

Акт проверки  
финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «Гайд Парк»  
за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 год

Начало проверки 01.02.2022, окончание проверки 11.02.2022 года. Место проведения проверки ул.Гайдара,4 офис ТСЖ.

В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления исполнял Гриценко Юрий Викторович, обязанности бухгалтера – Ерохина Светлана Сергеевна.

Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется с использованием программы «1С: Предприятие 8.3»

Для проверки представлены следующие документы:

1. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями.
2. Первичная бухгалтерская документация по состоянию на 01.01.2021 года.
3. Приказы по трудовой деятельности.
4. Авансовые отчеты.
5. Налоговая отчетность за 2021 год.
6. Оборотно-сальдовые ведомости по счетам бухгалтерского учета.
7. Трудовые договоры с работниками, договоры ГПХ.
8. Личные карточки работников ф.Т-2

**1. Анализ исполнения сметы доходов и расходов по состоянию на 01.01.2021г.**

В 2020 году действовали следующие тарифы:

- на содержание жилья на составляет 45,23 рублей с 1 кв.м.,
- на содержание парковки составляет 37,71 рублей с 1 кв.м

Тарифы утверждены общим собранием и применялись с 01.03.2018 года.

**Исполнение СМЕТЫ за 2021год:**

Статьи сметы на содержание и текущий ремонт ОДИ	Начислено собственникам	Фактические расходы	Экономия / перерасход
1,1. Лифты обслуживание	434 064,00	358 874,28	75 189,72
1,2. Лифты освидетельствование и страхование	43 632,00	66 000,00	-22 368,00
1,3. Тепловой пункт обслуживание	156 000,00	88 800,00	67 200,00
1,4. Тепловой пункт ремонт	60 000,00		60 000,00
1,5. Пожарная сигнализация	120 000,00	51 152,00	68 848,00
1,6. Охранная сигнализация	84 000,00	263 526,95	-179 526,95
1,7. Ворота автоматические (шлагбаум) обслуживание	60 000,00	86 965,00	-26 965,00
1,8. Вентиляция обслуживание	240 000,00	117 800,00	122 200,00
2,1. Вывоз мусора	285 456,00	299 878,73	-14 422,73
2,2. Очистка придомовой территории от снега	39 996,00	129 993,00	-89 997,00
2,3. Бухгалтерские программы обслуживание	36 000,00	71 125,00	-35 125,00
2,4. ГИС ЖКХ	34 800,00	47 200,00	-12 400,00
2,5. Офисные расходы		12 814,00	-12 814,00
2,6. Переаттестация и курсы	20 004,00	5 000,00	15 004,00
2,7. РКЦ (паспортный стол)	18 000,00	32 792,77	-14 792,77
2,8. Услуги банка	48 012,00	22 350,53	25 661,47
3,1. ФОТ по штатному расписанию	4 503 456,00	4 286 246,58	217 209,42
4,1. Хозтовары и расходные материалы	116 244,00	146 842,98	-30 598,98
4,2. Благоустройство	295,80	383 744,53	-383 448,73

4,3. Дератизация	31 500,00	10 100,00	21 400,00
4,4. Сотовая связь	12 000,00		12 000,00
4,5 Пени	26 071,19		26 071,19
<b>Итого</b>	<b>6 369 530,99</b>	<b>6 481 206,35</b>	<b>-111 675,36</b>

#### **Прочие целевые платежи собственников в 2020г**

Назначение целевых средств	Начислено собственникам	Фактические расходы	Экономия / перерасход
Домофон	40 320,00	43 680,00	-3 360,00
ХВ на СОИ	149 378,04		149 378,04
Эл.энергия на СОИ	343 491,24	311 375,31	32 115,93
Эл.энергия паркинг	89 601,11	89 600,94	0,17
<b>Итого</b>	<b>622 790,39</b>	<b>444 656,25</b>	<b>178 134,14</b>

#### **Перерасход по отдельным статьям по следующим причинам:**

П. 1.2 Лифты освидетельствование – в текущем периоде оплачены услуги за 2 года – 2020 и 2021, не оприходованные и не оплаченные услуги по ежегодному освидетельствованию за 2020г выявлены в ходе согласования актов сверки взаимных расчетов в первом квартале 2021г.

П.1.6 Охранная сигнализация – для подключения объекта на пульт вневедомственной охраны потребовалось произвести модернизацию системы видеонаблюдения и средств охраны.

П. 1.7 Обслуживание автоматики шлагбаума/ворот – высокий износ оборудования, отсутствие финансового плана по его своевременной модернизации, ремонт проводился на основании аварийных заявок.

П. 2.1 Вывоз ТБО – в пределах инфляции (5,05%)

П. 2.2 Очистка придомовой территории от снега – ввиду большого количества осадков и жестких требований со стороны надзорных органов за соблюдением норм содержания придомовой территории производилась механизированная очистка и вывоз снега

П. 2.3 Обслуживание бухгалтерских программ – отсутствие в смете средств на обновление бухгалтерского программного обеспечения и ежемесячной платы.

П. 2.4 Изменение расценок поставщика услуг

П. 2.5 Офисные расходы (бумага, канцтовары, ремонт и обслуживание ОТ, расходники) – полное отсутствие такой статьи в смете

П. 2.7 РКЦ (паспортный стол) – отсутствует обоснование суммы ежемесячных расходов при формировании сметы

П. 2.8 Услуги банка – изменение тарифов банка

П. 4.1. Хозтовары и расходные материалы:

– приобретение материалов для мелкого ремонта – 11568,00 рублей.

– приобретение дез.средств – 6 400,00 рублей

– материалы для устройства водосточной системы – 11 314,00 рублей

– посадка и уход за придомовой зеленой зоной – 6 200,00 рублей

– установка сплит-системы в помещение охраны – 24 800,00 рублей

- спецодежда – 9 450,00 рублей

– прочие товары для уборки и обслуживания сантехнического и электрохозяйства – 77 110,98 рублей.

П. 4.2 Благоустройство:

- козырьки – 40 592,00 рублей
- таблички – 7 800,00 рублей
- водосточка – 39 034,00 рублей
- замена напольной плитки – 17 270,00 рублей
- приобретение инструментов – 26 265 рублей
- материалы для ремонта – 56 614,85 рублей
- услуги по ремонту – 146 090,68 рублей
- ремонт деформационного шва – 44 000,00 рублей
- украшения к Новому году – 2718 рублей

### **Экономия достигнута за счет следующих факторов:**

П. 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 1.8, 2.8 – экономия достигнута за счет поиска новых подрядчиков, получение лучших условий по действующим договорам  
 П. 3.1 – за счет снижения ФОТ председателя.

Экономия/перерасход финансовый результат от предпринимательской деятельности по результатам периода относится на «Расходы будущих периодов». Средства по этой статье перекрывают также задолженность собственников.

### **Изменение «Резервов» за 2021год:**

<b>ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ от основной деятельности (целевые)</b>			<b>66 458,78</b>
Прочие доходы			143 446,36
<b>Резервный фонд (изменение за 2021г)</b>			
	<b>01.01.2021</b>	<b>изменение</b>	<b>31.12.2021</b>
Резервный фонд	1 435 740,72	179 905,14	1 615 645,86

На уменьшение Резервов списаны: перерасход по смете и расходы на оценку ФХД в сумме 30000,00 рублей. Увеличение резервного фонда - за счет экономии по прочим целевым платежам собственников и прочего дохода после уплаты налогов.

### **Рекомендации:**

При составлении сметы на очередной период учесть фактически действующие договоры с подрядчиками и поставщиками, скорректировать статьи с учетом изменения расценок и тарифов.

Кроме того, необходимо принять «Положение о Резервном фонде», которое закрепит источники пополнения, а также направления и порядок расходования аккумулированных средств.

## **2. Проверка банковских и кассовых операций.**

Движение денежных средств ТСЖ «Гайд Парк» в проверяемом периоде осуществлялось по счетам открытым в Дальневосточном банке ПАО Сбербанк:

- основной счет № 40703810270000000352 – для обслуживания деятельности ТСЖ.

- специальный счет № 40705810970000000524 – открыт в январе 2021г для накопления средств на капитальный ремонт МКД

Расчетно-кассовые операции осуществляются через систему Сбербанк Бизнес Онлайн. Отправка платежных поручений осуществляется путем их подписания электронной цифровой подписью, которая находится лично у председателя ТСЖ.

Остаток денежных средств по счетам по состоянию на 01.01.2020 года составил – **928 436,67 рублей.**

Поступило за 2021 год - **8 068 022,49** рублей, в том числе:

- квартирная плата – **6 953 186,84** рублей;
- взносы на капитальный ремонт – **973 029,09** рублей;
- доходы от аренды – 123 765,8 рублей;
- платные услуги – 800,00 рублей;
- проценты по основному счету – 11 794,87 рублей.
- проценты по специальному счету (КАПРЕМОНТ) – 5 445,89 рублей.

Перечислено со счета 6 523 863,30 рублей, в том числе:

1. Оплата поставщикам – 2 856 549,10 рублей, в том числе:
  - коммунальные услуги – 472 306,09 рублей (электроэнергия);
2. Заработная плата, налоги – 3 950 169,35 рублей.
3. Подотчет – 210 446,07 рублей.
4. Комиссия банка – 25 850,53 рублей.

Остаток денежных средств по счетам по состоянию на 01.01.2022 года подтвержден выпиской банка и составил:

- основной счет **968 800,13** рублей.
- специальный счет **978 474,98** рублей,

### **3. Расчеты с подотчетными лицами**

Денежные средства в подотчет на проведение хозяйственных расходов получали следующие работники:

- председатель;
- управляющий;
- бухгалтер;

По состоянию на 01.01.2020 года кредиторская задолженность перед материально – ответственными лицами составляла – 6 444,77 рублей, дебиторская отсутствует, вся задолженность погашена в январе 2022г, подтверждена авансовыми отчетами.

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

Заработная плата в 2021г начислялась согласно штатному расписанию.

Трудовые договоры с работниками, приказы по кадровой деятельности, должностные инструкции, трудовые книжки хранятся в офисе по ул.Гайдара, 4 подъезд 3.

Заработная плата начислялась и перечислялась своевременно, согласно трудового законодательства.

ТСЖ «Гайд Парк» предоставляет следующую налоговую и статистическую отчетность:

- расчет по страховым взносам – ежеквартально;
- расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам от несчастных случаев на производстве – ежеквартально;
- расчет сумм налога на доходы физических лиц – ежеквартально;
- сведения о застрахованных лицах – ежемесячно;
- статистическая отчетность Ф №22-ЖКХ, П-5 (м) – ежеквартально, 1-Т годовая;

Расчеты по страховым взносам производились в соответствии с налоговым законодательством, отчетность по страховым взносам и подоходному налогу предоставлялась своевременно.

## **5. Расчеты с поставщиками и подрядчиками**

Расчеты с организациями за товары, работы, услуги ведутся в рамках заключенных долгосрочных и срочных договоров, а так же прямых закупок.

По состоянию на 01.01.2021 года кредиторская задолженность перед поставщиками составляла – 264 062,72 рублей, в том числе:

- коммунальные услуги – 133 686,7 рублей;

Вся задолженность являлась текущей за декабрь 2020 года, просроченная задолженность отсутствовала.

По состоянию на 01.01.2022 года текущая кредиторская задолженность составляет – 88 678,62 рублей, в том числе:

- коммунальные услуги – 62 356,86 рублей;

## **6. Доходы ТСЖ**

Источники	Фактические поступления
Аренда	138 829,49
Платные услуги (отключение и сброс ХВС/ГВС)	800,00
Размещение свободного остатка ДС под % (НСО)	11 794,87
Налог на УСН "доходы" (6%)	-7 978,00
<b>Итого</b>	<b>143 446,36</b>

На 01.01.2021 действовали договоры аренды с:

ИП Бойкова

ИП Зореко

ИП Пономарева

Брега Д.В.

ИП Герман

ООО «Акварель сувениров»

ПАО «Ростелеком»

## **7. Расчеты с собственниками**

	сальдо на 01.01.2021	начислено	оплачено	сальдо на 01.01.2021
СОБСТВЕННИКИ	668 421,87	8 080 462,45	7 926 215,93	814 644,13

В отчетном периоде начислено:

- за услуги по техническому обслуживанию и коммунальные услуги на содержание общедомового имущества 6 953 186,84 рубля рублей.

- взносов на капитальный ремонт начислено 1 089 408,91 рублей.

Задолженность за собственниками по состоянию на 01.01.2021 года составляла – 668 421,87 рублей.

По состоянию на 01.01.2022 года задолженность за собственниками составляет 814 644,13 рублей:

- за услуги по техническому обслуживанию и коммунальные услуги на содержание общедомового имущества 695 226,96 рублей

- по взносам на капитальный ремонт 119 417,17 рублей

Данная задолженность включает в себя начисления за декабрь 2021 года:

- за услуги по техническому обслуживанию и коммунальные услуги на содержание общедомового имущества 573 848,66

- по взносам на капитальный ремонт 99 622,36 рублей,

а также просроченную задолженность.

## **8. Работа по взысканию задолженности**

Работа с собственниками, имеющих длительную задолженность услуги по обслуживанию МКД проводится регулярно в уведомительном характере.

## **9. Заключение**

В проверяемом периоде члены правления ТСЖ, кроме председателя, заработную плату и другие вознаграждения не получали.

Заключены договоры с поставщиками услуг и подрядчиками.

Учет ведется на бухгалтерских регистрах согласно плану счетов. Действующая учетная политика отражает особенности хозяйственной деятельности и организационно-правовой формы хозяйствующего субъекта.

Для проведения ревизии предоставлены все документы, подтверждающие расходы.

В ходе проведения ревизии были устранены найденные замечания.

Нарушений финансово-хозяйственной деятельности не выявлено.