 год без учета выплат по договорам подряда составлял **1 832 244** рублей, в том числе заложена индексация в сумме 87 252 рублей.

Фактические расходы на оплату труда за 2022 год без учета выплат по договорам подряда составили **1 867 156,68** рублей.

Превышение фонда оплаты труда за 2022 год составило **34 912,68** рублей, несмотря на то, что по ставке «разнорабочий» в штатном расписании в течение всего года была вакансия, фонд оплаты труда по ней использовался на материальное стимулирование работников ТСЖ, на оплату совмещения при уходе основного работника в отпуск.

Проверкой правильности начисления и выплат заработной платы нарушения не выявлены.

Отчет о движении денежных средств по факту поступления и расходования за 2022 год:

Остаток денежных средств на 1 января 2022 года	91 986,60
Расчетный счет в Филиале «Воронежский» ПАО КБ «УБРиР»	73 391,44
Остаток в подотчете	18 595,16
Доходы за 2022 год, всего, в том числе:	3 372 764
От собственников жилых помещений (дома №15,151,159)	2 747 932
От собственников нежилых помещений (дома №№15,151,159)	511 162
По договорам аренды (рекламы, размещения киоска «Артезианская вода», размещения интернет оборудования и кабельного телевидения)	113 670
Расходы денежных средств за 2022 год, всего:	3 548 685,86

Фонд оплаты труда, всего		2 771 723
В том числе:		
- Зарплата работников ТСЖ, премия, НДФЛ		1 867 157
- Выплаты по договорам подряда с физическими лицами на оказание услуг по текущему ремонту, расчистки дворовой территории от снега, аудиторских услуг, услуг программиста		219 977
- Страховые взносы в ПФ, ФФОМС, ФСС		679999
- Страховые взносы в ФСС от НС 0,2%		4 590
ИФНС Коминтерновский район	Единый налог при УСНО «доходы»	112 925
ООО «Спасатель»	Аварийная служба	119 446,25
ООО «Камелот»	Объявления работодателя	1296
ИП Быков В.В.	Циркуляционный насос, материалы	11904,67
ИП Быкова Е.Н.	Договор на покос травы	в дог/подр
ИП Воронков И	Дезинфекция подъездов, подвалов	8900
ИП Ромащенко А.В.	Реестр трех МКД	5757
ИП Семенов Ю.Б.	Ремонт триммера	3682
ИП Виноградов Р.В.	Ремонт доводчика дома №15	1500
ООО ТК «Контакт»	СБИС	7400
ООО «Мирано»	Материалы, краска	3500
ООО «МЦФЭР-пресс»	Журнал МКД	28248
ОАО «Стр. бизнес группа»	Страхование лифтов домов 151,15	1500
ООО Воронеж «Техногазсервис»	Ревизия газопровода в 2022 году	4995,45
ООО ЕРКЦ «Домостроитель»	Механизированный учет	113143,85
ООО ЕРКЦ «Домостроитель»	Комиссионные сборы банков	11321,34
ПАО КБ «УБРиР»	Услуги банка	29 131,6
ПАО КБ «УБРиР»	Госпошлины	3000
ИП Суботина Н.В.	Ель, проект озеленения двора	20430
Содержание офиса	Связь, охрана	21851,69
ООО «ССК»	Проверка вентканалов трех МКД	59400
Филипович С.А.	Акт заливки	11500
ООО «Компания Энкор»	Приобретение материалов	21473,32
Авансовые отчеты	Материалы, канцтовары, почтовые расходы	124223,49
ООО Протэк	Приобретение материалов	16272,0
ООО «Гратэкс»	Приобретение материалов	2371,2
ООО СофтЛайнИТтрейд	Антивирус на 2022-2023 гг	1790,0
ПФР	Штраф	9500

ИП Панин	Доводчики движения	6000
Ип Шевцов	Стул	1500
ООО Офисмаг-РТ	Копии документов	13000
Остаток денежных средств на 01.01.2023, в том числе:		49084,03
Расчетный счет в Филиале «Воронежский» ПАО КБ «УБРиР»		7318,69
Остаток в подотчете		41765,34
Итого	Перерасход без учета остатка на расчетном счете и в подотчете на 01.01.2023	83935,26
Итого с учетом остатка	Перерасход на 01.01.2023	133019

В результате проведенного анализа доходов и расходов ТСЖ за 2022 год установлен перерасход денежных средств в сумме 133 019 рубля, который частично объясняется следующими причинами:

1. Платежи жильцов на общедомовые расходы по установленным нормативам за электроэнергию, ХВС, ГВС, водоотведение за 2022 составили 746 306 рублей.

Платежи ТСЖ поставщикам тепла, воды, электроэнергии за фактически произведенные общедомовые расходы за 2022 год составили 640 315 рублей.

Разница в сумме 105 992 рублей израсходована на другие нужды ТСЖ.

Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется с помощью автоматической бухгалтерской программы по упрощенной системе налогообложения, с уплатой единого налога с доходов в размере 6%.

Основных средств на балансе ТСЖ не имеется.

По данным сводных отчетов расчетного центра задолженность собственников по оплате жилья на 01.01.2023 составляла 192 822,25 рублей по трем МКД. В том числе: Пономарев О.А. (дом 151, кв.127) – задолженность составляет 40156,23 рублей и другие. Задолженность по сравнению с данными на 01.01.2022 незначительно выросла, было 187 718,72 рубля.

В 2022 году применялся тариф по 1 строке квитанции «содержание и ремонт жилья» - 14руб. 61коп за 1м.кв. площади жилых и нежилых помещений, в том числе 0,25 руб. с 1 кв.м за изготовление квитанции по капитальному ремонту (протокол №1 от 15.11.2021).

Задолженность собственников нежилых помещений на 01.01.2023 составила 44 175 рублей, в том числе задолженность Санжаровского Г.Я. – 18337 рублей, ООО «Оникс» - 25838 рублей.

Проверкой поступления взносов на капитальный ремонт от собственников и арендаторов установлено, что формирование фондов капитального ремонта с мая 2017 года осуществлялось на специальных расчетных счетах, открытых ТСЖ в ПАО БАНК ВТБ по каждому дому отдельно.

Остаток по фонду капитального ремонта на 01.01.2022г составил:

- 540 117,27 рублей по дому № 159, проспект Труда;
- 5 291 367,31 рублей по дому № 151, проспект Труда;
- 1 594 106,81 рублей по дому №15, ул. Загородная.

Поступило средств фонда капитального ремонта на специальные расчетные счета в ПАО БАНК ВТБ от собственников и арендаторов за 2022 год в следующих размерах:

- 371 734,74 рублей по дому № 159, проспект Труда;
- 1 481 542,76 рублей по дому № 151, проспект Труда;
- 501 349,30 рублей по дому №15, ул. Загородная.

В 2022 году произведены следующие расходы по фонду капитального ремонта:

- 800 000 рублей по дому № 159, проспект Труда.

На эту сумму произведен капитальный ремонт в соответствии с договором №К36/08/2022 от 06.09.2022, заключенным с ООО «Альфаруф». Работы приняты по акту приема-передачи, оплата произведена в полном объеме. Объем работ: при входе в подъезд выложены ступени, оборудован спуск-подъем для колясок и произведена частичная отмостка фундамента вокруг дома. Акт приемки выполненных работ подписаны: председателем ТСЖ - Шаповаловым А.В. и представителем дома № 159 – Михальцовым Р.В.(кв.№3).

- 1 799 998,30 рублей по дому № 151, проспект Труда.

В том числе:

- на сумму 1 266 000 рублей заключен договор №К35/08/2022 от 06.09.2022 с ООО «Альфаруф» на ремонт фасада здания дома № 151. Объем работ – произведена отмостка фундамента вокруг дома.

- на сумму 533 998,3 рублей заключен договор № 14/09/2022 с ООО Фирма «Крис» на ремонт фасада здания дома № 151. Выполнены работы по замене деревянных окон на пластиковые пакеты в 4 подъездах дома, а также заменены деревянные двери выходов на крышу на пластиковые. Всего установлено 61 пластиковых изделий.

Акт приемки выполненных работ подписаны: председателем ТСЖ - Шаповаловым А.В. и представителем дома № 151 – Шаповаловым А.В.

Оплата произведена в полном объеме.

- 948 914,60 рублей по дому № 15, ул. Загородная.

В том числе:

- на сумму 784 000 рублей заключен договор №К37/08/2022 от 06.09.2022 с ООО «Альфаруф» на ремонт фасада здания дома № 15. Объем работ - выполнена

отмостка фундамента вокруг дома, забетонирована дорожка к контейнерной площадке, частичный ремонт межпанельных швов.

- на сумму 164 914,6 рублей заключен договор № 14/09/2022-2 с ООО Фирма «Крис» на ремонт фасада здания дома № 15. Выполнены работы по частичной замене деревянных окон на пластиковые пакеты в подъезде, в том числе в офисе ТСЖ Новое. Всего установлено 18 изделий.

Акт приемки выполненных работ подписаны: председателем ТСЖ - Шаповаловым А.В. и представителем дома № 15 – Бутузов В.М. (кв.№ 96).

Оплата произведена в полном объеме.

Выбор подрядчиков на выполнение услуг по капитальному ремонту осуществлялся председателем ТСЖ, на собрание собственников данный вопрос не выносился. Заявки других подрядчиков на выполнение работ по капитальному ремонту, а также документов, подтверждающих проведения анализа цен на рынке по аналогичным услугам к проверке не предъявлены.

При ревизии была проведена лишь документальная проверка выполнения договоров по капитальному ремонту. Для проверки правильности составления смет на капитальный ремонт и фактического исполнения этих смет, а так же анализа на соответствие стоимости выполненных работ рыночным ценам на дату проведения ремонта требуются специалисты в данной области.

Остаток средств на спецсчетах по фонду капитального ремонта на 01.01.2023г составил:

- 111 852,01 рублей по дому № 159, проспект Труда;
- 4 972 911,77 рублей по дому № 151, проспект Труда;
- 1 146 541,51 рублей по дому №15, ул. Загородная.

Задолженность собственников жилых помещений на 01.01.2023 по взносам на капитальный ремонт составила 125 808 рублей, в том числе: Пономарев О.А. (дом 151, кв.127) – задолженность составляет 22727 рублей, Бугаева И.А.(дом 151, кв.72) – задолженность составляет 33008 рублей, Картавская Н.А. (дом 151, кв.51) – 23741 рублей и другие.

Задолженность по сравнению с данными на 01.01.2022 значительно выросла, было 76 764 рубля.

Таким образом, проверкой установлено:

1. Фактические доходы ТСЖ за 2022 составили 3 372 764 рублей. Сумма доходов не соответствует данным, отраженным в книге доходов и расходов.

Рекомендации: привести в соответствие.

2. Проверить правильность списания материалов на текущий ремонт, производимый по договорам подрядам не предоставляется возможным.

Рекомендации: Оформлять списание материалов при ремонте актом списания по каждому ремонтируемому объекту, а также составлять смету на текущий ремонт.

3. Допущено превышение фонда оплаты труда за 2022 год в сумме 34 912,68 рублей.

Рекомендации: Осуществлять расходы средств в соответствии со сметой и планом на текущий год.

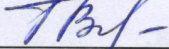
4. Выросла кредиторская задолженность по взносам на капитальный ремонт.

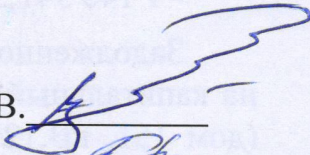
Рекомендации: проводить работу с должниками по погашению задолженности.

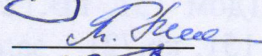
5. Выбор подрядчиков на выполнение услуг по капитальному ремонту осуществлялся без проведения конкурса заявок. Заявки других подрядчиков на выполнение работ по капитальному ремонту, а также документы, подтверждающие проведения анализа цен на рынке по аналогичным услугам к проверке не предъявлены.

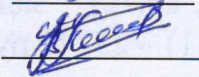
6. Ревизией была проведена лишь документальная проверка выполнения договоров по капитальному ремонту. Для проверки правильности составления смет на капитальный ремонт и фактического исполнения этих смет, а так же анализа на соответствие стоимости выполненных работ рыночным ценам на дату проведения ремонта требуются специалисты в данной области.

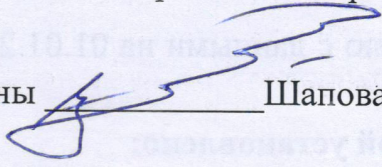
Рекомендации: провести работу по привлечению к проверке правильности строительных смет специалистов в области строительства.

Ревизор  Волкова Т.И.

Ознакомлены: Председатель Правления ТСЖ Шаповалов А.В. 

Бухгалтер ТСЖ Печенкина Т.В. 

Главный инженер ТСЖ Погорельских В.М. 

Два экз. акта получены  Шаповалов А.В.