ОТЧЕТ о плановой проверке деятельности ТСЖ «Запад»

за 2023 год  
г. Ростов-на-Дону 01.04.2024г.

Проверка проведена в обеспечение требований п.З ст. 150 ЖК РФ за период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г., 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 осуществлялось Белашовым Владимиром Тимофеевичем.

Члены правления, избранные общим собранием от 11.08.2021г.:

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 СИ.;

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 2023 год;
* отчет по исполнению сметы за 2023 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 01.01.2023г. по 31.12.2023г. - 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 | **2022г.** | **2023г.** | **+/-** |
| Оплата за коммунальные услуги (поставщикам + техобслуживание) | 12894139,67 | 13064595,36 | + 1,3% |
| Оплата контрагентами | 248245,81 | 207236,34 | -16,5% |
| Доход от размещения средств на депозитах | 119546,03 | 95804,55 | -19,8% |
| **ИТОГО** | **13261931,51** | **13367636,3** | **+0,8%** |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **2022г.** | **2023г.** | +/- |
| Оплата поставщикам коммунальных ресурсов | 8370739 | 8883811 | +6% |
| Перевод средства на спецсчет капремонта | 1359566 | 1172326 | -14% |
| Услуги банка по ведению счета | 35427 | 34932 | -1% |
| Расходы на содержание дома | 938359 | 1328554 | + 142% |
| Заработная плата | 1734600 | 1856300 | +7% |
| Налоги/взносы на заработную плату | 523849 | 562954 | +7% |
| Налог на прибыль | 37987 | 0 | - |
| **ИТОГО** | **13000527** | 13838877 | +6,44% |
| Услуги банка по приему платежей | 134338 | 131933 | -2% |

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

Задолженности собственников по оплате коммунальных услуг неуклонно растёт:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **2022г.** | **2023г.** | +/- |
| Размер задолженности | 1008716 | **1** 190 031 | +18% |

По сравнению с общим размером задолженности собственников перед ТСЖ в 2022 году, когда она составляла 1008716 руб. на конец года, сумма долга увеличилась на 181315 руб.

Годовой ФОТ с учетом резерва отпусков составил 1802400 руб., смета рассчитывалась исходя из штатного расписания.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Ставка** | **Оклад** | **Доплата** | **Всего** |
| Председатель | 1 | 42000 | 3000 | 45000 |
| Бухгалтер | 1 | 40000 | 1000 | 41000 |
| Дворник | 1 | 16300 |  | 16300 |
| Уборщица 1 -2 подъезд + подвал | 0,5 | 23000 |  | 12900 |
| Уборщица 3-4-5 подъезд | 0,5 | 28800 |  | 16500 |
| Разнорабочий + садовник - 8 мес (апрель-ноябрь) | 0,5 | 20000 |  | 10000 |
| Паспортист | 0,25 | 14000 |  | 3500 |
| **Итого в месяц** | **4,75** |  |  | **144200** |
| **Итого в год с отпускными** |  |  |  | **1883600** |

По факту за 2023г. по статье «Заработная плата» было потрачено 1856300 рублей, таким образом сложилась экономия в размере 27300 рублей, ФОТ выполнен на 98,55%.

На оплату услуг подрядной организации по сантехническому обслуживанию дома (ИП Трунькин) было потрачено 342984 рублей, что на 35% больше, чем заплатили в 2022 году (253020 руб.)

**Заключение по результатам ревизии:**

1. Существенных отклонений расходов, произведенных ТСЖ Запад от расходов,  
   заложенных в смете на 2023 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).
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. Существенных изменений и нарушений по ведению бухгалтерского учета не выявлено. 3. Снижен размер доли общедомовых расходов в структуре потребления коммунальных ресурсов дома по сравнению с предыдущими годами.

Вместе с тем комиссия считает необходимым отразить следующие недостатки работы Правления ТСЖ за проверяемый период, а именно:

1. Совершенно необходимо производить начисление пеней за несвоевременную  
   уплату собственниками коммунальных услуг в соответствии с текущим законодательством. Рост количества и сумм задолженностей — это результат того, что ТСЖ бесплатно кредитует недобросовестных собственников за счёт добросовестных плательщиков.
2. Также работу по взысканию задолженности собственников по оплате коммунальных услуг необходимо активизировать, выработав чёткий алгоритм действий Председателя и бухгалтера при возникновении задолженности с целью сокращения её размера.
3. Предлагаю Правлению ТСЖ рассмотреть возможность перейти на ведение  
   бухгалтерского учёта в специализированном программном обеспечении, 1С  
   ЖКХ или подобные, а также приобрести соответствующий ноутбук/компьютер, так как имеющееся оборудование безнадежно устарело.

**В целом ревизионная комиссия предлагает Общему собранию членов ТСЖ считать работу Правления в 2023 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.**

Собственников, заинтересованных в улучшении содержания дома, понимающих, что наше общее имущество только в наших руках, готовых принимать участие в делах и жизни дома, приглашаем выдвинуть свои кандидатуры в члены Правления, а также в состав ревизионной комиссии на выборах, которые состоятся в 2024 году.



Ревизор ТСЖ «Запад» *^ё^1^^* В. В. Латун

Латун