

А К Т**ревизии финансово-хозяйственной деятельности****Товарищества собственников жилья «Сосна».**

Мною, ревизором ТСЖ, ОЖЕРЕЛЬЕВОЙ Н.Е., в соответствии **Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 27.12.2019) с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.01.2020 год, со статьей 150 ЖК РФ, принятыми изменениями в жилищной Кодексе РФ 21 июня 2022 г., и одобренными Советом Федерации 22 июня 2022 г., на основе изменений, внесенных Федеральными законами от 18.03.2023 N 71-ФЗ от 24.07.2023 N 365-ФЗ, от 04.08.2023 N 433-ФЗ, Устава Товарищества, решения Общего собрания членов собственников жилья (протокол без №), приказа без № от 09.01.2024 г, производилась плановая ревизия финансово-хозяйственной деятельности, ведения бухгалтерского учета товарищества собственников жилья за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.**

Ревизия проводилась с 9 января 2024 года по 29 февраля 2024 год.

Товарищество собственников жилья «Сосна» организовано и зарегистрировано 27.07.1998 г регистрационной палатой г. Воронежа за регистрационным номером 3662/113610.

На налоговом учете в качестве юридического лица состоит в ИФНС по Коминтерновскому району г. Воронежа (свидетельство серии 36 № 0024926).

Товариществом собственников жилья признается вид товариществ, представляющий собой объединение собственников помещений для совместного управления общим имуществом в нескольких жилых домах, находящихся в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах.

ТСЖ «СОСНА» осуществляет управление обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества девяти многоквартирных домов по адресу г. Воронеж, ул.9 Января № 298; 298А; 300; 300/1; 300/2; 300/3; 300/4; 300/5; 300Б.

Товарищество собственников жилья вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами и иные обеспечивающие управление многоквартирными домами, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирных домах в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлять им услуги;

5) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов на цели, предусмотренные Уставом и сметой расходов Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели Товарищества.

Средства Товарищества состоят из:

- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- прочие поступления (Размещение технического оборудования, реклама.)

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

Правление товарищества является исполнительным органом и подотчетно общему собранию.

Правление избирает из своего состава Председателя товарищества сроком на 2 года.

Ответственными лицами за финансовое состояние и работу Товарищества за проверяемый период являлись:

Председатель Товарищества МАКИН С.П. и главный бухгалтер ФЕДОРОВА Л. Н.

При проведении ревизии документы были предоставлены в полном объеме по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

1. УЧЕТ КАССОВЫХ И БАНКОВСКИХ ОПЕРАЦИЙ.

Сплошной проверки подвергались первичные документы: кассовая книга, приходные и расходные ордера, платежные ведомости на выдачу зарплаты, отчеты кассира, приказы руководителя, реестры синтетического и аналитического учета, журнальные ордера, банковские выписки.

Первичные документы оформляются надлежащим образом и соответствуют требованиям ведения бухгалтерского учета кассовых и банковских операций.

Основной документацией по бухгалтерскому учету кассовых операций, необходимой для правильного оформления операций с наличными деньгами, является:

- расходный кассовый ордер;
- приходный кассовый ордер;
- кассовая книга;
- расчетно-платежная ведомость.

Данные кассовых отчетов соответствуют данным первичных документов.

Месячные обороты по кредиту счета 50 «Касса», отражающие расходы, отнесенные в дебет других счетов, также соответствуют данным бухгалтерского учета.

Полученные из банка наличные денежные средства за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. в сумме **2 699 000** рублей оприходованы в кассу ТСЖ своевременно и в полном объеме.

Сумма выплаченной зарплаты из кассы составляет **2 579 384,00** рублей, что соответствует платежным документам и банковским выпискам.

Выдано в подотчет **-69 616,00** руб. штатным работникам на приобретение материалов и на хозяйственные расходы, оплачено за услуги внештатным сотрудникам: юридические услуги за участие в суде - **25 000,00** руб., за услуги по проведению ревизии. - **25 000,00** рублей.

Расчеты наличными деньгами с юридическими лицами за проверяемый период не производились.

Договор о материальной ответственности за ведение кассовых операций с главным бухгалтером ФЕДОРОВОЙ Л.Н. имеется.

Незаконных выплат по кассе не обнаружено.

Все кассовые документы заполнены аккуратно и разборчиво.

Остатка денежных средств в кассе на 01 января 2024 года и на день проверки нет, что соответствует кассовой книге и журнальному ордеру по счету 50 «Касса». (см. Анализ счета:50)

В ТСЖ «Сосна» открыт один **расчетный счет**, с которого производятся расчеты в форме безналичных платежей с другими юридическими лицами, это оплата поставщикам за материалы и услуги, погашение задолженности по налогам и сборам во внебюджетные фонды, расчеты с бюджетом, получение наличных денег в кассу на выдачу зарплаты и расчетов с подотчетными лицами.

На расчетном счете хранятся свободные денежные средства в валюте Российской Федерации.

Счет 51 является активным счетом. Дебетовое сальдо счета 51 означает наличие средств на расчетном счете на начало месяца, обороты по дебету — увеличение, т. е. поступление средств, а по кредиту — уменьшение, т. е. списание средств.

Остатки на основном расчетном счете на **01.01.2023** года составляют **-441 051,48** руб.

Поступило денежных средств за 2023 год **-23 253 549,85** руб., списано средств **-22 708 711,62** руб.

Остаток на **01.01.2024** года составляет **-985 889,71** руб.

Все банковские выписки подтверждены приложениями. Не обоснованных перечислений с расчетного счета не обнаружено. (см. приложение Анализ счета:51)

Также в ТСЖ открыты **девять специальных счетов** для аккумуляции денежных средств для капитального ремонта.

Остаток на спецсчетах капитального ремонта на 01.01.2023 г. составил **-25 434 815,91** руб.

Поступило за 2023 год-**7 864 182,91** руб.

Перечислено за 2023 год-**9 242 689,47** руб. в том числе:

- жилому дому 298 -**1 123 648,87** руб.,
- жилому дому 298а -**2 261 943,86** руб.,
- жилому дому 300 -**2 585 392,69** руб.,
- жилому дому 300/4 -**3 271 704,05** руб.,

Остаток на 01.01.2024 года-**24 056 309,34** руб.

В том числе:

- спецсчете ж/дома 298 – **1 946 741,37'** руб.
- спецсчете ж/дома 298А – **564 793,05** руб.
- спецсчете ж/дома 300 – **3 024 359,17** руб.
- спецсчете ж/дома 300/1 – **2 413 650,19** руб.
- спецсчете ж/дома 300/2 – **1 164 808,80** руб.
- спецсчете ж/дома 300/3 – **845 076,35** руб.
- спецсчете ж/дома 300/4 – **2 766 453,86** руб.
- спецсчете ж/дома 300/5 – **1 798 594,26** руб.
- спецсчете ж/дома 300Б – **9 531 832,29** руб.

Потрачено из денежных средств на капремонт за 2023 год-**10 237 762,59** руб. в том числе:

- по жилому дому 298 -**1 123 648,87** рублей в том числе: на водоотведение-**166 459,14** руб., установка клапана узла регулирования отопления-**957 189,73** рублей.

- по жилому дому 298а – **2 869 250,01** рублей, в том числе: на капитальный ремонт горячего водоснабжения-**1 007 305,92** руб., холодного водоснабжения-**549 146,28** руб., водоотведение-**355 608,08** руб., установка клапана узла регулирования отопления-**957 189,73** руб.

-по жилому дому 300- **3 824 148,35** рублей, в том числе: на капитальный ремонт кровли - **3 334 623,32** руб., на водоотведение-**489 525,03** руб.,

-по жилому дому 300/4 -**2 420 715,36** руб., в том числе на капитальный ремонт кровли-**2 420 715,36** рублей.

Все необходимые документы, договор, локальный сметный расчет, акты выполненных работ по форме КС-2, КС-3, акты о приемке в эксплуатацию капитального ремонта имеются.

Аналитический учет остатка денежных средств на капитальный ремонт ведется по каждой квартире.

Задолженность по капитальному ремонту за жильцами по состоянию на 01 января 2024 года составляет **1 103 697,02** рублей.

См. приложение (Анализ счета: 51).

ОТЧЕТ О ВЫПОЛНЕНИИ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

ЗА 2023 год.

Фактически в смету доходов в 2023 году включены доходы поступившие от населения за содержание и текущий ремонт жилого помещения, за содержание лифтов и содержание общего имущества и составило **19 592 360** руб.

Доходы от размещения технического оборудования, рекламы составили **1 008 218** рублей.

Всего доходов **20 600 578** руб., что соответствует данным бухгалтерского учета ТСЖ.

Израсходовано за 2023 год **20 070 156** руб. в том числе в разрезе основных разделов затрат:

- Административно-управленческие расходы **3 909 804** =

- Содержание и ремонт домовладения **8 075 957** =

- Содержание и благоустройство придомовой территории **3 645 373** =

- Затраты за оплату коммунальных услуг **1 908 661** =

- Прочие затраты **2 530 361** =

Расходы по статьям затрат см. в приложении № 2

В целом перерасхода расходов за 2023 год нет.

Суммы расходов соответствуют данным бухгалтерского учета.

Приложение: отчет о выполнении сметы доходов и расходов.

2. УЧЕТ РАСЧЕТОВ С ПОДОТЧЕТНЫМИ ЛИЦАМИ.

В 2023 году из кассы ТСЖ для приобретения материалов, инвентаря, канцтоваров и прочие цели было выдано в подотчет штатным сотрудникам **175 341** рублей.

Израсходовано на выше указанные цели **190 657,28** рублей.

Все подтверждающие документы, товарные, кассовые чеки прилагаются к авансовым отчетам и оформлены правильно.

Приобретенные за наличный расчет материалы, инвентарь оприходованы подотчетному лицу в полном объеме.

Просроченной задолженности за подотчетными лицами нет.

См. приложение (оборотно-сальдовая ведомость по счету №71).

Денежные средства в подотчет на командировочные и представительские расходы не выдавались.

3. УЧЕТ РАСЧЕТОВ С ПОСТАВЩИКАМИ И ПОДРЯДЧИКАМИ.

Учет расчетов с поставщиками и подрядчиками осуществляется на 60 счете «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», который предназначен для обобщения информации о состоянии расчетов за товарно-материальные ценности, работы и услуги в ж/о № 6.

По кредиту счета отражается стоимость принимаемых к бухгалтерскому учету материальных ценностей, результатов выполненных работ, или оказанных услуг в корреспонденции со счетами на которых фиксируются поступления ценностей и списания затрат за выполненные работы, услуги.

Затраты подтверждены соответствующими документами:

- договор на выполнение работ;
- акты приема-передачи выполненных работ;
- сметы на проведение работ;
- дефектные ведомости

и производились на основании сметы расходов, утвержденной на правлении Товарищества.

Кредиторская и дебиторская задолженность на **01.01.2024** года соответствует данным бухгалтерского учета и составляет, кредиторская **-472 441 руб.**, дебиторская **-6 550 332** рублей, в том числе за населением по квитанциям за содержания жилого помещения и капитальный ремонт составляет **-6 472 487,78 руб.** в том числе просроченная задолженность за членами собственников жилья составляет **-3 104 190,86** рублей (см. приложение № 3).

Просроченная дебиторская задолженность за населением указывает на недостаток денежных средств для содержания и текущий ремонт домовладения ТСЖ.

4. ОРГАНИЗАЦИЯ УЧЕТА ТРУДА И ЗАРПЛАТЫ.

В ТСЖ «Сосна» зарплата начисляется на основании штатного расписании с учетом фактически отработанного времени.

Производится премирование сотрудников из премиального фонда ТСЖ согласно приказу Председателя товарищества и решения Правления.

ФОТ за 2023 год составил **-7 634 657 руб.**, в том числе зарплата сотрудникам по договорам гражданско-правового характера в сумме **-1 823 582** рублей.

Договора и акты-приемки оказанных услуг по договорам гражданско-правового характера имеется.

Согласно ст. 136 ТК РФ, в ТСЖ «СОСНА» применяется два способа выдачи зарплаты работникам — наличными из кассы и перечислением на банковский счет работника.

В 2023 году выплачено зарплаты наличными из кассы предприятия **-2 699 000** рублей, перечислено на карты работникам **-4 040 045** рублей, при применении зарплатного проекта в бухгалтерии сокращается бумажный документооборот, поскольку вся информация по зарплате передается в электронном виде. Сроки выплаты контролируются банком — зарплата поступает на карты примерно в одно и то же время.

Зарплата и другие вознаграждения членам правления ТСЖ не начислялась и не выплачивалась.

Налоги на ФОТ начислены правильно и перечислены своевременно.

5. СОСТОЯНИЕ УЧЕТА МАТЕРИАЛЬНЫХ ЦЕННОСТЕЙ.

Материально-ответственным лицом за учет материальных ценностей товарищества является мастер Кондратьев А.А., с которым заключен договор о материальной ответственности.

Учет материалов ведется в оборотной ведомости по материалам за каждый месяц по номенклатуре в количественном и суммовом выражении.

Приход осуществляется на основании первичных приходных документов.

Расход материальных ценностей производится согласно акта на списание, подписанных четырьмя лицами и утвержденными Председателем товарищества, что соответствует правилам ведения бухгалтерского учета.

За 2023 год получено и списано материалов в сумме **898 760,98** руб., что соответствует данным материальных отчетов по счету №10.2 См. приложение (анализ счета № 10.2).

6. КАДРОВОЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО.

Работники товарищества принимаются на работу согласно заявлениям, подписанным председателем ТСЖ с наличием трудовых книжек, медицинских справок.

Приказы о приеме, увольнении, переводе работников на другую работу производится с применением типовых форм отчетности.

Личные карточки по форме Т-2 ведутся на каждого штатного сотрудника.

Трудовые договора заключены в письменном виде с каждым работников ТСЖ.

Производится работа по ведению сайта ГИС ЖКХ, проверка документации, которая поступает для регистрации, учет жильцов в соответствии с законодательством, выдача справок по установленной форме, ведение поквартирных карточек, личных карточек на каждого жильца, реестр собственников.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА.

ТСЖ «Сосна» с 01 января 2006 года имеет разрешение на возможность применения упрощенной системы налогообложения.

Объектом налогообложения являются «Доходы, уменьшенные на величину расходов» (Уведомление № 847 от 29.11.2005 г). Согласно ст.251 п.2 НК РФ, «при определении налоговой базы также не учитываются целевые поступления (за исключением целевых поступлений в виде

подакцизных товаров). К ним относятся целевые поступления из бюджета и целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, поступившие безвозмездно от других организаций и (или) физических лиц и использованные указанными получателями по назначению».

Таким образом поступившие средства от членов ТСЖ являются целевыми и при определении налоговой базы в доход не включаются.

Тарифы на содержание и ремонт жилого помещения составляют **17,84** руб. в том числе **3,61** руб. обслуживание лифта и **0,23** руб. техническое освидетельствование лифта.

В 2023 году в рамках работы с задолженностью по коммунальным платежам силами ТСЖ проводилась работа с должниками. В результате данной работы часть задолженности погасилась добровольно, в том числе на основе соглашений между ТСЖ и должниками.

Книга учета доходов и расходов за 2023 год составлена на основании приходных и расходных документов и соответствует оборотам по расчетному счету.

В облагаемую базу для расчета налога включены поступления (доходы) от прочих организаций (ООО «НЭТ-БАЙ-НЭТ Холдинг», ПАО «Вымпелком, ПАО «Ростелеком», АО «ЭР-Телеком Холдинг», ПАО «МТС», ООО «СТ-Воронеж» и др. за размещение оборудования (интернет) и рекламы, проценты по счетам капитального ремонта составляют **-1 181 516,33** руб. соответствует данным бухгалтерского учета.

Сумма исчисленного минимального налога за налоговый период составила 1% от выручки и составляет **-11 815** рублей.

Аналитический учет начисленных взносов членов Товарищества ведется в разрезе домов и статей расходов.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение (программа 1С).

Все данные организованного бухгалтерского учета являются доступными и понятными, оформление документов соответствует Правилам ведения бухгалтерского учета.

8. РЕКОМЕНДАЦИИ

Членам Правления необходимо активизировать работу по взысканию просроченной задолженности членов собственников жилья. Регулярно вывешивать списки должников.

Вынести вопрос на общем собрании собственников жилья по повышению тарифа на содержание, ремонт жилого помещения в целях улучшения работы ТСЖ.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. С целью повышения дисциплины оплаты за ЖКУ собственниками и членами ТСЖ ревизионная комиссия повторно рекомендует Правлению ТСЖ ввести практику взыскания пени.
2. Правлению ТСЖ рассмотреть на своем заседании причину роста задолженности собственников по оплате услуг за капитальный ремонт и принять меры по снижению указанной задолженности.
3. Правлению ТСЖ продолжить практику взыскания задолженности через суд.

ВЫВОДЫ

Согласно Устава Товарищества собственников жилья «Сосна» ежемесячно председателем правления Макиным С.П. проводятся заседания правления. Все заседания оформляются и подписываются председателем и секретарем имеются подписи присутствующих.

В 2023 году в ТСЖ «Сосна» проведено 13 заседаний правления, где рассмотрено 64 вопросов о деятельности ТСЖ.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации и Уставу ТСЖ.

Начисления коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.

Представленный отчет об исполнении сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает результаты деятельности ТСЖ в 2023 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2023 г.

Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.

Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана удовлетворительной.

Вместе с тем, в случае необходимости, согласно жилищному законодательству РФ, Правлению ТСЖ следует принимать к неплательщикам разные меры воздействия. Поначалу они носят уведомительно - предупредительный характер. Затем следуют санкции экономического характера в виде начисления штрафов и пени, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

Предлагаю Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2023 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Все главные требования законодательства, по совместному ведению домового хозяйства выполняются.

Настоящий акт ревизии составлен и подписан на 9 листах в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ, а один остается у ревизора).

ПОДПИСИ:

Ревизор

ОЖЕРЕЛЬЕВА Н.Е.

Ознакомлены: Председатель ТСЖ

МАКИН С.П.

Гл. Инженер

КОНДРАТЬЕВ А. А.

Главный бухгалтер

ФЕДОРОВА Л. Н.

Делопроизводитель

ЧЕРЕМИСИНОВА Е. А.

**С оригиналом акта ревизии
можно ознакомиться в офисе ТСЖ**