

ОТЧЕТ

о плановой проверке деятельности ТСЖ «Запад»

за 2024 год

г. Ростов-на-Дону

09.01.2025г.

Проверка проведена в обеспечение требований п.3 ст. 150 ЖК РФ за период с 01.01.2024г. по 31.12.2024г., материалы проверки предназначены для членов ТСЖ «Запад» многоквартирного дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Еременко, д. 56/6. Проверка произведена Латуном Владимиром Владимировичем, собственником квартиры №65.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполняла Лупейко Людмила Павловна.

Ведение налогового и бухгалтерского учета ТСЖ в проверяемый период осуществлялось Белашовым Владимиром Тимофеевичем.

Члены правления, избранные общим собранием от 09.07.2024г.:

от 1-го подъезда: Кондратенко В.Н., Качура Л.М.;

от 2-го подъезда: Положий М.Н., Мамот М.Б.;

от 3-го подъезда: Дмитриева Е.В., Стаценко С.И.;

от 4-го подъезда: Калашников В.Н., Левшенко М.А.;

от 5-го подъезда: Дмитриева А.Д., Кочкин С.А.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- смета на 2024 год;
- отчет по исполнению сметы за 2024 год;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ, товарные накладные, авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету;
- протоколы Общего собрания членов ТСЖ;
- протоколы заседания Правления ТСЖ;

- трудовые договоры, должностные инструкции, приказы ТСЖ;
- прочие необходимые документы.

Ревизия проводилась на выборочной основе подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учёте финансово-хозяйственной деятельности. Источником информации для проведения проверки в ТСЖ является бухгалтерский учет. Обязанности по ведению бухгалтерского учета в ТСЖ возложены на главного бухгалтера. Учет в ТСЖ организован в интересах членов ТСЖ, первичные документы в полном объеме учитываются, все проверенные первичные документы отражены бухгалтерскими проводками по соответствующим счетам.

Кассовые операции за период с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. – не проводились, так как все расчеты проводятся в ТСЖ безналичным путем.

Проверен счет 51 («Расчетный счет»), отчет о движении средств по расчетному счету 51. В результате выборочной проверки банковских выписок, подтверждающих движение денежных средств по расчетным счетам и их сопоставления с первичной документацией, нарушений не выявлено. Проведена выборочная проверка счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

За отчетный период на банковские расчетные счета ТСЖ поступили следующие суммы:

Наименование	2023г.	2024г.	+/-
Оплата за жилищно-коммунальные услуги (поставщикам + техобслуживание)	13064595,36	14868364,12	+13,8%
Оплата контрагентами	207236,34	205270,47	-0,95%
Доход от размещения средств на депозитах	95804,55	163134,56	+170,28%
ИТОГО	13367636,3	15236769,15	+13,98%

За отчетный период общая сумма расходов, произведенных через банки, составила:

Наименование	2023г.	2024г.	+/-
Оплата поставщикам коммунальных ресурсов	8883811	9106105	+2,5%
Перевод средства на спецсчет капремонта	1172326	1609031	+37,25%
Услуги банка по ведению счета	34932	35476	+1,55%
Расходы на содержание дома	1328554	1424750	+7,2%
Заработная плата	1856300	1955002	+5,3%
Налоги/взносы на заработную плату	562954	529132	-6%
Налог на прибыль за предыдущий год	37987	32718	-13,87%
ИТОГО	13876864	14825764	+6,84%
Услуги банка по приему платежей	131933	133067	+0,86%

Задолженностей ТСЖ Запад по расчету с поставщиками и ресурсными снабжающими организациями не имеет.

Общий размер задолженности собственников по оплате коммунальных услуг на 01.01.2025г. составил 1702610 рублей, что на 512580 руб. больше, чем было на 01.01.2024г. Работа по взысканию задолженностей ведётся, но недостаточно активная.

Годовой ФОТ с учетом резерва отпусков составил 1885600 руб., смета рассчитывалась исходя из штатного расписания.

Наименование	Ставка	Оклад	Доплата	Всего
Председатель	1	42000	3000	45000
Бухгалтер	1	40000	1000	41000
Дворник	0,75	21733		16300
Уборщица 1-2 подъезд + подвал	0,5	26000		13000
Уборщица 3-4-5 подъезд	0,5	33000		16500
Разнорабочий + садовник = 8 мес (апрель-ноябрь)	0,5	20000		10000
Паспортист	0,15	21000		3500
Итого в месяц	4,4			145300
Итого в год с отпускными и фондом премирования				1909600

По факту за 2024г. по статье «Заработная плата» было потрачено 1955002 рублей, что на 45402 рубля и 2,3% превышает запланированный ФОТ. Превышение связано с тем, что при составлении сметы в бюджет закладывался ежегодный отпуск председателя только за 2023 год, а фактически Лупейко Л.П. была в отпуске дважды, за 2023 и за 2024 годы.

На оплату услуг подрядной организации по сантехническому обслуживанию дома (ИП Трунькин) было потрачено 358944 рублей, что почти на 7% превышает запланированные расходы по смете.

ТСЖ в 2024 году был приобретен компьютер и программное обеспечение к нему (в т.ч. 1С ЖКХ, программы Налогоплательщик, СБИС, электронной подписи и др.) на общую сумму 149950 руб., что превышает запланированные сметой расходы в 90000 рублей на 59950 руб. Указанный расход осуществлялся за счет средств предусмотренных на непредвиденные расходы. При этом не израсходованы запланированные средства на замену канализационного стояка, гидроизоляцию подвала и услуги адвоката, есть экономия по другим статьям расходов.

Заключение по результатам ревизии:

1. Существенных отклонений расходов, произведенных ТСЖ Запад от расходов, заложенных в смете на 2024 год не обнаружено. Установлено, что использование средств ТСЖ носит целевой характер. Учет доходов и расходов ведется в соответствии с порядком, предусмотренном для организаций применяющих УСНО (упрощенная система налогообложения – доходы минус расходы). Тем не менее необходимо отметить, что случаи отклонения от утвержденной собственниками сметы расходов имеются.
2. Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Бухгалтерские и прочие документы предоставлены в полном объеме, оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде. Штрафы от надзорных органов на ТСЖ не налагались. Нарушений по ведению бухгалтерского учета не выявлено.

В системе бухгалтерского учёта ТСЖ произошли следующие изменения: в 2024 году бухгалтерский учет велся главным бухгалтером Белашевым В.Т., с 01.01.2025 года главным бухгалтером ТСЖ является Положий Марина Николаевна и бухгалтерский учёт перенесён в систему 1С ЖКХ. При переносе сведений в данную систему была проведена работа по актуализации сроков поверки и состояния приборов учёта, а также их показаний. Ведение учета в системе 1С должно упростить проведение ревизий, улучшить прозрачность и правильность производимых начислений в ТСЖ, а также решить одну из насущных проблем по несвоевременной оплате собственникам коммунальных услуг – программа позволяет производить начисление пеней задолжникам в автоматическом режиме. Предлагаю Правлению активно пользоваться данной функцией, а также усилить работу по взысканию имеющихся задолженностей путём получения судебных приказов на взыскание.

3. Членам Правления обсудить возможность увеличения суммы арендной платы контрагентам при заключении/продлонгации договоров услуг/аренды общего имущества ТСЖ в соответствии в текущей рыночной ситуацией, т.к. вызывает беспокойство снижение сумм поступающей аренды на счета ТСЖ.

В целом ревизионная комиссия предлагает Общему собранию членов ТСЖ считать работу Правления в 2024 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

С уважением,



В.В. Латун