

Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Гайд Парк»
за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 год

Начало проверки 05.02.2025, окончание проверки 15.02.2025 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 01.01.2025 года.
3. Приказы по трудовой деятельности.
4. Авансовые отчеты.
5. Налоговая и бухгалтерская отчетность за 2024 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.

В 2024 году действовали следующие тарифы (руб./кв.м.):

<i>Периоды действия</i>	<i>01.01 - 31.12</i>
содержание жилья	46,10
содержание парковки	53,54

Тарифы утверждены общим собранием и применялись с 01.01.2024 года.

ОТЧЕТ ТСЖ "Гайд Парк"

О целевом использовании средств за 2024год:

Статьи сметы на содержание и текущий ремонт ОДИ	Начислено собственникам	Фактические расходы	Экономия / перерасход
1,01. Лифты обслуживание	342 000,00	344 812,80	-2 812,80
1,02. Лифты освидетельствование и страхование	38 004,00	33 000,00	5 004,00
1,03. Тепловой пункт обслуживание	114 000,00	94 800,00	19 200,00
1,04. Тепловой пункт ремонт	62 400,00	13 760,00	48 640,00
1,05. Плановая поверка счетчиков ОДПУ	10 200,00		10 200,00
1,06. Ежегодная промывка теплообменников	15 000,00	37 175,00	-22 175,00
1,07. Пожарная сигнализация	40 080,00	40 000,00	80,00
1,08. Охранная сигнализация	34 200,00	47 710,08	-13 510,08
1,09. Ворота автоматические (шлагбаум) обслуживание	120 000,00	180 346,00	-60 346,00
1,10. Вентиляция обслуживание	120 000,00		120 000,00
1,11. Эксплуатационные расходы	3 704 628,00	3 731 842,10	-27 214,10
1,12. Переаттестация и курсы	13 440,00	29 950,00	-16 510,00
1,13. Хозтовары и расходные материалы	116 244,00	149 336,89	-33 092,89
1,14. Благоустройство и текущий ремонт	406 764,00	1 206 823,28	-800 059,28
1,15. Дератизация	31 500,00	7 000,00	24 500,00
2,1. Административные расходы	1 364 760,00	1 123 976,11	240 783,89
2,2. Бухгалтерские программы обслуживание	60 000,00	54 720,00	5 280,00
2,3. ГИС ЖКХ, сайт ТСЖ	81 000,00	58 560,00	22 440,00
2,4. Офисные расходы	22 800,00	9 222,00	13 578,00
2,5. РКЦ (паспортный стол)	42 000,00	40 279,68	1 720,32
2,6. Услуги банка	44 880,00	32 766,90	12 113,10
2,7. Юридическое обслуживание	36 000,00		36 000,00
2,8. Сотовая связь	1 200,00		1 200,00
6. Очистка придомовой территории от снега		133 500,00	-133 500,00
Доходы от аренды	-126 996,00		-126 996,00
Пени	84 239,02		84 239,02
Итого	6 778 343,02	7 369 580,84	-591 237,82

Прочие целевые платежи собственников в 2024г

Назначение целевых средств	Начислено собственникам	Фактические расходы	Экономия / перерасход
ГВ на СОИ	261 949,02		261 949,02
Домофон	40 320,00	40 320,00	0,00
ХВ на СОИ	75 609,48		75 609,48
Эл.энергия на СОИ	412 190,82	384 778,56	27 412,26
Эл.энергия паркинг	183 899,38	175 239,13	8 660,25
Итого	973 968,70	600 337,69	373 631,01

ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ от основной деятельности (целевые) -217 606,81

Плата за коммунальные ресурсы для целей содержания общего имущества начисляется по нормативу, ввиду отсутствия решения собственников об ином способе расчета. Снижение фактических расходов по электроэнергии стало возможным благодаря упорядочиванию расчетов по ИПУ.

Комментарии:

1,1. Лифты обслуживание	интернет 1 800 р/мес (АО Рэдом), обслуживание 26400 р/мес (ОтисЛИФТ)
1,2. Лифты освидетельствование и страхование	1 раз в год
1,3. Тепловой пункт обслуживание	ЦАИС – 11 тр в отопительный и 3,5 тр в межотопительный сезон),
1,4. Тепловой пункт ремонт	13 760 регулятор давления 2 шт
1,5. Плановая поверка счетчиков ОДПУ	срок не наступил (накопление)
1,6. Ежегодная промывка теплообменников	33 600 (хим.промывка теплообменников) 3 575 (чистка фильтров)
1,7. Пожарная сигнализация	10 000 р/квартал
1,8. Охранная сигнализация	3 975,84 р/мес Охрана Росгвардии
1,9. Ворота автоматические (шлагбаум)	ремонт по факту с января по май, ноябрь
1,10. Вентиляция обслуживание	работы не производились
1,11 Эксплуатационные расходы	ФОТ с налогами и взносами – охрана, дворник, уборщицы, сантехник, электрик, управляющий
1,12 Переаттестация и курсы	По сроку
1,13 Хозтовары и расходные материалы	моющие средства и инвентарь, материалы для сантехнических и электротехнических работ
1,14 Благоустройство и текущий ремонт	Замена брусчатки
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	3 480 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	Не привлекался
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: 39 000 руб. за период февраль 2023г и 94 500 руб. за период декабрь 2024г.

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 2024г.

1. 16.01.2024 Замена лопнувшего тройника общедомового стояка канализации кв. № 28 (авария)

2. 31.01.2024 Обучение управляющего электробезопасность (8 000,00р)
4 группа до 1000 в.
3. 30.04 2024 Ремонт кровельного покрытия над входом в автопарковку
на битумной основе (35 000,00 р.)
4. 13.07.2024 Сварочные работы в подвале свищи на розливе ХВС, ГВС
Д=89, 102 мм (18 700,00 р)
5. 01.08.2024 Сварочные работы в подвале свищи на розливе ХВС, ГВС
Д=89 мм, патрубки, отводы (19 000,00 р.)
6. 14.08.2024 Сварочные работы в подвале свищи на розливе ХВС, ГВС
Д=89, 102 мм (11 000,00 р)
7. 03.09.2024 Ремонт аварийной кровли 2 подъезд кв. № 46 + материал
(мембрана 16 500,00 + 1128,00 р.)
8. 29.07.2024 Обучение управляющего охрана труда (1 200,00 р.)
9. 05.06.2024 Покраска лифтов 3 подъезд пассажирский, грузовой
(53 000,00 р)
- 10.01.11.2024 Освидетельствование лифтов 6 штук (33 000,00 р)
- 11.05.03.2024 Покупка, замена замка в комнату охраны (1 430,00 р)
- 12.05.03.2024 Покупка ламп, монтаж в автопарковку (1 746,00 р.)
13. Покупка краски: бордюр, разметка стояночных мест, зебра (24 540,00
р)
14. Покупка земли, цветы, песок, шланг для пылесоса, насадка, мешки
(49 549,00 р)
15. Покупка, монтаж светильника 3 подъезд, 13 этаж, покупка конвертов
- 16.21.05.2024 Покупка, монтаж наличника на дверь в лифтовой холл 2
подъезд (922 р)
17. Покупка метла, веник сордо, валик для разметки стоянок (2
250+400+250)
18. Объявление в презент (270 р)
19. Покупка мешки, смесь цементно-песчаная, круг алмазный, кельма,
перчатки, бензин для виброплиты (31 574,00 р)
- 20.10,12,15,16.07.2024 Аренда виброплиты, отбойного молотка
21. Демонтаж/монтаж крышки дренажного колодца бетон (5 000,00 р)
- 22.26.07.2024 Демонтаж пандусов 3 шт. (45 000,00 р)
- 23.30.07.2024 Покупка песка, отсева для брусчатки
24. Перчатки, резиновая плитка на 4 подъезд (28 000,00 р)
25. Покупка/монтаж светильников в автопарковку (3 391,00 р)
- 26.02.09.2024 Демонтаж/монтаж брусчатки 1,2,3,4 подъезд (410 000,00
р)
- 27.22.07.2024 Очистка дождеприёмного колодца илососом + материал +
гидроизоляция (10 000,00 + 6 774,00 + р)
- 28.22.07.2024 Вывоз мусора с погрузкой 4 машины (20 000,00 р)

- 29.30.07.2024 Доставка брусчатки с Заозерного (24 000,00 р)
- 30.07.09.2024 Покупка/монтаж светильника 3 подъезд, 11 этаж
- 31.10.11.2024 Покупка спецодежды сторож/дворник (11 643,00 р)
- 32.07.10.24 Покупка линолеума в лифты (8 505,00 р)
33. Покупка утеплителя-базалита для оголовка общедомовой вентиляции на крыше, 3 подъезда, 12 этажа (16 796,00 р)
34. Покупка/монтаж арматуры бачка унитаза в общедомовом санузле
- 35.05.11.2024 Покупка, нарезка, укладка ковриков в подъездах, на 1 этажах
36. Настройка доводчиков на зимний период в подъездах
37. Ремонт лавочек, демонтаж травмоопасной карусели
38. Ремонт ручек входов в автопарковку
39. Сварка въездных ворот
40. Ремонт ворот въезда в автопарковку (замена торсионных пружин, тросов, кронштейнов)
41. Гидроизоляция кровли ямочная 1,2,3,4 подъезды (битумная мастика)
42. Ямочный ремонт асфальта на въезде во двор
43. Монтаж отклеившейся плитки в 1 подъезде, 1 этаж 3 шт.
44. Монтаж плитусной плитки 2,3 подъезды
45. Сварка течей в 3 подъезде общедомового стояка ГВС - 4, 13 этаж, монтаж лючков
46. Устранение течей, монтаж хомутов с резиной (водомерный узел, технический этаж 4 подъезда, нежилое помещение №20 в подвале.
47. С 03 по 09.01.2024 г. сброс воздуха с системы отопления дома, в квартирах. Отогрев замерших стояков отопления п помещениях мусорокамер, 2 подъезд, на 1-х этажах, в связи с аварией в тепловом узле
48. Замена экспанзомата отопления, на нежилую часть, в тепловом узле
49. Изготовление пандусов на 1,2,3 подъезды, монтаж на 2 подъезд
50. Установка/украшение ёлки, украшение входов в 1,2,3,4 подъезды, украшение подъездов, 1 этажи, с новым годом.
51. Замена лопнувшей фланцевой прокладки на теплообменнике отопления жилой зоны

Прочие доходы ТСЖ

Доходы (аренда + НСО р/с)			222 549,56
аренда оплаченная			99 332,80
долги арендаторов			35 579,00
НСО по текущим счетам			87 637,76

Отметим, что ввиду плохой платежной дисциплины доходы, поступающие от аренды менее суммы, принятой для уменьшения тарифа.

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:

	01.01.2024	изменение	31.12.2024
Резервный фонд	1 557 190,60	-35 057,25	1 522 133,35

На уменьшение Резервов отнесен перерасход по прочим расходам, не учтенным при расчете тарифа (смета).

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 2021-2024гг по счету проходили исключительно приходные операции по расчетам с собственниками и доход от размещения средств на НСО.

В 2024 году действовал тариф 8,32 руб./кв.м.

Анализ счета 51:

40705810970000000524 (капремонт)	Начальное сальдо на 01.01.2024	3 531 006,06	
% банка по НСО			
	98	352 485,46	
Капитальный ремонт			
	76	1 207 931,61	8 393,65
	Конечное сальдо на 31.12.2024	5 083 029,48	

Благодаря регулярному размещению средств на неснижаемый остаток (под %) стало возможным прирост накоплений в размере 352 485,46 рублей, что составляет 29,18 % к сумме поступлений от собственников в оплату взносов. Стоит отметить, что при наличии решения собственников, оформленное протоколом Общего собрания, размер накоплений можно увеличить размещая средства за под более высокую процентную ставку на срочный депозит.

3. Расчеты с собственниками

	Сальдо расчетов на 01.01.2024 (задолженность)	Начислено к уплате	Поступило платежей	Сальдо расчетов на 31.12.2024 (задолженность)
Капитальный ремонт	106 834,75	1 209 064,77	1 207 931,61	107 967,91
Содержание и текущий ремонт (смета)	878 292,45	7 745 930,84	7 772 228,90	851 994,39
Итого	985 127,2	8 954 995,61	8 980 160,51	888 920,02

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

Декабрь 2022г	Сальдо расчетов на 01.12.2024 (задолженность)	Начислено к уплате	Поступило платежей	Сальдо расчетов на 31.12.2024 (задолженность)
Капитальный ремонт	150 657, 52	100 087,11	142 776,72	107 967,91
Содержание и текущий ремонт (смета)	1 200 090,86	644 185,02	992 281,49	851 994,39
Итого	888 920,02	681 363,49	1 007 258,40	888 920,02

Срок уплаты по начислениям текущего периода (декабрь 2024) до 30 числа (январь 2025) месяца, следующего за отчетным, после чего начисляется пени. Отметим, что просроченная задолженность составляет 7,3% по взносам на капитальный ремонт и 24,39% по платежам на содержание и текущий ремонт. В динамике к показателям 2023г можно отметить снижение доли просроченной задолженности по взносам на капитальный ремонт и 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 как удовлетворительную, но ненадлежащую.

4. Проверка банковских операций и кассовой дисциплины.

Движение денежных средств ТСЖ «Гайд Парк» в проверяемом периоде осуществлялось по счетам:

- специальный счет № 40705810970000000524 – для аккумулирования взносов на капитальный ремонт (Дальневосточный банк ПАО Сбербанк)
- основной счет № 40703810270000000352 – для обслуживания деятельности ТСЖ. (Дальневосточный банк ПАО Сбербанк)
- дополнительный счет № 40703810820000000223 – для обслуживания и размещения свободного остатка на банковских вкладах (Филиал "Хабаровский" АО «АЛЬФА-Банк»)

Кассовых операций не производилось.

Подотчетные лица так же финансировались посредством банковских переводов и/или с использованием корпоративной банковской карты к основному расчетному счету.

Анализ счета 51 показывает основные операции:

40703810270000000352 (расчетный)	Начальное сальдо	58 486,81	
	51	798 237,11	650 000,00
	60		2 131 824,89
	62	161 727,60	
	68		1 391 328,90
	69		6 376,61
	70		3 090 094,62
	71	2 980,00	967 071,89
	76	7 772 228,90	456 340,00
	86		32 766,90
	Оборот	8 735 173,61	8 725 803,81
	Конечное сальдо	67 856,61	
40703810820000000223, Филиал "Хабаровский" АО "АЛЬФА-Банк"	Начальное сальдо	867 577,58	
	51	650 000,00	798 237,11
	55	3 214 967,00	4 021 945,00
	90	87 637,76	
	Оборот	3 952 604,76	4 820 182,11
	Конечное сальдо	0,23	

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

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 отсутствует, дебиторская составляла – 29 328,0 рублей, вся задолженность погашена в январе 2025, подтверждена авансовыми отчетами.

6. Расчеты с персоналом по оплате труда

Заработная плата в 2024г 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 01.01.2025 года кредиторская задолженность перед поставщиками составляла – 202 599,01 рублей, в том числе:

- коммунальные услуги на содержание ОДИ– 44 513,01 рублей (ПАО ДЭК);
- обслуживание лифтового хозяйства – 26 400,00 рублей (МетеорЛифт);
- обслуживание теплового пункта – 24 760,00 рублей (ЦАИС);
- регистрационный учет граждан – 9 936,0 руб. (МУП РКЦ);
- интернет - 1800,00 (Рэдком);
- программа Летис+ сайт – 7440,0 (ИП Политыкин)
- прочие услуги – 300,0 рублей.

Вся задолженность являлась текущей за декабрь 2024 года, просроченная задолженность отсутствовала.

Более года остается невыясненной задолженность перед ДВОС в сумме 87450, рублей за работы по модернизации домофонной системы, произведенные в мае и августе 2023г по причине отсутствия акта сверки.

По состоянию на 01.01.2025 года текущая дебиторская задолженность составляла – 4 414,84 рублей, в том числе:

- аванс на лицевом счете Леруа Мерлен – 439,0 рублей;
- вневедомственная охрана – 3 975,84 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 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.

Нарушений финансово-хозяйственной деятельности не выявлено.