

АКТ ПРОВЕРКИ

Финансово-хозяйственной деятельности

Товарищества собственников жилья «Интернациональное»

г. Сочи

14 января 2025 года

Руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, проведена документальная проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников жилья «Интернациональное» (ТСЖ «Интернациональное») ревизором Кузнецовой Ириной Николаевной за проверяемый период с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.

Документальная проверка проведена сплошным методом проверки представленных первичных бухгалтерских документов (кассовых документов, банковских документов, авансовых отчетов, ведомостей по начислению квартирной платы, счета и договора расходов ТСЖ).

Общая информация.

Полное Наименование	Товарищество собственников жилья «Интернациональное»
Сокращённое наименование	ТСЖ «Интернациональное»
Юридический адрес	Россия, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Интернациональная, 3/1
Почтовый адрес	354340 Россия, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Интернациональная, 3/1
ИНН/КПП	2317073890/ 231701001
ОГРН	1142367011148
Банк	КБ «КУБАНЬ КРЕДИТ» ООО
Расчётный счёт	40703810800420000039
Корреспондентский счёт	30101810200000000722
БИК банка	040349722
ИНН/КПП банка	2312016641 / 231001001
Классификаторы в статистическом регистре	
ОКПО	26544111;
ОКАТО	03426362;
ОКТМО	03726000;
ОКФС	16;
ОКОПФ	20716;
ОКВЭД	70.32

Председатель Правления	Игумнов Сергей Александрович. Действует на основании Устава
-------------------------------	---

Вид деятельности: управление эксплуатацией жилого фонда

Организационно – правовая форма – Товарищество собственников жилья

Объект управления - 61 многоквартирный жилой дом

Товарищество собственников жилья «Интернациональное» относится к некоммерческим организациям (статья 135 Жилищного кодекса).

Деятельность товарищества осуществляется на основании следующих документов:

1. **Устав.** Он подтверждает некоммерческий род деятельности ТСЖ. Согласно п.2 ст. 135 ЖК РФ в качестве единственного учредительного документа ТСЖ действующим законодательством предусматривается устав. ТСЖ «Интернациональное» осуществляет свою финансово – хозяйственную деятельность на основании Устава, утвержденного общим собранием собственников.

2. **Смета доходов и расходов.** Она обосновывает расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели (п.п. 2 п. 1 ст. 137 ЖК РФ). Кроме того, на основе сметы устанавливаются размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья многоквартирного дома осуществляет Правление, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Общества, за исключением вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В отчетном периоде в состав правления ТСЖ входили:

- Баева Надежда Александровна,
- Валяс Наталья Ивановна,
- Пустовалов Юрий Васильевич,
- Елтавская Диана Илларионовна

Должностные лица, ответственные за подготовку и предоставление отчетности:

- Игумнов Сергей Александрович - Председатель Правления,
- Шилянова Татьяна Васильевна – Бухгалтер.

Цели и задачи проверки:

1. Провести проверку ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ «Интернациональное» на соответствие законодательству РФ.
2. Отражение в бухгалтерской отчетности поступление денежных средств в кассу и на расчетный счет.
3. Провести проверку расходования денежных средств, поступивших от собственников.

В ходе ревизии были проверены следующие документы:

1. Отчет финансово – хозяйственной деятельности с 01.01. 2024 г. по 31.12. 2024 г.
2. Смета доходов и расходов на 2024 г.;
3. Договора с ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные и действующие в отчетном периоде;
4. Товарные накладные на поставку товарно-материальных ценностей, акты на выполненные работы, оказанные услуги;
5. Оборотно - сальдовая ведомость по лицевым счетам ;
6. Выписки банка;
7. Документы по приобретению товарно-материальных ценностей за отчетный период;
8. Первичная бухгалтерская документация за отчетный период;
9. Отчеты по движению денежных средств, начисления оплаты труда, использования денежных средств подотчетными лицами, расчеты с поставщиками товарно-материальных ценностей (выполненных работ, оказанных услуг), начисления по лицевым счетам.
10. Документы кадрового учета, протоколы заседания правления, правила внутреннего распорядка Товарищества.
11. Бухгалтерская отчетность в налоговую инспекцию, социальный фонд, в органы государственной статистики.

Документация и бухгалтерский учет

Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется в соответствии с Законом «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ). Ведение бухгалтерского учёта осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях с применением журнально-ордерной системы, также применяются самостоятельно разработанные регистры, что не противоречит требованиям Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (с изменениями и дополнениями). Записи в регистры

бухгалтерского учёта сделаны на основании первичных документов, фиксирующих факт совершения.

ТСЖ находится на упрощенной системе налогообложения, установленной главой 26.2 Налогового кодекса РФ.

Финансовое состояние ТСЖ по бухгалтерскому учету.

Для проверки финансовой деятельности проверены кассовые и авансовые отчеты, отчет по расчетному счету, оборотные ведомости по начислению платы за услуги, отчеты в социальный фонд, налоговую инспекцию и статистику, расшифровка расходов по ТСЖ.

Источником формирования доходов являются поступления денежных средств от собственников жилых и нежилых помещений по оплате членских взносов на обслуживание дома, согласно п. 2 ст. 154 Жилищного кодекса

Оплата за жилищно-коммунальные услуги собственниками жилья осуществляется через расчетный счет и кассу ТСЖ.

За проверяемый период начислено:

За содержание жилого и нежилого помещения - 2866124,00 рублей
(5257,98 x 43,95 x 6) (5257.98x46.90x6)

Возврат за кондиционирование - 14400,00 рублей
(так как система кондиционирования не работает)

Всего начислено за содержание: - **2851724,00** рублей

Учет движения денежных средств

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковский расчетный счет и через кассу ТСЖ.

Основным источником финансирования ТСЖ служат целевые поступления на содержание

К целевым поступлениям относятся членские взносы собственников жилых и нежилых помещений.

Взносы на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества относятся к доходам, не учитываемым при определении налоговой базы (п. 3 ст. 39; п. 1 ст. 146; пп. 9 п. 1 ст. 251; п. 2 ст. 251 НК РФ) и не подлежат включению в налоговую базу, так как для ТСЖ они не являются доходом .

При проверке расчетной и кассовой дисциплины установлено следующее:

Остаток денежных средств на 01.01.2024 г.	46916,00	рублей
Поступило денежных средств	3113834,00	рублей
Израсходовано денежных средств	3057642,00	рублей
Остаток денежных средств на 01.01.2025 г.	103108,00	рублей

Проверены отчеты по расчетному счету, электронные выписки банка, отчеты по кассе.

По результатам проверки подтверждается соответствие остатка на банковском счете на 01.01. 2025 года - конец дня выписки.

Расчеты между юридическими лицами согласно п.2 ст.861 Гражданского Кодекса РФ производятся в безналичном порядке через «Расчетный счет».

Платежи с расчетного счета были произведены в соответствии с выставленными счетами, заключенными договорами и расчетами по налогам и сборам. Данные выписок подтверждаются платежными поручениями и приложениями к ним.

Кассовые операции в ТСЖ оформляются типовыми формами первичной учетной документации, приходный кассовый ордер формы № КО-1 и расходный кассовый ордер формы № КО-2.

В соответствии с порядком ведения кассовых операций прием и расход наличных денег в кассе ТСЖ производится по приходным и расходным кассовым ордерам, подписанным председателем ТСЖ и бухгалтером, с указанными порядковыми номерами.

Учет текущих расходов по уставной деятельности

Все расходы по ведению уставной деятельности, т.е. расходы по обеспечению эксплуатации общего имущества, предусматриваются в смете, утвержденной общим собранием собственников помещений.

Учет расходов ведется в соответствии с Правилами бухгалтерского учета, расходы отражаются в финансовых документах своевременно и в полном объеме. Ежемесячно составляется отчет о движении денежных средств с расчетного счета, отчет по кассе с приложением приходных и расходных документов.

Все оказанные услуги в соответствии с заключенными договорами подтверждены счетами, актами выполненных работ, оплачены с расчетного счета и через кассу.

УЧЕТ РАСЧЕТОВ ПО ОПЛАТЕ ТРУДА

Трудовой и Жилищный кодексы не дают прямых указаний к обязательному составлению штатного расписания для товарищества.

В соответствии со статьей 129 Трудового кодекса РФ заработная плата начисляется в соответствии с Трудовым договором, договором гражданско-правового характера и является вознаграждением за труд. Заработная плата председателя, бухгалтера, имеет определенные особенности.

Во-первых, не с каждым из них может заключаться договор в рамках ТК РФ. Поэтому оплата за выполняемую деятельность может именоваться не зарплата, а вознаграждение за оказанные услуги.

Между ТСЖ «Интернациональное» и работниками заключены договора, в которых отражена оплата труда, условия и срок исполнения обязанностей, в соответствии с законодательством РФ. Разработаны правила внутреннего трудового распорядка.

Расходы на оплату труда работников соответствуют смете, принятой и утвержденной на общем собрании собственников ТСЖ. В соответствии со статьей 208,209 НК РФ все выплаты и вознаграждения, признанные доходом работников-налогоплательщиков, признаются объектом налогообложения по налогу на доходы физических лиц. Налоговая ставка установлена в размере 13%. Кроме того, ТСЖ уплачивают страховые взносы, страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний (взносы на «травматизм»).

По оплате вознаграждения за труд ежемесячно составляется ведомость начисления оплаты труда. Проверкой нарушений порядка начисления и выплаты заработной платы не установлено.

Также разработаны должностные инструкции на Председателя Правления, бухгалтера, техничку, консьержа, электрика, дворника.

Делопроизводство ведется на должном уровне. Оформляются все виды первичных документов, связанных с трудовыми отношениями: заявления о приеме на работу и увольнении, приказы о приеме на работу, трудовые договоры, ведомости на выплату заработной платы, трудовые книжки, табеля учета рабочего времени.

Учет основных средств

Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, не отражаются на балансе ТСЖ. Износ по указанным объектам не начисляется

ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Внеоборотные активы — это активы, которые используются в деятельности предприятия в течение периода, превышающего 12 месяцев, но не относящиеся к основным средствам (п. 14 Инструкции о порядке составления годовой отчетности, утв. Приказом Минфина России от 25.03.2011 N 33н), стоимостью менее 40000,00 рублей. Износ по указанным объектам не начисляется.

ТСЖ находится на упрощенной системе налогообложения, поэтому стоимость активов не влияет на налогооблагаемую базу.

Учет расчетов с подотчетными лицами

При проверке были использованы следующие документы и регистры бухгалтерского учета:

- электронные выписки банка;
- авансовые отчеты.

Через подотчетных лиц в ТСЖ преимущественно приобретаются материалы для текущего ремонта, канцелярские товары, моющие средства, инвентарь, сантехнические изделия, антисептические средства.

Подотчетными лицами представлены авансовые отчеты. Проверка авансовых отчетов показала, что затраты за наличный расчет производились для хозяйственных нужд, подтверждены счетами, квитанциями, актами и договорами выполненных работ.

Учет расчетов с поставщиками и подрядчиками

В ходе ревизии были проверены следующие документы:

- электронные выписки банка о перечислении денежных средств поставщикам;
- товарные накладные, акты, счета-фактуры на поставленные материалы, услуги (работы);

договора на предоставление банковских услуг, услуг за обслуживание лифта, сайта ТСЖ, энергоносителей, техническое обслуживание систем и средств противопожарной защиты, обслуживание инженерного оборудования.

- разовые договора на ремонт инженерного оборудования, текущий ремонт.

Учет расчетов с поставщиками на обслуживание и ремонтные работы ведется на основании заключенных договоров, актов выполненных работ и счетов-фактур.

Оплата материалов, работ (услуг) прочих разовых поставщиков осуществляется на основании полученных счетов безналичным путем. Факт получения товарно-материальных ценностей, выполненных работ (оказанных услуг) подтверждается товарными накладными, актами.

Анализ задолженности по лицевым счетам собственников жилья.

Ежемесячно, согласно установленному тарифу в размере 46,90 рублей за 1 кв. метр для собственников жилых и нежилых помещений начисляются

членские взносы для оплаты. Каждому собственнику выдается или отправляется на электронную почту квитанция для оплаты членских взносов и взносов в резервный фонд (5,32 рублей за 1 кв. метр для собственников жилых и нежилых помещений).

Отношения между ТСЖ и его членами регулируются Уставом и не требуют заключения с ними договоров. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны оплачивать расходы на содержание общего имущества независимо от выбранного ими способа управления домом (ч. 3 ст. 30, ч. 1 ст. 39 ЖК РФ).

УЧЕТ РЕЗЕРВНОГО ФОНДА

Годовое общее собрание собственников от 08.10.2017 года приняло решение о создании резервного фонда на проведение ремонтных работ дома в размере 5,32 руб./кв. м., согласно Приказу Министерства ТЭК и ЖКХ Краснодарского края от 23.01.2017 г. № 15.

Остаток резервного фонда на 01.01.2024 г.	149428,00 руб.
Начислено резервного фонда	335669,00 руб.
Израсходовано	146500,00 руб.
Остаток резервного фонда на 01.01.2025.	338597,00 руб.

Анализ расходов и доходов по смете (по утвержденному тарифу)

В соответствии с п.3 ст.148 ЖК РФ составление сметы доходов и расходов входит в обязанности правления ТСЖ. Смета ТСЖ на год утверждается общим собранием, что позволяет установить размер ежемесячных членских взносов для каждого собственника помещения.

По смете расходов на 2024 год планировалось израсходовать:

на содержание и обслуживание дома в размере	– 2958912,00 рублей.
фактические расходы составили	– 2911142,00 рублей.

Исполнение сметы за 2024 год.

	Расходы:		год	Израсходован о
1	Общедомовые нужды (электроэнергия)	57000	684000	680704
2	Обслуживание лифта и системы диспетчеризации	7850	94200	91800
3	Годовая аттестация лифта в Ростехнадзоре	850	10200	8940
4	Обслуживание пожарной сигнализации дома	8000	96000	96000
5	Услуги банка и почты	2500	30000	33730
6	Обслуживание сайтов (ТСЖ, ГИС ЖКХ)	900	10800	9600
7	Расходы за исполнение трудовых функций	80500	966000	948000
8	Страховые взносы	34776	417312	408500

9	Содержание охраны	49500	594000	575000
1 0	Прочие расходы (хоз.инвентарь, моющие средства для уборки, связь, озеленение, канцелярские расходы)	1500	18000	19058
1 1	Текущий ремонт и обслуживание технического оборудования и системы электроснабжения (лампы, электромонтажные материалы, замки, петли, покраска ограждения, обслуживание кондиционеров)	3200	38400	39810
	ИТОГО расходов по смете:	246576	2958912	2911142

При расходовании денежных средств Правление ТСЖ придерживалось пределами установленной сметы, исходя из потребностей по содержанию и эксплуатации общего имущества. Расходы проводились в пределах сметы. Все расходы подтверждены счетами, платежными поручениями и товарными накладными.

Учет бухгалтерской отчетности.

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. Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов.

Для сдачи отчетности используются программы: «Налогоплательщик», «Документы ПУ-6», «1-С Бухгалтерия», »Заполнение форм и отправка статистической отчетности». Отправленные отчеты подписываются электронной подписью.

Отчеты по ТСЖ «Интернациональное» (формы отчетов ежемесячные, ежеквартальные, годовые).

Отчеты в Налоговую инспекцию, социальный фонд, в органы статистики сданы своевременно, нарушений не установлено.

Заключение ревизии.

В ТСЖ «Интернациональное» за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. бухгалтерский учёт финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ велся таким образом, чтобы обеспечить достоверное отражение всех операций и показателей, руководствуясь нормами Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ. Расходы велись на основании сметы

утвержденной на общем собрании собственников ТСЖ. Нецелевого использования денежных средств в ТСЖ не выявлено. В ходе ревизионной проверки не обнаружены нарушения установленного порядка ведения бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.

- Запрошенные документы предоставлены в полном объеме
- . Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде
- . Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности
- Все затраты обоснованы и подтверждены финансовыми документами.

Таким образом, с учетом всех фактов, изложенных в настоящем отчете, ревизионная комиссия оценивает финансово-хозяйственную деятельность Правления ТСЖ за проверяемый период – **удовлетворительной**, представленный Правлением отчет финансово-хозяйственной деятельности за проверяемый период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года **утвердить**.

Настоящий отчет составлен и подписан в двух подлинных экземплярах на 10 листах каждый, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ, второй – в бухгалтерии.

Ревизор

Кузнецова Ирина Николаевна

Председатель Правления

Игумнов Сергей Александрович

Бухгалтер

Шилянова Татьяна Васильевна