

Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «Гайд Парк»  
за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 год

Начало проверки 01.02.2023, окончание проверки 10.02.2023 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», учет по лицевым счетам собственников в автоматизированной системе «ЛЕТИС»

Для проверки представлены следующие документы:

1. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями.
2. Первичная бухгалтерская документация по состоянию на 01.02.2023 года.
3. Приказы по трудовой деятельности.
4. Авансовые отчеты.
5. Налоговая и бухгалтерская отчетность за 2022 год.
6. Оборотно-сальдовые ведомости по счетам бухгалтерского учета.
7. Трудовые договоры с работниками, договоры ГПХ.
8. Личные карточки работников ф.Т-2
9. Статистика начислений по лицевым счетам с детализацией по видам начислений

**1. Анализ исполнения сметы доходов и расходов**

Доходная база ТСЖ формируется за счет платежей собственников за содержание и текущий ремонт общего имущества, согласно утвержденного Общим собранием тарифа, доходов от аренды ОДИ (размещение рекламных конструкций, аренда помещения) и дохода от размещения свободного остатка средств на расчетном счете (при сумме свыше 500 тыс. руб. на срок от 7 дней по текущим ставкам банка).

В 2022 году действовали следующие тарифы (руб./кв.м.):

<i>Периоды действия</i>	<i>01.01 - 30.06</i>	<i>01.07 - 30.09</i>	<i>01.10 – 31.12</i>
содержание жилья	45,23	42,99	43,08
содержание парковки	37,71	36,88	36,97

Тарифы утверждены общим собранием и применялись с 01.03.2018 года. Корректировка тарифа произведена ввиду начала работы Регионального оператора по обращению с ТКО с 01.07.2022 и перехода собственников на прямые договоры.

## Исполнение СМЕТЫ доходов и расходов:

Статьи сметы на содержание и текущий ремонт ОДИ	Начислено собственникам	Фактические расходы	Экономия / перерасход
1,1. Лифты обслуживание	434 064,00	337 200,00	<b>96 864,00</b>
1,2. Лифты освидетельствование и страхование	43 632,00	30 000,00	<b>13 632,00</b>
1,3. Тепловой пункт обслуживание	156 000,00	145 321,00	<b>10 679,00</b>
1,4. Тепловой пункт ремонт	60 000,00		<b>60 000,00</b>
1,5. Пожарная сигнализация	120 000,00	40 000,00	<b>80 000,00</b>
1,6. Охранная сигнализация	84 000,00	30 882,00	<b>53 118,00</b>
1,7. Ворота автоматические (шлагбаум) обслуживание	60 000,00	45 150,00	<b>14 850,00</b>
1,8. Вентиляция обслуживание	240 000,00	100 650,00	<b>139 350,00</b>
2,1. Вывоз мусора (до 01.01.2022)	142 728,00	149 156,64	<b>-6 428,64</b>
2,2. Очистка придомовой территории от снега	39 996,00	168 050,00	<b>-128 054,00</b>
2,3. Бухгалтерские программы обслуживание	36 000,00	54 600,00	<b>-18 600,00</b>
2,4. ГИС ЖКХ	34 800,00	37 700,00	<b>-2 900,00</b>
2,5. Офисные расходы	157,68	60 584,00	<b>-60 426,32</b>
2,6. Переаттестация и курсы	20 004,00	0,00	<b>20 004,00</b>
2,7. РКЦ (паспортный стол)	18 000,00	37 317,30	<b>-19 317,30</b>
2,8. Услуги банка	48 012,00	28 021,49	<b>19 990,51</b>
3,1. ФОТ по штатному расписанию	4 503 456,00	4 267 263,92	<b>236 192,08</b>
4,1. Хозтовары и расходные материалы	116 244,00	219 996,36	<b>-103 752,36</b>
4,2. Благоустройство	-2 907,63	914 844,14	<b>-917 751,77</b>
4,3. Дератизация	31 500,00	10 500,00	<b>21 000,00</b>
4,4. Сотовая связь	12 000,00		<b>12 000,00</b>
4,5. Пени	66 584,19		<b>66 584,19</b>
<b>Итого</b>	<b>6 264 270,24</b>	<b>6 677 236,85</b>	<b>-412 966,61</b>

## Прочие целевые платежи собственников в 2022г

Назначение целевых средств	Начислено собственникам	Фактические расходы	Экономия / перерасход
Домофон	40 320,00	40 320,00	-
ХВ на СОИ	127 397,99	21 160,69	106 237,30
ГВ на СОИ	74 976,03		74 976,03
Эл.энергия на СОИ	358 927,13	508 245,28	-149 318,15
Эл.энергия паркинг	128 648,51	93 087,91	35 560,60
<b>Итого</b>	<b>730 269,66</b>	<b>662 813,88</b>	<b>67 455,78</b>

## Комментарии:

1,1. Лифты обслуживание	интернет 20400 (АО Рэдком), обслуживание 26400 (ОтисЛИФТ)
1,2. Лифты освидетельствование и страхование	1 раз в год
1,3. Тепловой пункт обслуживание	ежемесячно 7400 (ЕОЭ), 15000 СО АИТП, СУТЭиТ, ПНС (ЦАИС), 36421 (поверка ОДПУ), 12500 (хим.промывка теплообменников)
1,4. Тепловой пункт ремонт	по необходимости
1,5. Пожарная сигнализация	10 000 р/квартал
1,6. Охранная сигнализация	2 573,5 р/мес Охрана Росгвардии
1,7. Ворота автоматические (шлагбаум)	ремонт по факту с января по май, ноябрь
1,8. Вентиляция обслуживание	9 150 ежемесячно (ЕОЭ)
2,1. Вывоз мусора	переход на прямые договоры
2,2. Очистка придомовой территории от снега	по фактическим затратам
2,3. Бухгалтерские программы обслуживание	4560 ежемесячно
2,4. ГИС ЖКХ	2 760 ежемесячно, 1 900 регистрация домена для сайта 1 400 обслуживание сайта ежемесячно (с 11.22)
2,5. Офисные расходы	бумага, картриджи, приобретение и модернизация оф.техники, канцтовары
2,6. Переаттестация и курсы	по срокам
2,7. РКЦ (паспортный стол)	по факту количества зарегистрированных, ежегодно индексируется
2,8. Услуги банка	по факту обслуживание 2х счетов, платежи за переводы ФЛ, плата за обработку реестров платежей
3,1. ФОТ по штатному расписанию	экономия за счет частичной занятости председателя и вывода за штат юриста и электрика
4,1. Хозтовары и расходные материалы 4,2. Благоустройство	14 041,56 для ремонта лифта, 74 767,98 материалы д/мелкого ремонта 70 184 услуги по мелкому ремонту 109 134,7 для благоустройства (доводчики, дорожки, стеллаж, установка кондиционера, спецодежда) 65 559,17 для уборки (средства+инструмент) 15 603,49 электротовары 3 848 сантехтовары 10 575 питьевая вода 9 911 цветы 430 800 ремонт асфальтового покрытия 156 470 брусчатка и сопутствующие материалы 139 365,8 работы по брусчатке 15 603,49 новогоднее оформление 18 976,34 прочие расходы

За указанный период по решению правления проводились как работы по текущему (поддерживающему) ремонту ОДИ и инженерного оборудования и коммуникаций, так и работы по благоустройству. Финансирование работ, не предусмотренных сметой доходов и расходов, производилось за счет средств Резервного фонда без привлечения внешних источников.

## Работы по текущему ремонту и благоустройству в 2022 г.

1	Замена троса автопарковка 1 сторона
2	Устранение завалов в вентиляционной шахте стояка кв.82 (3 завала)
3	Замена троса въезд в автопарковку 2 шт.
4	Укладка брусчатки, демонтаж клумб
5	Вывоз снега (экскаватор, самосвал) 7,5 час. 35+102 м/куб.
6	Регулировка и натяжение тросов и пружин, программирование эл.привода ворот, программирование пульта
7	Замена троса с 1 стороны демонтаж, монтаж привода, диагностика, ремонт
8	Замена 1 троса ворот в автопарковку и нижнего углового кронштейна
9	Ремонт правого откоса вход во 2 подъезд
10	Покраска забора 53 м, посадка цветов
11	Замена 1 троса ворот в автопарковку, замена одного нижнего углового кронштейна
12	Ремонт, переборка редуктора шлагбаума
13	Наладка работы автоматики АИТП к отопительному сезону
14	Демонтаж/монтаж керамогранита на фасаде (альпинист)
15	Разметка зебры, покраска бордюра, разметка стояночных мест
16	Химическая промывка теплообменников 4 шт.
17	Монтаж нескользящего покрытия 2,3 подъезд
18	Ямочный ремонт асфальта 178 м <sup>2</sup> + 45 м <sup>2</sup>
19	Благоустройство двора (брусчатка)
20	Замена порванного троса ворот автопарковки, ремонт защитной шторки шлагбаума
21	Монтаж декоративных, пластиковых уголков на откосы дверей 1-ых этажей, лифтов
22	Укладка плитки в подвале 9 м <sup>2</sup>
23	Устранение течей в водомерном узле (блуждающие токи) монтаж 8 хомутов
24	Монтаж плитки керамогранит 5 этаж, 2 подъезд
25	Гидроизоляция кровли дома 1,2,3,4 подъезд, ямочный ремонт воронки ливневой канализации
26	Замена ковровых дорожек в подъездах, автопарковке
27	Демонтаж теннисного стола, травмоопасных горок с детской площадки 2 шт.
28	Монтаж профильного железа по периметру площадки для раздельного сбора мусора
29	Монтаж пластиковых маячков на бетонные полусферы на пешеходных переходах 2-3 подъезд
30	Монтаж светильников в подвале
31	Замена вала, двух барабанов въезд в автопарковку
32	Ремонт доводчиков 2 подъезд 16, 5, 1 этаж лестничный марш
33	Демонтаж клумб, укладка брусчатки с уклоном вокруг входов в автопарковку и на детской площадке
34	Ремонт обшивки парапета 4 подъезд крыша (сорвало ветром)
35	Замена светильников на спуске в автопарковку с датчиками движения
36	Ремонт короба 3 подъезд под потолком отклеилась плитка керамогранит. Взамен приклеил плитку армстронг
37	Ремонт доводчиков 3 п. - 7,10,15,16,2 этажи
38	Иллюминация входных дверей, украшение подъездов

## Прочие доходы ТСЖ

Источники	Фактические поступления
Аренда	125 960,80
Размещение свободного остатка ДС под % (НСО)	26 546,17
Налог на УСН "доходы" (6%)	-4 504,00
<b>Итого</b>	<b>148 002,97</b>

На 01.01.2022 действовали договоры аренды с:

ИП Бойкова

ИП Зореко

ИП Пономарева

Брега Д.В.

ИП Герман

ООО «Акварель сувениров»

ПАО «Ростелеком»

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 2022год:

	01.01.2022	изменение	31.12.2022
Резервный фонд	1 612 634,12	-232 358,93	1 380 275,19

На уменьшение Резервов отнесен перерасход по статьям сметы и превышение расходов на электроэнергию по содержанию ОДИ

Увеличение резервного фонда - за счет экономии по смете и прочим целевым платежам собственников, доход от аренды и размещение свободного остатка средств на НСО в банке после уплаты налогов.

## 2. Взносы на капитальный ремонт

Взносы на капитальный ремонт аккумулируются на специальном счете в ПАО Сбербанк, открытый ТСЖ «Гайд Парк» 04.02.2021.

За период 2021-2022гг по счету проходили исключительно приходные операции по расчетам с собственниками и доход от размещения средств на НСО.

В 2022 году действовал тариф 8,32 руб./кв.м.

### Карточка счета 51:

40705810970000000524 (капремонт)	Начальное сальдо На 01.01.2022	<b>978 474,98</b>
	76 (поступления от собственников)	1 180 214,11
	98 прочий доход (% по НСО)	57 419,76
	Оборот	1 237 633,87
	Конечное сальдо На 31.01.2023	<b>2 216 108,85</b>

### 3. Расчеты с собственниками

	Сальдо расчетов на 01.01.2022 (задолженность)	Начислено к уплате	Поступило платежей	Сальдо расчетов на 31.12.2022 (задолженность)
Капитальный ремонт	119 417,17	1 197 336,81	1 180 065,18	136 688,80
Содержание и текущий ремонт (смета)	695 226,96	6 994 539,90	6 937 535,64	752 231,22
<b>Итого</b>	<b>814 644,13</b>	<b>8 191 876,71</b>	<b>8 117 600,82</b>	<b>888 920,02</b>

В конечном сальдо учтены начисления текущего периода, для анализа структуры задолженности приведем ОСВ по сч.76.09 за декабрь:

Декабрь 2022г	Сальдо расчетов на 01.12.2022 (задолженность)	Начислено к уплате	Поступило платежей	Сальдо расчетов на 31.12.2022 (задолженность)
Капитальный ремонт	155 313,52	99 712,04	118 336,76	136 688,80
Содержание и текущий ремонт (смета)	1 059 501,41	581 651,45	888 921,64	752 231,22
<b>Итого</b>	<b>1 214 814,93</b>	<b>681 363,49</b>	<b>1 007 258,40</b>	<b>888 920,02</b>

Срок уплаты по начислениям текущего периода (декабрь 2022) до 30 числа (январь 2023) месяца, следующего за отчетным, после чего начисляется пени. Отметим, что просроченная задолженность составляет 27,05% по взносам на капитальный ремонт и 22,67% по платежам на содержание и текущий ремонт. В целом платежную дисциплину можно охарактеризовать удовлетворительно.

Однако остается необходимость систематически проводить работу по сокращению просроченной задолженности.

### 4. Проверка банковских операций и кассовой дисциплины.

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.

Карточка счета 51 показывает основные операции:

40703810270000000352 (расчетный)	Начальное сальдо на 01.01.2022	968 800,13	
	60 расчеты с поставщиками	32 687,51	2 650 267,07
	62 расчеты с покупателями	123 582,40	
	68 расчеты с бюджетом (НДФЛ/УСН)		308 813,00
	69 расчеты с бюджетом (взносы)		919 683,20
	70 расчеты с персоналом		2 758 447,77
	71 расчеты с подотчетными лицами	6 140,00	387 666,79
	76 расчеты с собственниками и прочими дебиторами/кредиторами	6 983 535,64	408 142,00
	86 финансирование по смете – услуги банка		28 021,49
	90 прочий доход (% по НСО)	26 546,17	
	Оборот	7 172 491,72	7 461 041,32
	Конечное сальдо на 31.01.2023	680 250,53	

- счет № 40705810970000000524 - для взносов на капитальный ремонт.

В п.2 настоящего акта приведена карточка счета.

Расчетные операции осуществляются через систему Сбербанк Бизнес Онлайн только безналичным способом. Отправка платежных поручений осуществляется путем их подписания электронной цифровой подписью председателем ТСЖ. Кассовые операции отсутствуют.

## **5. Расчеты с подотчетными лицами**

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

- управляющий;
- бухгалтер;

По состоянию на 01.01.2023 года кредиторская задолженность перед материально – ответственными лицами составляла – 6444,77 рублей, дебиторская отсутствует, вся задолженность погашена в январе 2023, подтверждена авансовыми отчетами.

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

Заработная плата в 2023г 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 №П-5 – ежеквартально
- статистическая отчетность Ф №22-ЖКХ – ежеквартально;
- статистическая отчетность Ф №1-Т – ежегодно.

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

## **7. 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 01.01.2023 года кредиторская задолженность перед поставщиками составляла – 92 250,4 рублей, в том числе:

- коммунальные услуги на содержание ОДИ– 79 649,40 рублей (ПАО ДЭК);
- прочие услуги – 12 601,0 рублей.

Вся задолженность являлась текущей за декабрь 2022 года, просроченная задолженность отсутствовала.

По состоянию на 01.01.2023 года текущая дебиторская задолженность составляет – 4 474,0 рублей, в том числе:

- жилищные услуги – 3 360,0 рублей (ООО «ДВОС»);
- прочие услуги – 1 114,0 рублей.

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

Работа с собственниками, имеющих длительную задолженность услуги по обслуживанию МКД и по взносам на капитальный ремонт проводится регулярно в уведомительном характере.

## **9. Заключение**

В проверяемом периода 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.