

ТСЖ «КОНТУР»

# АКТ РЕВИЗИИ

финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «Контур»  
за период с января по декабрь 2023 г.

г. Санкт-Петербург

16 апреля 2024 г.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Контур» в составе:  
Председатель – Чаганова Татьяна Федоровна,  
Члены – Гаджиева Елена Анатольевна, Ожигова Людмила Васильевна  
провела плановую ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ  
«Контур» за 2023 г. с целью контроля за деятельностью правления и его  
председателя.

На основании п. 16.4.1. Устава ТСЖ «Контур» проведена ревизионная  
проверка. В соответствии с вышеобозначенным пунктом Устава  
проведение ревизии предусмотрено не реже одного раза в год.

Ревизионной комиссией проверены:

- исполнение сметы доходов и расходов, использование средств по назначению, обоснованности произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью и затрат капитального характера;
- выполнение плана мероприятий по ремонту и благоустройству жилого дома;
- хозяйственные, трудовые и другие договоры;
- приказ об учетной политике;
- соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учета и составление отчетности, обоснованность операций с денежными средствами;
- первичные документы (акты выполненных работ, товарно-транспортные накладные, касса, банк, авансовые отчеты, и т.д.);
- полнота и своевременность уплаты налогов на основании книги учета доходов и расходов;
- расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами;
- приказы и документы по учету кадров;
- протоколы заседаний правления;
- другие документы.

При проведении ревизии комиссия руководствовалась законодательством Российской Федерации, Уставом ТСЖ «Контур», положением о ревизионной комиссии и действующими нормативными документами, к основным из которых относятся:

- Жилищный кодекс;
- Гражданский кодекс;

- Трудовой кодекс;
- Налоговый кодекс;
- Федеральный закон от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Распоряжения Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга;
- Другие нормативные документы, регламентирующие деятельность товариществ собственников жилья.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) «Контур» зарегистрировано 05 ноября 2003 года в ИМНС РФ по Московскому району г. Санкт-Петербурга, Свидетельство серии 78 № 002311764.

ТСЖ создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, других законодательных и иных нормативных документов. Товарищество является негосударственной некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

В состав ТСЖ «Контур» входят 2 корпуса жилого дома (478 квартир общей площадью 27 389, 1 м<sup>2</sup>).

Органами управления товарищества являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов.

Руководство текущей деятельностью осуществляется правлением во главе с председателем в пределах полномочий, предоставленных ему жилищным кодексом и Уставом товарищества.

С июня 2008 г. ТСЖ «Контур» осуществляет свою деятельность согласно Устава, принятого на общем собрании членов Товарищества собственников жилья «Контур» 29.04.2008 года (Протокол №1).

За проверяемый период правление работало в составе, избранном общим собранием собственников в мае 2022 года:

Татарский В.В.,  
Каюсов А.В.,  
Лосева В.В.,  
Холодина И.В.,  
Чистяков Ю.А..

Председатель правления Татарский В.В. несет ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций.

В проверяемом периоде ведение бухгалтерского учета и своевременное предоставление полной и достоверной отчетности в установленные сроки осуществляла бухгалтер ТСЖ Кругликова Т.В. Функции управляющего ТСЖ «Контур» исполняла Святкина С.А.

На начало проведения ревизии (28.03.2024) наличные деньги в кассе ТСЖ «Контур» отсутствовали, что подтверждено данными кассовой книги.

## **I. ПРОВЕРКА ИСПОЛНЕНИЯ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ЗА 2023 ГОД**

На 01.01.2023 года на счете ТСЖ находилось 514 990 рублей 49 копеек. Получено за год 24 942 871 рубль 04 копейки. Израсходовано – 24 957 106 рублей 69 копеек. Остаток средств ТСЖ к концу 2023 года составил сумму 500 754 рублей 84 копейки. Указанная сумма 500 754 рублей 84 копейки находилась на расчетном счете ТСЖ «Контур» и подтверждена выпиской Сбербанка от 31 декабря 2023 года.

В ходе ревизии проведен анализ всех статей исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ «Контур» за 2023 год. Большая часть документов проверена сплошным методом: договоры, акты выполненных работ, товарно-транспортные накладные, счета, касса, авансовые отчеты, начисление заработной платы, правильность применения тарифов, документы по учету кадров. Остальные документы, подтверждающие поступление и расходование денежных средств проверены выборочно.

Настоящий документ содержит результаты проверки статей исполнения сметы доходов и расходов за 2023 год.

По статье *«Содержание общего имущества дома»* получено от жильцов за 2023 год 2 740 840 рублей, израсходовано 3 918 060 рублей, *перерасход – 1 177 218 рублей*. Причина перерасхода – удорожание стоимости материалов.

Расходы (выборочно) произведенные за счет этой статьи представлены в таблицах 1 и 2.

Таблица 1 – Данные по выплате заработной платы в 2023 г. с учетом налогов и сборов на заработную плату, части работников ТСЖ «Контур»

Начисления	Сумма в рублях
уборщицам лестничных клеток	1 110 745
сантехнику	788 100
садовнику	149 448
электрику	771 276
зарплата правлению	203 112

За счет указанной статьи осуществлялись и другие расходы, необходимые для функционирования ТСЖ (таблица 2).

Таблица 2 – Прочие расходы (выборочно) по статье «Содержание общего имущества дома» в 2023 г.

Расходы	Сумма в рублях
инвентарь и материалы (для проведения сантехнических работ, ремонта электрического оборудования и уборки помещений)	156 491
программное обеспечение бухгалтерского учета, техподдержка сайта ТСЖ, обслуживание ПК и ПО	197 340
обслуживание сменных ковров в парадных	203 214
услуги связи	17 000
подписка спецлитературы, канцтовары, семинары	47 899
дератизация	13 000
приобретение спецодежды	16 715
обслуживание расчетного счета в банке	87 823
платежи в бюджет налоги (УСН)	4 260
комплектующие для компьютера	151 635

По статье «Текущий ремонт общего имущества дома» собрано 2 189 783 рубля. Израсходовано 1 813 967 рублей. **Экономия** по статье «Текущий ремонт общего имущества дома» **в сумме 375 816 рублей.**

Расходы по статье «Текущий ремонт общего имущества дома» представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Расходы ТСЖ «Контур» по статье «Текущий ремонт» в 2023 г. (выборочно).

Виды работ	Затраты в рублях
Ремонт системы видеонаблюдения (компьютер, видеокарта)	42 844
Техническое обслуживание системы видеонаблюдения	79 200
Ремонт фонтана (герметизация швов, материал)	129 148
Обслуживание фонтана	6 500
Замена неисправного регулятора перепада давления ИТП в корпусе 1	63 600
Выборочный ремонт фасадов (работа и материалы)	108 977
Ремонт отмостки (ИП Солнцев В.В.)	57 092
Ремонт крыльца в офисе ТСЖ (демонтаж старой плитки и установка новой)	27 714
Изготовление и установка перил у входа в офис ТСЖ	40 920
Установка водостока	17 915
Частичная замена стояков ХВС (материалы)	57 770
Заработная плата управляющей с налогами и взносами	1 032 728

В связи с необходимостью были проведены работы по герметизации фонтана. Работы выполнены индивидуальным предпринимателем Кирилловым А.В. по договору подряда № 24-2023 от 19.07.2023 согласно смете. Стоимость работ составила 74 998 рублей. Для герметизации приобретено материалов на сумму 54 313 рублей. Работы проведены в период с 19.07.2023 по 27.07.2023, что подтверждено актом выполненных работ от 27.07.2023.

Индивидуальным предпринимателем Солнцевым В.В. по договору подряда б/н от 11.05.2023 были проведены следующие работы:  
ремонт отмостки парадной № 7 корпус 1 (стоимость 57 090 рублей);  
ремонт крыльца (у входа в офис ТСЖ): демонтаж старой плитки и укладка новой (стоимость 27 714);  
установка перил с двух сторон крыльца (стоимость 40 920 рублей).

На все выполненные работы составлен один акт от 09.06.2023 на общую сумму 125 724 рублей.

По статье «*техническое обслуживание и ремонт лифтов*» внесено жильцами 1 268 070 рублей, израсходовано – 660 180 рублей, *экономия 607 889 рублей.*

По обслуживанию лифтов выполнен следующий объем работ:  
связь с диспетчером (ОДС) на сумму 78 660 рублей;  
техническое обслуживание лифтов (ТО) на сумму 468 464 рубля;

освидетельствование лифтового оборудования на сумму 26 160 рублей;

страхование лифтов на сумму 7 600 рублей;

ремонт лифтового оборудования на сумму 79 296 рублей.

Выполнение всех видов работ по статье *«техническое обслуживание и ремонт лифтов»* подтверждено соответствующими документами.

Как и в предыдущие годы, в 2023 году отмечены случаи порчи поручней в лифтах, что приводит к необходимости систематического ремонта в лифтовых кабинах. В 2023 году проводились работы по ремонту сломанных поручней в лифтах парадной 7 корпуса 1, а также парадных 2, 3 и 4 корпуса 2. Причем, в 4 парадной 2 корпуса ремонт осуществлялся ежемесячно. Следует отметить, что в парадных 7 корпуса 1 и парадных 2 и 4 корпуса 2 этот вид ремонта осуществляется из года в год.

За отопление и горячее водоснабжение получено от жильцов 9 367 772 рублей, оплачено по договору ТГК-1 9 289 000 рублей. *Экономия в сумме 78 771 рубль.*

За снабжение холодной водой и канализацию ХВС и ГВС в 2023 году получено с жильцов 2 958 390 рублей, перечислено поставщику 2 875 001 рубль. *Экономия в сумме 83 389 рублей.* Эта сумма образовалась потому, что оплата за водоснабжение и отопление за декабрь 2023 г. частично осуществлялась в январе 2024 г.

По статье *«Содержание придомовой территории»* получено за год 796 680 рублей, израсходовано 809 952 рубль на заработную плату с начислениями дворника – 564 102 рубль, антигололедные материалы – 22 220 рублей, озеленение территории – 154 526 рублей, благоустройство территории 2 035 рублей, ремонт уборочной техники – 65 532 рубль, ремонт скамеек 1 537 рублей. *Перерасход составил 13 272 рубль.*

Для проведения работ по озеленению территории в 2023 году по решению правления был принят на работу садовник (протокол № 3 от 27 апреля 2023) на период с 15.05.2023 по 30.09.2023 на условиях договора гражданско-правового характера с заработной платой 22 990 рублей в месяц.

Работу садовника по договору с 15.05.2023 по 30.09.2023 выполнял Селяков Д.В. (договор № 16-2023 от 12.05.2023 и акты выполненных работ к указанному договору: от 31.05.2023, 30.06.2023, 31.07.2023, 31.08.2023, 30.09.2023).

Перечень работ, выполняемых садовником по уходу за зелеными насаждениями:

- определение количества растений для клумб и газонов;
- составление плана высадки растений;
- предварительный заказ однолетних растений;
- закупка однолетних растений для высадки в вазоны и клумбы;
- заказ машины и доставка;
- вскапывание земли под высадку однолетних растений;
- рыхление земли под многолетними насаждениями;
- высаживание растений в вазоны и на клумбы;
- подготовка вазонов и клумб к высадке растений;
- высаживание растений в вазоны и на клумбы;
- прополка травы (площадь 8 301 м<sup>2</sup> – 1 раз в неделю);
- обрезка кустов (площадь 8 301 м<sup>2</sup> – 2 раз в месяц);
- полив всех растений придомовой территории (площадь 8 301 м<sup>2</sup> – 1 раз в неделю);
- подкормка растений – 1 раз в неделю;
- обработка растений с целью защиты от вредителей и болезней – 1 раз в месяц;
- пересадка растений;
- подготовка к зиме вазонов, клумб и всей придомовой территории.

Для озеленения территории по решению правления были проведены следующие закупки на общую сумму 17 446 рублей:

- удобрения для хвойных растений;
- грунт для растений универсальный;
- грунт плодородный.

Кроме того, приобретена рассада однолетних растений: бархатцы, петунья, ценеририя, бегония, и др. (на сумму 127 074 рублей).

Однолетние растения в количестве 4055 штук высажены на придомовой территории у корпусов №1 и №2 (договор №17-2023 от 17.05.2023 и акт от 28.05.2023) в центральную клумбу, вазоны, клумбу возле помещения ТСЖ.

По статье «*Административно-управленческие расходы*» получено за год 1 351 618 рублей. Израсходовано на заработную плату с начислениями работникам АУР (председатель правления, бухгалтер) 1 458 320 рублей. ***Перерасход – 106 702 рублей.***

Затраты по статье «*Служба дежурных*» ООО «ОП СФИНКС» составили 1 014 000 рублей, при том, что получено с жильцов за охранные услуги 939 666 рублей. ***Перерасход составил 74 333 рубля.***



## II. ПРОВЕРКА ВЫПОЛНЕНИЯ ПЛАНА МЕРОПРИЯТИЙ ПО РЕМОНТУ И БЛАГОУСТРОЙСТВУ

План мероприятий по ремонту и благоустройству двух корпусов жилого дома был принят на собрании членов ТСЖ «Контур». Информация о проведенных мероприятиях и стоимости выполненных работ представлена в таблице 4.

Таблица 4 – Выполнение плана мероприятий по ремонту и благоустройству ТСЖ «Контур» в 2023 г.

№ п/п	Мероприятия	Стоимость, руб.	Дата проведения	Стоимость выполнен. работ, руб.	Разница (перерасход +), (экономия -)
1.	Благоустройство территории	170 000	апрель-октябрь	156 561	- 13 439
2.	Ремонт лифтового оборудования (замена редуктора корпус 1, парадная 5)	200 000	май-сентябрь	Перенесено на 2024 г.	- 200 000
3.	Частичное проведение косметического ремонта в парадных (ликвидация следов протечек)	100 000	июнь-август	25 300	- 74 700
4.	Ремонт фонтана	85 000	июнь-август	135 648	+50 648
5.	Замена стояков ХВС и ГВС	300 000	июнь-декабрь	57 700	- 242 300
6.	Замена регулятора перепада давления корпус 2-ИТП	100 000	июнь-август	63 600	- 36 400
7.	Замена вентелей на центральном отоплении на чердачном помещении корпус 1 и корпус 2	50 000	июнь-сентябрь	15 000	- 35 000
8.	Частичный ремонт отмостки корпус 1 и корпус 2	70 000	июнь-август	59 090	- 10 910
9.	Частичный ремонт фасада и межпанельных швов корпус 1 и корпус 2	60 000	июнь-август	108 976	+48 976
10.	Ремонт крыльца ГРЩ корпус 2, ремонт крыльца входа в помещение ТСЖ	35 000	июнь-август	27 714	- 7 286
11.	Изготовление и установка перил входа в офис ТСЖ	40 000	июнь-сентябрь	40 920	+ 920
	Итого:	1 210 000		690 509	- 519 491

План мероприятий по текущему ремонту и благоустройству в 2023 году выполнен на 57 %. В частности, работы по ремонту лифтового оборудования – замена редуктора корпус 1 парадная 5 перенесены на 2024 год. Поскольку ремонт планировался за средств капитального ремонта. Однако фонд капитального ремонта в выделении средств отказал.

Замена стояков ХВС и ГВС за проверяемый период выполнена только на 19% по причине несогласия жильцов на проведение данных работ. На частичный ремонт фасадов и межпанельных швов затрачено на 49 000 рублей больше запланированного, т.к. выросла стоимость строительных материалов. По той же причине возросла стоимость ремонта фонтана на 50 000 рублей.

В рамках плана благоустройства территории в 2023 проведен ремонт и окраска скамеек возле парадных 2, 3 и 6 корпуса 1 и парадной 3 корпуса 2.

### **III. КОНТРОЛЬ СОБЛЮДЕНИЯ ПРАВИЛЬНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ТАРИФОВ НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, КОММУНАЛЬНЫЕ И ПРОЧИЕ УСЛУГИ**

Начисление платежей за содержание и ремонт жилых помещений, а также коммунальные и прочие услуги осуществляется на основании решения общего собрания собственников (протокол №1 от 29 апреля 2008 г.) о применении общегородских тарифов. На основании данного решения для расчетов с жильцами бухгалтер применяет тарифы, установленные Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга, что является правомерным.

Тариф «служба дежурных» по решению общего собрания ТСЖ «Контур» (протокол № 1, от 16.05.2017) с 01 июня 2017 года установлен в размере 2,85 рублей/ м<sup>2</sup>. Указанный тариф применялся в 2018-2022 годах. В 2023 году не увеличивался.

В 2023 году увеличение тарифов проводилось два раза с 01.01.2023 и с 01.07.2023.

Существенно выросла плата за вывоз ТБО и ТКО. Так в 2023 г. по данной статье ТСЖ «Контур» было перечислено АО «Невский экологический оператор» (НКО) 1 482 713 рублей (за пять месяцев) за вывоз ТБО, собрано с жильцов 1 394 712 рублей.

С 01.06.2023 г. НКО перешел на прямые договора с населением и деньги за вывоз ТБО жильцы оплачивают по отдельным квитанциям.

Нарушений по применению тарифов ревизионной комиссией не установлено.

#### IV ПРОВЕРКА РАСЧЕТОВ ПО ОПЛАТЕ ТРУДА И ОФОРМЛЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ ПО УЧЕТУ КАДРОВ

Заработная плата работникам ТСЖ начисляется согласно Штатному расписанию, принятому решением Правления и утвержденному Председателем ТСЖ (Приказ № 2ШР от 25.01.2023 г.). Данное штатное расписание применялось в 2023 году (данные представлены в таблице 5).

Таблица 5 – Штатное расписание ТСЖ «Контур» на 2023 год

Должность работника ТСЖ	Кол-во ставок	Оклад в месяц, в рублях
		(Приказ № 2ШР 25.01.2023. на основании протокола заседания правления ТСЖ «Контур» № 1 от 25 января 2023 г.)
Председатель правления	1	38 000
Управляющий	1	62 000
Бухгалтер	1	50 290
Уборщицы	3	24 610
Дворник	1	30 230
Слесарь-сантехник	1	32 100
Электромонтер	1	32 100
Итого:	9	269 330

Традиционно на работу принимается садовник. Правление приняло решение ввести должность садовника с 15.05.2025 по 30.09.2023 (протокол № 3 от 27.04.2023) с **заработной платой 22 900 рублей.**

По итогам работы за 2023 год премия сотрудникам ТСЖ не выплачивалась. В феврале 2023 года по решению правления ТСЖ Контур (протокол № 1 от 25.01.2023) работникам была выплачена премия по итогам работы за 2022 год.

Трудовые договоры с работниками заключены, отдельные личные карточки заполнены не полностью. Учет ведется в электронном виде, что не противоречит законодательству.

При проверке договоров с физическими лицами и актов выполненных работ ревизионной комиссией нарушения не выявлены.

В ходе ревизионной проверки установлено, что в ноябре 2023 года сантехник Овод В.А. отработал 19 рабочих дней из 21 в этом месяце. Выяснилось, что на 2 рабочих дня он брал отпуск, вместе с тем, заявление на отпуск своевременно оформлено не было.

За 2023 г. сумма заработной платы с начислениями в ТСЖ составила 6 369 463 рубля.

#### **V. ПРОВЕРКА РАБОТЫ С ЖИЛЬЦАМИ-ДОЛЖНИКАМИ**

За 2023 год начислено платежей жильцам 24 550 938 рублей.

Поступило за год платежей от жильцов 24 662 328 рублей (включая погашение долгов предыдущих периодов).

Долги жильцов на 01 января 2023 года (включая начисления декабря) составляли 1 264 428 рублей. На начало 2024 года долги жильцов немного сократились до 1 065 911 рублей.

Систематически имеют задолженность по оплате жильцы следующих квартир: 22, 40, 96, 131, 134, 143, 235, 284 корп.1;  
5, 58, 67, 82, 83, 105, 115, 136 корп.2.

В ТСЖ «Контур» систематически организуется и проводится работа по взысканию долгов с неплательщиков. В этом активное участие принимают члены правления, бухгалтер и управляющая. Еженедельно на стендах в подъездах размещается информация о суммах долга с указанием номеров квартир должников. Проводится напоминание о задолженности по телефону или письменно. В качестве меры воздействия на неплательщиков применялось отключение домофона.

В 2023 году эта мера была применена к следующим квартирам:

30 корпус 1;  
82 и 105 корпус 2.

Вопросы о работе с должниками регулярно включаются в повестку дня заседаний правления. На сбор задолженностей тратится большое количество организационных усилий, времени и средств в случае обращения в суд для взыскания задолженностей по квартплате.

## **VI. ПРОВЕРКА СОБЛЮДЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ ДИСЦИПЛИНЫ, ПРАВИЛЬНОСТИ ВЕДЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ**

В целях формирования полной и достоверной информации о деятельности организации, а также обеспечения контроля за использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов приказом от 31.12.2022 № 31-22 утверждено Положение по учетной политике ТСЖ «Контур», использующее спецрежим – упрощенную систему налогообложения на 2019 год. Указанное положение составлено на основании следующих документов:

Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;

Налогового кодекса РФ (Глава 26.2 и др.);

Трудового кодекса РФ;

Гражданского кодекса РФ;

Положения по бухгалтерскому учету 1/2008 «Учетная политика организации», утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106 н;

Приказа Минфина РФ от 02.07.2010 № 66 н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (с изменениями);

Приказа Минфина РФ от 31.10.2000 № 94 н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности и инструкции по его применению»;

Других нормативных документов Минфина РФ.

Бухгалтерский учет в ТСЖ «Контур» осуществляется бухгалтером, который подчиняется председателю правления товарищества. Учет ведется на компьютере с применением бухгалтерских программ 1С Бухгалтерия версия 8.2 и «Кварта-С».

Бухгалтерский учет ведется способом двойной записи с применением рабочего плана счетов, с учетом изменений и дополнений (Приказ Минфина РФ 07.05.2003 № 38-н, Жилищный Кодекс РФ раздел 6).

По учету основных средств в Приказе по учетной политике изложено следующее: «жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, не отражаются на балансе ТСЖ». Основные средства, используемые для уставной деятельности, учитываются на счете 01 по первоначальной стоимости, амортизация по ним не начисляется.

Объекты основных средств стоимостью до 40 000 рублей за единицу списываются на расходы по смете сразу при их вводе в эксплуатацию. В

целях обеспечения их сохранности организуется соответствующий оперативный учет и контроль.

Складской учет материалов не предусмотрен. Материалы приобретаются в объемах, предусмотренных сметой. Вся стоимость приобретенных материалов относится на расходы сразу по их приобретению согласно накладных, актов и т.п. Для удобства ведения учета используется счет 10. Контроль за сохранностью материалов осуществляется в административном порядке до их использования. Выдача материалов и спецодежды должна осуществляться под роспись по карточкам учета материалов и спецодежды (типовая форма № М-17с с соблюдением сроков носки спецодежды. Карточки проверены ревизионной комиссией. Материалы выдаются исполнителям работ, что фиксируется в журнале.

Надлежащую сохранность материальных ценностей обеспечивала материально-ответственное лицо – управляющая С.А. Святкина.

В приложении №2 Приказа № 31-18 от 31.12.2018 приведен перечень лиц, имеющих право подписи первичных учетных документов ими являются председатель правления, бухгалтер, управляющий.

В приложении № 3 вышеназванного Приказа представлено Положение о сроках и правилах составления и представления отчетности подотчетными лицами. ТСЖ выдает наличные деньги под отчет на срок не более 45 дней, что предусмотрено п.3 данного приложения. В 2022 г. объем расчетов наличными деньгами составил 194 407 рублей.

Оплата за наличный расчет производится при закупке небольших объемов товарно-материальных ценностей (краска, моющие средства, канцтовары, инструменты, хозяйственный инвентарь, рассада растений, земля, удобрения и т.п.).

Авансовые отчеты проверены сплошным методом. Отчеты составлены на бланках унифицированной формы № АО-1. К отчетам приложены документы, подтверждающие факт оплаты наличными деньгами (накладные, товарные и кассовые чеки и т.п.).

Проверка кассовых операций проводилась с целью определения соответствия учета денежной наличности действующим нормативным документам. Ведение учета кассовых операций соответствует Положению Банка России от 12.10.2011 г. № 373 П «О порядке ведения кассовых операций банкнотами и монетой России на территории Российской Федерации».

Кассовая книга за 2023 год пронумерована, прошита, скреплена печатью и подписью председателя ТСЖ. Выручка в кассу не поступает поэтому лимит ежедневного остатка наличных денег в кассе банком не установлен и считается нулевым. На начало проведения ревизии, т.е.

28.03.2023 года наличные деньги в кассе отсутствовали, что подтверждено данными кассовой книги.

Кассовые отчеты проверены сплошным методом. К отчетам приложены приходные и расходные кассовые документы. Приходные и расходные кассовые документы унифицированной формы (№ КО-1, № КО-2), содержат все реквизиты и подписи.

Кассовые отчеты составляются только в дни поступления и выдачи наличных денег, что соответствует требованиям нормативных документов.

ТСЖ «Контур» осуществляет безналичные денежные расчеты через расчетный счет, открытый в Московском отделении Северо-Западного банка ПАО Сбербанк России. Ревизионной комиссии представлены все выписки банка, сброшюрованные в хронологическом порядке с приложением платежных документов.

При выборочной проверке неподтвержденного документами списания денежных средств не установлено.

По состоянию на 31.12.2023 года согласно выписке банка, на расчетном счете ТСЖ находилось 500 754 рубля 84 копейки.

Нарушений по учету наличных и безналичных денежных средств не выявлено.

В приложении № 4 к Приказу об учетной политике содержатся требования к документальному оформлению хозяйственных операций и график документооборота. Все хозяйственные операции оформляются оправдательными документами. Эти документы служат первичными учетными документами, на основании которых ведется бухгалтерский учет.

Оформление первичных документов бухгалтерского учета осуществляется в соответствии со статьей 9 Федерального Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

В Приложении № 5 к Приказу об учетной политике представлен рабочий план счетов. Рабочий план счетов сформирован на основе общего плана счетов бухгалтерского учета, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 92 Н.

При формировании рабочего плана счетов учтены следующие требования:

- для использования счетов первого порядка сохранены их наименования в соответствии с общим Планом счетов;
- нумерация и наименование субсчетов учитывают специфику деятельности ТСЖ в ведении бухгалтерского учета.

Для ТСЖ принята модифицированная форма бухгалтерского учета с использованием следующих регистров:

- журнал хозяйственных операций;
- оборотная ведомость по счетам за период.

Учет ведется по следующим регистрам (таблица 6):

Таблица 6 – Регистры бухгалтерского учета.

Реестр	Счет
Целевые поступления	86
Расчеты по коммунальным услугам, антенна, радио	86.03
Расходы по смете	26
Расчеты по платежам собственников	76.06
Расчетный счет в банке	51
Кассовая книга	50
Поставщики	60
Расчеты с персоналом	70, 71, 73
Налоги и взносы	68, 69
Расчеты с организациями по размещению оборудования, сбор и формирование квитанций	62
Реализация, сопутствующая основному виду деятельности	90
Прибыль (убыток) от продаж	99
Прибыль	84
МПЗ	10
Основные средства	01
Вложения во внеоборотные активы	08
Специальные счета в банках	55
Резервы предстоящих расходов	96
<i>Забалансовые счета:</i>	
Износ основных средств	010

В разделе 3 (налоговый учет) Положения об учетной политике изложено следующее:

1. ТСЖ перешедшее на упрощенную систему налогообложения, соблюдает режим налогообложения, указанный в главе 26.2 НК РФ (порядок и условия начала и прекращения применения УСН).  
В ТСЖ «Контур» выбран объект налогообложения: «Доходы». Ставка налога 6%.



2. Взносы собственников на содержание и ремонт общего имущества не признаются выручкой от реализации, так как взносы собственников представляют собой целевые поступления. Соответственно, в налоговую базу не включаются. Коммунальные платежи не подлежат включению в налоговую базу, т.к. для ТСЖ они не являются доходом.
3. В налоговую базу относятся дополнительные услуги, оказываемые собственникам для осуществления более комфортного проживания, размещения дополнительного оборудования, необходимого для осуществления обслуживания собственников, услуги по начислению и сбору средств для сторонних организаций.
4. На основании Книги учета доходов и расходов ведется налоговый учет деятельности ТСЖ, для расчета налоговой базы и сумм налога по виду деятельности «Доходы».

*За 2023 год сумма налога составила 4620 рублей.*

По результатам проверки соблюдения финансовой дисциплины, правильности ведения бухгалтерского учета и составления отчетности, ревизионная комиссия пришла к выводу, что бухгалтерский учет в ТСЖ «Контур» ведется в соответствии с требованиями действующих нормативных документов.

## **VII. АНАЛИЗ ИТОГОВ РАБОТЫ ТСЖ «КОНТУР» ЗА 2023 год**

По результатам проверки деятельности ТСЖ «Контур» за 2023 год ревизионная комиссия отмечает:

Работа ТСЖ организована в соответствии с нормативными документами. На 2023 год утверждена смета доходов и расходов, а ее исполнение проконтролировано ревизионной проверкой.

Одна из важнейших задач деятельности ТСЖ – осуществление контроля качества за предоставлением поставщиками коммунальных услуг. Получаемые ТСЖ «Контур» коммунальные услуги оплачиваются вовремя. Правлением ведется системная работа по оптимизации цены и качества предоставляемых услуг.

К выполнению работ ТСЖ приглашаются специалисты, имеющие опыт работы по специальности. Например, управляющий Святкина С.А. имеет опыт работы управления организацией в сфере эксплуатации и ремонта жилищного фонда (в ТСЖ Контур работает с 03.07.2018) обеспечивает соблюдение правил техники безопасности на рабочем месте.

В результате отсутствуют несчастные случаи и травматизм на рабочем месте.

Существует система премирования в зависимости от результатов труда работников, что способствует росту мотивации сотрудников к повышению качества выполняемых работ и оказываемых услуг жильцам.

В процессе содержания имущества жилого дома и проведении ремонтных работ используются прогрессивные технологии, оборудование и качественные материалы, что существенно повышает качество проводимых коммунально-бытовых работ и услуг.

Проводится работа с обращениями граждан. Письменные заявления рассматриваются в установленный срок, по высказанным жалобам и претензиям принимаются меры. Председатель и бухгалтер регулярно проводят прием жильцов.

Продолжилось взаимодействие с руководством Муниципального образования «Звездное». В 2023 году за счет МО «Звездное» на детскую площадку был завезен песок, проведен ремонт скамеек на детской площадке и ямочный ремонт проезжей части.

В предыдущие годы МО «Звездное» предоставляло для льготных категорий жильцов дома бесплатные билеты на спектакли и концерты. В 2023 году билеты были выделены, но не получены, в связи с отсутствием ответственного лица от ТСЖ «Контур».

*Ревизионная комиссия рекомендует правлению назначить ответственное лицо из числа членов правления за получение и распространение бесплатных билетов на культурно-массовые мероприятия от МО «Звездное».*

Профессиональный подход к управлению имуществом обеспечивает безопасное и комфортное проживание в корпусах дома, и пребывание на ухоженной придомовой территории.

## **VIII. ПРЕДЛОЖЕНИЯ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ**

Проведя анализ представленных к проверке документов, ревизионная комиссия предлагает:

1. Управляющему в соответствии с табелем вести учет документов, подтверждающих отсутствие работника на рабочем месте.
2. Правлению и АУР активизировать работу с жильцами, имеющими систематические задолженности по оплате ЖКХ.
3. Правлению систематически проводить работу с жильцами по бережному отношению к имуществу жилого дома.
4. Правлению в весенний период привлекать жильцов дома к уборке территории, организуя субботники.
5. Правлению рассмотреть вопрос о премировании председателя В.В. Татарского по итогам работы за 2023 год.

## **IX. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ**

Ревизионной комиссией проведена проверка документов, подтверждающих результаты деятельности ТСЖ «Контур» за 2023 год. В ходе ревизии установлено, что правление ТСЖ «Контур» осуществляет системную деятельность, направленную на повышение качества, обеспечение безопасности и комфорта проживания жильцов.

Содержание имущества корпусов жилого дома по адресу пр. Ю. Гагарина, 48 кор.1 и кор.2 осуществляется в соответствии с техническими и санитарными требованиями. Планово проводится профилактический и текущий ремонт. Регулярно выполняется уборка лестничных клеток и лифтов.

Своевременно осуществляется оплата услуг поставщикам.

Содержанию придомовой территории традиционно уделяется большое внимание. В зимний период своевременно производится уборка снега, обработка тротуаров антигололедной смесью. В весенний и летний периоды проводятся работы по озеленению, что обеспечивает

эстетическую привлекательность и экологическую безопасность двора. Охрана территории производится круглосуточно. Территория ТСЖ достаточно освещена и оборудована камерами видеонаблюдения. Кабины лифтов оборудованы камерами видеонаблюдения и антивандалными ультрафиолетовыми очистителями которые позволяют постоянно очищать воздух от пыли, шерсти, пуха, аллергенов, вирусов, бактерий, плесени и неприятных запахов.

По мере необходимости проводятся работы по ремонту фасада корпусов жилого дома, лифтового оборудования, замене труб ХВС.

Придомовая территория содержится надлежащим образом. Детская площадка оборудована в соответствии с требованиями безопасности, в летнее время на площадке функционирует фонтан. Новогоднее украшение размещается на дверях парадных, на площадке устанавливается новогодняя елка, развешиваются гирлянды. В центре двора поднимается Государственный Флаг в дни официальных праздников. Кроме того, к праздникам на стендах в подъездах размещаются поздравления для жильцов.

Организована и систематически проводится работа с обращениями граждан. Письменные заявления рассматриваются в установленный срок, по высказанным жалобам и претензиям принимаются меры. Председатель и бухгалтер регулярно проводят прием жильцов.

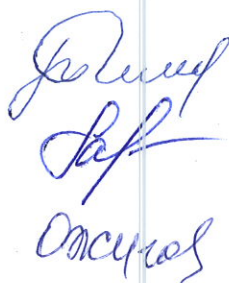
Вопросам совершенствования системы управления и содержания имущества в ТСЖ «Контур» уделяется большое внимание.

Профессиональный подход к управлению имуществом обеспечивает безопасное и комфортное проживание в корпусах дома, и пребывание на ухоженной придомовой территории. В значительной мере результаты успешной работы ТСЖ «Контур» – это заслуга правления под руководством председателя Татарского В.В.

По результатам проверки и анализа проделанной работы, ревизионная комиссия пришла к выводу, что **ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСЖ «КОНТУР» ЗА 2023 ГОД СЛЕДУЕТ ПРИЗНАТЬ УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЙ.**

Председатель  
ревизионной комиссии

Члены



Т.Ф. Чаганова

Е.А. Гаджиева

Л.В. Ожигова