

Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «Гайд Парк»  
за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 год

Начало проверки 01.03.2024, окончание проверки 05.03.2023 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 01.03.2024 года.
3. Приказы по трудовой деятельности.
4. Авансовые отчеты.
5. Налоговая и бухгалтерская отчетность за 2023 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. Т.к. условием НСО в Сбербанк - размещение сумм свыше 500 тыс. руб. на срок от 7 дней, то в результате снижения остатка средств размещение было возможно только до апреля. Но в ноябре 2023г открыт расчетный счет в Альфа Банке для размещения свободного остатка под неснижаемый остаток на более приемлемых условиях – от 50 тыс. руб. от 1 дня и под больший %, обслуживание счета бесплатное.

В 2023 году действовали следующие тарифы (руб./кв.м.):

Периоды действия	01.01 - 31.12
содержание жилья	46,10
содержание парковки	53,54

Тарифы утверждены общим собранием и применялись с 01.01.2024 года.

### О целевом использовании средств за 2023год:

Статьи сметы на содержание и текущий ремонт ОДИ	Начислено собственникам	Фактические расходы	Экономия / перерасход
1,01. Лифты обслуживание	342 000,00	338 283,88	<b>3 716,12</b>
1,02. Лифты освидетельствование и страхование	38 004,00	30 000,00	<b>8 004,00</b>
1,03. Тепловой пункт обслуживание	114 000,00	92 190,81	<b>21 809,19</b>
1,04. Тепловой пункт ремонт	62 400,00	96 220,00	<b>-33 820,00</b>
1,05. Плановая поверка счетчиков ОДПУ	10 200,00		<b>10 200,00</b>
1,06. Ежегодная промывка теплообменников	15 000,00	30975	<b>-15 975,00</b>
1,07. Пожарная сигнализация	40 080,00	40 000,00	<b>80,00</b>
1,08. Охранная сигнализация	34 200,00	38 102,40	<b>-3 902,40</b>
1,09. Ворота автоматические (шлагбаум) обслуживание	120 000,00	93 682,00	<b>26 318,00</b>
1,10. Вентиляция обслуживание	120 000,00	71 150,00	<b>48 850,00</b>
1,11. Эксплуатационные расходы	3 710 014,78	3 661 812,51	<b>48 202,27</b>
1,12. Переаттестация и курсы	13 440,00		<b>13 440,00</b>
1,13. Хозтовары и расходные материалы	116 244,00	102 426,38	<b>13 817,62</b>
1,14. Благоустройство и текущий ремонт	406 764,00	403 497,74	<b>3 266,26</b>
1,15. Дератизация	31 500,00	7 000,00	<b>24 500,00</b>
2,1. Административные расходы	1 365 676,43	1 204 532,61	<b>161 143,82</b>
2,2. Бухгалтерские программы обслуживание	60 000,00	54 720,00	<b>5 280,00</b>
2,3. ГИС ЖКХ, сайт ТСЖ	81 000,00	55 680,00	<b>25 320,00</b>
2,4. Офисные расходы	22 800,00	17 262,44	<b>5 537,56</b>
2,5. РКЦ (паспортный стол)	42 000,00	38 892,70	<b>3 107,30</b>
2,6. Услуги банка	44 880,00	30 072,02	<b>14 807,98</b>
2,7. Юридическое обслуживание	36 000,00	39 000,00	<b>-3 000,00</b>
2,8. Сотовая связь	1 200,00		<b>1 200,00</b>
Доходы от аренды	-126 996,00	-102 497,89	<b>-24 498,11</b>
<b>Итого по смете</b>	<b>6 700 407,21</b>	<b>6 343 002,60</b>	<b>357 404,61</b>

Прочие расходы	Начислено собственникам	Фактические расходы	Экономия / перерасход
6. Очистка придомовой территории от снега		264 393,00	<b>-264 393,00</b>
Пени	60 404,38		<b>60 404,38</b>
Поверка ИПУ ГВС	83 300,00	83 300,00	<b>0,00</b>
Поверка ИПУ тепла	430 711,00	423 369,04	<b>7 341,96</b>
	<b>574 415,38</b>	<b>771 062,04</b>	<b>-196 646,66</b>

### Прочие целевые платежи собственников в 2023г

Назначение целевых средств	Начислено собственникам	Фактические расходы	Экономия / перерасход
ГВ на СОИ	245 513,88		245 513,88
Домофон	40 320,00	40 320,00	0,00
ХВ на СОИ	72 174,84	18 088,68	54 086,16
Эл.энергия на СОИ	394 888,92	667 445,36	-272 556,44
Эл.энергия паркинг	112 960,61	111 877,79	1 082,82
<b>Итого</b>	<b>865 858,25</b>	<b>837 731,83</b>	<b>28 126,42</b>

**ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ от основной деятельности (целевые)**

**188 884,37**

## Комментарии:

1,1. Лифты обслуживание	интернет 1 800 р/мес (АО Рэдком), обслуживание 26400 р/мес (ОтисЛИФТ)
1,2. Лифты освидетельствование и страхование	1 раз в год
1,3. Тепловой пункт обслуживание	январь 7 400 (ЕОЭ), февраль-декабрь 84 790,81 (ЦАИС – 10 тр в отопительный и 3,5 тр в межотопительный сезон),
1,4. Тепловой пункт ремонт	47 900 (эл.привод редукторный), 27 140 (насос циркуляционный), 21 180 (регулятор системы отопления и ГВС)
1,5. Плановая поверка счетчиков ОДПУ	срок не наступил (накопление)
1,6. Ежегодная промывка теплообменников	28 000 (хим.промывка теплообменников) 2 975 (чистка фильтров)
1,7. Пожарная сигнализация	10 000 р/квартал
1,8. Охранная сигнализация	3 175,2 р/мес Охрана Росгвардии
1,9. Ворота автоматические (шлагбаум)	ремонт по факту с января по май, ноябрь
1,10. Вентиляция обслуживание	Восстановительные работы по факту обследования (Оазис)
1,11 Эксплуатационные расходы	ФОТ с налогами и взносами – охрана, дворник, уборщицы, сантехник, электрик, управляющий
1,12 Переаттестация и курсы	не осуществлялась (по сроку)
1,13 Хозтовары и расходные материалы	моющие средства и инвентарь, материалы для сантехнических и электротехнических работ
<b>1,14 Благоустройство и текущий ремонт</b>	
1,15 Дератизация	обработка подвалов и территории
2,1 Административные расходы	ФОТ с налогами и взносами – бухгалтер и председатель экономия за счет снижения оплаты председателя
2,2 Бухгалтерские программы обслуживание	4 560 ежемесячно
2,3 ГИС ЖКХ, сайт	3 240 ежемесячно, 1 400 обслуживание сайта ежемесячно
2,4 Офисные расходы	бумага, картриджи, приобретение и модернизация оф.техники, канцтовары
2,5 РКЦ (паспортный стол)	по факту количества зарегистрированных, ежегодно индексируется
2,6 Услуги банка	по факту обслуживание счета, платежи за переводы ФЛ, плата за обработку реестров платежей
2,7 Юридическое обслуживание	превышение за счет привлечения юриста для представления интересов ТСЖ в суде
2,8 Сотовая связь	(охрана) входящая связь бесплатно
Доходы от аренды	заложены в уменьшение тарифа, плохая платежная дисциплина при скудной базе

Кроме заложенных в расчет тарифа перечня расходов были профинансированы расходы по очистке снега придомовой территории с погрузкой и вывозом: 88 975 руб. за период январь-март 2023г и 175 418 руб. за период ноябрь-декабрь 2023г.

Хотелось бы отметить существенное превышение фактических расходов на электроэнергию в целях СОИ, причем рост и в сравнении с расходами прошлого года.

За указанный период по решению правления проводились как работы по текущему (поддерживающему) ремонту ОДИ и инженерного оборудования и коммуникаций, так и работы по благоустройству.

### Работы по текущему ремонту и благоустройству в 2023 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 бордюров, разметка стояночных мест
16	Химическая промывка теплообменников 4 шт.
17	Монтаж нескользящего покрытия 2,3 подъезд
18	Ямочный ремонт асфальта 178 м2 + 45м2
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 м2
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 попериметру 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

Доходы, не учтенные в смете			<b>53 857,39</b>
долги арендаторов			37 490,28
НСО по осн.счету			18 367,11

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 2023год:

	01.01.2023	изменение	31.12.2023
Резервный фонд	1 380 275,19	182 362,60	1 562 637,79

На уменьшение Резервов отнесен перерасход по прочим расходам, не учтенным при расчете тарифа (смета) и возмещение ущерба и расходов на проведение экспертизы собственнику помещения I (22-29) в досудебном порядке на основании Решения Протокола внеочередного заседания собственников от 30.03.2023

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 счет в ПАО Сбербанк, открытый ТСЖ «Гайд Парк» 04.02.2021.

За период 2021-2023гг по счету проходили исключительно приходные операции по расчетам с собственниками и доход от размещения средств на НСО.

В 2023 году действовал тариф 8,32 руб./кв.м.

### Анализ счета 51:

40705810970000000524 (капремонт)	Начальное сальдо На 01.01.2023	<b>2 216 108,85</b>
	76 (поступления от собственников)	1 230 764,76
	98 прочий доход (% по НСО)	84 132,45
	Оборот	1 314 897,21
	Конечное сальдо На 31.01.2023	<b>3 531 006,06</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 01.12.2023 (задолженность)	Начислено к уплате	Поступило платежей	Сальдо расчетов на 31.12.2023 (задолженность)
Капитальный ремонт	136 688,80	1 201 598,31	1 231 452,36	106 834,75
Содержание и текущий ремонт (смета)	752 231,22	8 140 575,48	8 014 514,25	878 292,45
<b>Итого</b>	<b>888 920,02</b>	<b>681 363,49</b>	<b>1 007 258,40</b>	<b>888 920,02</b>

Срок уплаты по начислениям текущего периода (декабрь 2023) до 30 числа (январь 2024) месяца, следующего за отчетным, после чего начисляется пени. Отметим, что просроченная задолженность составляет 6,2% по взносам на капитальный ремонт и 38,74% по платежам на содержание и текущий ремонт. В динамике к показателям 2022г можно отметить снижение доли просроченной задолженности по взносам на капитальный ремонт и существенное увеличение доли по платежам на содержание и текущий ремонт. При этом в январе феврале платежная дисциплина падает и расчет просроченная задолженность, что мешает аккумулировать средства на проведение сезонных работ и требует включения резервов для финансирования текущей деятельности. В целом платежную дисциплину можно охарактеризовать .

### 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.

14.11.2023 открыт расчетный счет в Филиал "Хабаровский" АО «АЛЬФА-Банк»:

- дополнительный счет № 40703810820000000223 – для обслуживания накопления на НСО.

Анализ счета 51 показывает основные операции:

40703810270000000352 (расчетный)	Начальное сальдо на 01.01.2022	680 250,53	
	60 расчеты с поставщиками	61 500,00	2 726 074,04
	62 расчеты с покупателями	110 388,00	
	68 расчеты с бюджетом (НДФЛ/УСН)		1 277 361,36
	69 расчеты с бюджетом (взносы)		6 826,69
	70 расчеты с персоналом		3 059 256,42
	71 расчеты с подотчетными лицами	2 848,00	359 432,14
	76 расчеты с собственниками и прочими дебиторами/кредиторами	8 015 201,85	442 262,00
	86 финансирование по смете – услуги банка		30 072,66
	90 прочий доход (% по НСО)	9 229,85	
	96 расходы за счет резервного фонда		62 378,16
	Оборот	8 199 167,70	7 963 663,47
	Конечное сальдо на 31.01.2023	58 486,81	

40703810820000000223 (расчетный)	Начальное сальдо на 14.11.2023	0,00	
	51 перевод между счетами	1 000 000,00	142 732,05
	90 прочий доход (% по НСО)	10 309,63	
	Оборот	1 010 309,63	142 732,05
	Конечное сальдо на 31.01.2023	867 577,58	

- 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. Кассовые операции отсутствуют.

## 5. Расчеты с подотчетными лицами

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

- управляющий;
- бухгалтер;



По состоянию на 01.01.2024 года кредиторская задолженность перед материально – ответственными лицами составляла – 8 259,63 рублей, дебиторская отсутствует, вся задолженность погашена в январе 2024, 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 – ежемесячно
- статистическая отчетность Ф №22-ЖКХ – ежеквартально;
- статистическая отчетность Ф №1-Т – ежегодно;
- статистическая отчетность Ф №1-НКО – ежегодно;
- статистическая отчетность Ф №12-Ф – 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 также 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 составляла – 4 474,0 рублей, в том числе:

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

По состоянию на 01.01.2024 года кредиторская задолженность перед поставщиками составила – 203 203,91 рублей, в том числе по услугам за декабрь 2023г:

- коммунальные услуги на содержание ОДИ– 63 719,78 рублей (ПАО ДЭК);
- обслуживание лифтового хозяйства – 26 400,00 рублей (МетеорЛифт);
- обслуживание теплового пункта – 11 000,00 рублей (ЦАИС);
- регистрационный учет граждан – 3 274,13 руб. (МУП РКЦ)

Задолженность перед ООО «ДВОС» за работы ремонту в сумме 98 810,0 руб. актом сверки не подтверждена.

По состоянию на 01.01.2024 года текущая дебиторская задолженность составляла – 5 114,20 рублей, в том числе:

- аванс на лицевом счете Леруа Мерлен – 439,0 рублей;
- вневедомственная охрана – 3 175,20 руб.;
- прочие – 1500 руб.

## **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.