

ОТЧЕТ РЕВИЗОРА
по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ
"Приморское"
за период с 01.01.2024 года по 31.12.2024 года

«14» апреля 2025 года

г. Санкт-Петербург

Ревизор: **Полушина Р.М.**
Дата начала ревизии: **25 марта 2025 года**
Дата окончания ревизии: **14 апреля 2025 года**

Оглавление

1 Вводная часть

1.1	Основания, цели и задачи ревизии, объекты ревизии	1
1.2	Используемые материалы для проверки	2
1.3	Методика и условия проведения ревизии	3
1.4	Органы управления Товариществом в отчетном периоде	4

2 Результаты ревизии

2.1	Ведение бухгалтерского учета и налогового учета	4
2.2	Ведение кадрового учета	5
2.3	Анализ финансово-хозяйственной деятельности	5
2.4	Исполнение финансового плана	9
2.5	Анализ отчета и итоговые выводы ревизора	10

1 Вводная часть

1.1 Основания, цели и задачи ревизии, объекты ревизии.

Ревизор Полушина Р.М. в соответствии со статьей 150 ЖК РФ провела проверку (ревизию) финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Приморское» (далее по тексту ТСЖ) за период с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2024 г. и размерах обязательных платежей и взносов.

При проверке ревизор руководствовался следующими нормативными документами:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Устав ТСЖ.

Объекты ревизии

ТСЖ «Приморское» зарегистрировано в межрайонной ФНС России № 26 по г. Санкт-Петербургу (Приморский район) ИНН 78141218889. Юридический адрес и место нахождения: 197374 г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина д. 117 корп. 2

- Деятельность правления ТСЖ.
- Ведение бухгалтерского учета.
- Ведение кадрового учета.

- Хозяйственное управление.
- Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
- Анализ годового отчета

Ревизором рассмотрены следующие вопросы и задачи:

- 1) Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.
- 2) С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили собственникам и членам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.
- 3) Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ "Приморское" для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием общего имущества собственников жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.
- 4) Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ "Приморское" на соответствие законодательству РФ.
- 5) Проверка целевого расходования денежных средств собственников ТСЖ "Приморское".

Проверка проведена: Ревизором Полушиной Р.М. (далее – ревизор) по месту проживания ревизора.

1.2 Используемые материалы для проверки.

В процессе проведения проверки ревизору были предоставлены для ознакомления следующие документы Товарищества:

- 1) Устав ТСЖ, плановая смета доходов и расходов на 2024 год;
- 2) Бухгалтерский баланс на 31.12.2024 г.;
- 3) Выписки банков за 2024 год и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ, банковские договоры. В 2024 г. движение денежных средств ТСЖ осуществляло через расчетный счет ПАО Банк ВТБ (один расчетный счет);
- 4) Трудовые контракты с работниками ТСЖ, должностные инструкции, документы кадрового учета, приказы, штатное расписание; договоры гражданско-правового характера;
- 5) Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского и налогового учета;
- 6) Налоговая отчетность в МИФНС, отчетность в ФСС, ПФР.
- 7) Документы по приобретению товарно-материальных ценностей, требования передачи материалов в эксплуатацию в проверяемом периоде;
- 8) Первичная бухгалтерская документация, подтверждающая совершенные финансово-хозяйственные операции в 2024 году: акты выполненных работ; товарные накладные; авансовые отчеты; расчетные ведомости и платежные ведомости по заработной плате;
- 9) Финансово-хозяйственные договоры с поставщиками и покупателями;

- 10) Оборотно-сальдовые ведомости по счетам синтетического и аналитического учета за 2023 год. (10, 50, 51, 55, 60, 62, 68, 69, 70, 71, 76, 84,86, 90, 91,99);
- 11) Карточки и регистры по счетам синтетического и аналитического учета за 2024 год. (10, 50, 51, 55, 60, 62, 68, 69, 70, 71, 76, 84,86, 90,91, 99);
- 12) Анализы счетов, ведомости к журналам-ордерам по счетам за 2024 год (10, 50, 51, 55, 60, 62, 68, 69, 70, 71, 76,84, 86, 90,91, 99);
- 13) Приказы по административно-хозяйственным вопросам и по основной деятельности ТСЖ. Протоколы собраний правления за 2024 год;
- 14) Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024г., в том числе просроченная.
- 15) Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024 г., в том числе просроченная.
- 16) Судебные решения и материалы по судебным искам представлены для ознакомления.
- 17) Прочие необходимые документы.

Заключение ревизора:

1. Документы предоставлены по запросу в полном объеме выборочным методом. Был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

1.3 Методика ревизии и условия проведения ревизии

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизора знаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов ревизором в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющему документах и материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось ревизором по ее внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных ревизором выводов.

1.4 Органы управления Товариществом в отчетном периоде

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 с 1 января 2024 г. по 31.12.2024 г. обязанности председателя правления исполнял Новиков Михаил Дмитриевич (протокол общего собрания членов ТСЖ «Приморское» №1 от 19.07.2024 г.);

Члены правления, избранные общим собранием, (протокол общего собрания членов ТСЖ «Приморское» №1 от 19.07.2024 г.):

1. Вьюнова Ольга Львовна
2. Захаров Сергей Дмитриевич
3. Наумкина Марина Васильевна
4. Новиков Михаил Дмитриевич
5. Пелевкина Елена Викторовна

Обязанности бухгалтера в проверяемом периоде выполняла Калинина Ольга Константиновна (трудовой договор на условиях внешнего совместительства).

2 Результаты ревизии

2.1 Ведение бухгалтерского учета и налогового учета

С 09 января 2017 года бухгалтерский и налоговый учет ТСЖ «Приморское» ведет штатный бухгалтер согласно должностной инструкции на основании заключенного трудового договора на условиях внешнего совместительства.

ТСЖ ведет бухгалтерский учет как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений жилищно-коммунальных услуг собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение 1С: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой 1С ТСЖ Приморское.

Учетная политика на 2024 г. ТСЖ «Приморское», утверждена приказом от 01.03.2016г. № УП-2016, применительно с 01.01.2016г.

ТСЖ «Приморское» с 01.01.2016 г. применяет упрощенную систему налогообложения, облагаемая база: 6% от доходов по коммерческой деятельности. Сдача налоговой декларации по УСН за год, авансовые платежи - ежеквартально, бухгалтерский баланс сдается за год.

Годовая отчетность ТСЖ «Приморское» за 2024 г. сдана в срок:

Отчет в Социальный фонд России (форма ЕФС-1, СЗВ-М), отчеты в ИФНС (Расчет по страховым взносам, Расчет сумм налога на доходы физических лиц, исчисленных и удержанных налоговым агентом (форма 6-НДФЛ), декларация УСН, Бухгалтерская (финансовая) отчетность).

Начисленные и уплаченные налоги за 2024 г. рассчитаны верно.

2.2 Ведение кадрового учета

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено. В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было. Заработная плата начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием, утвержденным Приказом № 1 от 09.01.2023 года председателя правления ТСЖ в количестве 6 человек. За проверяемый период ТСЖ дополнительно заключило трудовые договоры с 2 гражданами (диспетчеризация). Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.

2.3 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Мероприятия

Согласно Уставу, годовое общее собрание членов ТСЖ «Приморское» по итогам работы в 2024 году созывается в период с мая по июнь 2025 г., на котором должны утверждаться следующие мероприятия:

- Годовой план финансовой деятельности ТСЖ «Приморское» на текущий 2025 год и отчет о выполнении плана за предыдущий 2024 год.
- Установление размера обязательных платежей и взносов (целевые взносы от собственников) на текущий 2025 год.

Показатели

1 Остаток денежных средств на 01.01.2024 г. на расчётном счете ТСЖ «Приморское» - **884 008,98 руб.**

2 Остаток денежных средств на 31.12.2024 г. на расчётном счете ТСЖ «Приморское» - **1 501 451,17 руб.**

3 Доходная часть бюджета (начисления) составила – **23 575 480 руб. в т.ч.**

3.1 От собственников (уставная деятельность) по начислениям за жилищные услуги и коммунальные услуги (счет 86):

- жилищные услуги- **9 068 442 руб. (Д 76.06 К 86.03)**
- коммунальные услуги – **13 041 540 руб. (Д 76.06 К 86.03)**
- прочие услуги (антенна, радио)- **715 784 руб. (Д 76.06 К 86.03)**
- по пеням, причитающимся к получению – **568 659 руб. (Д 76.06 К 91.01).**

- 3.2 От покупателей (коммерческая деятельность):

- по выставленным актам по фин.-хозяйственным договорам – **181 055 руб. (К 91.01)**

4. Доходная часть бюджета (оплаченная) составила **22 176 188 руб. в т.ч.**

4.1 От собственников - поступления за потребление жилищно-коммунальных услуг за текущий период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. – **23 265 815 руб.**
(сч.76.06) с учетом оплаченных авансов.

Остаток текущей задолженности собственников на 31.12.2024 г. – **1 868 985 руб.**

Остаток просроченной задолженности собственников перед ТСЖ на 31.12.2024 г. – **4 277 516 руб.**

4.2 От покупателей (коммерческая деятельность – за размещение оборудования от Ростелеком, ЭР-Телеком, Перспектива, СкайНэт, рекламные экраны в лифтовых холлах – **179 686 руб.** (К 62.01)

5 Расходная часть бюджета составила (фактически оплачено по безналичному расчету поставщикам) –

19 216 876 руб. в том числе:

5.1. Оплата основным поставщикам по безналичному расчету

Руб.

№ п.п.	Наименование организации (предмет договора)	Задолженность (+), аванс (-) на 01.01.2024 г.	Предъявлено поставщиком к оплате	Оплачено	Задолженность перед поставщиками на 01.01.2025 г.
1	ГУП «ТЭК СПб» (Тепловая энергия и ГВС)	1 203 853	8 184 000	8 383 727	1 004 126
2	ГУП «Водоканал СПб» (Водоснабжение и водоотведение)	189 835	2 187 708	2 188 895	188 648
3	АО «Петербургская сбытовая компания» (Потребленная электроэнергия)	21 443	264 949	259 633	26 759
4	ООО "Интеграл Сервис" (кабельное ТВ)	92 640	462 600	555 240	0
5	ИП Пехина ОВ (клининговые услуги)	4 214	1 825 239	1 785 953	43 500
6	ПРОФРЕММОНТАЖ (Тех.обслуживание лифтов)	42 000	504 000	546 000	0
7	ИП Мигалкин Ю.В. Обслуживание инж.коммуникаций	59 800	717 600	777 400	0
8	ООО "Концерн ЭнергоПолис" (Тех.обслуживание и поверка приборов учета т/энергии)	7 500	146 170	145 670	8 000
9	ООО "ПАТРИОТ" (Обслуживание ПЗУ и ВН)	6 654	115 942	115 276	7 320
10	ПАО "Ростелеком" (аб.плата за стационарный телефон)	865	10 776	10 742	899
11	АО "НЭО" Вывоз мусора	182 097	2 124 465	2 129 523	177 039
12	Теле-2 (мобильная связь)	-1 990	22 662	23 227	-2 555

13	ООО "Техно-Спектр" (тех.обслуживание АППЗ)	8 101	97 209	97 209	8 101
14	ФГУП РСВО-Санкт-Петербург (радиовещание проводное)	20 121	253 184	251 125	22 180
15	Банк ВТБ ПАО (РКО)	0	18 825	18 825	0
16	СБЕРБАНК (комиссия по реестрам платежей)	0	24 263	24 263	0
	Итого	1 837 133	16 959 592	17 312 708	1 484 017

5.2 Оплата прочим поставщикам по безналичному расчету

№ п.п.	Наименование организации (предмет договора)	Задолженность (+), аванс (-) на 01.01.2024 г.	Предъявлено поставщиком к оплате	Оплачено	Задолженность перед поставщиком на 01.01.2025 г.
1	АльпПроект (монтаж капельника и гермитизация балкона)	0	26150	26 150	0
2	Алферов А.В. Юридические услуги	0	14 840	14 840	0
3	"ВСК" страхование лифтов	0	1530	1530	0
4	ООО "ГРОМ-ОПТ" сантех.материалы для замены стояков ХВС и ГВС	0	20 274	20 274	0
5	ИП Боронина П.П. дезинсекция подвалов, дератизация	0	42 000	62 900	-20 900
6	АСАО (Насос DAB BPH)	0	87 200	87 200	0
7	ООО "Континент" (картриджи, заправка картриджей)	0	7 880	8 660	-780
8	ИП Мигалкин Ю.В. Замена стояков ХВС и проч.	0	298 260	298 260	0
9	Отдел №15 ФГБУ СЭУ ФПС Пожарно-тех.исследование АППЗ	0	63 168	63 168	0
10	1С-Рарус	0	10 030	10 030	0
11	ИП Потапов И.В. (замена окон)	0	483480	483 480	0
13	"СпецСтрой" (ремонт трубопровода, замена насоса)	0	167 633	167 633	0
14	ООО "Компания "Тензор" ЭДО	0	9 200	9 200	0
15	ВИВАС (замена дверцы)	0		1 750	-1 750

16	ИП Тешебаева Н.М. (косметический и мелкий ремонт ОИ)	0	215 189	215 189	0
17	Егоров А.А. (взыскание задолженности)	0	124 848	124 848	0
19	РУСМКД (составление реестра)	0	6 000	6 000	0
20	ЕвроПитер (косметический ремонт в парадных)	0	547 895	547 895	0
24	ИЦ "Ликон" (освидетельствование лифтов)	0	26 838	26 838	0
25	ПРОФРЕММОНТАЖ (Замена эл.двигателей и др.оборудования на лифтах)	-302 650	344 885	14 725	27 510
26	Госпошлина по банкротству	0	60 000	60 000	0
27	ТД "Петрович" (строит. материалы)	0	21 478	21 478	0
28	ТД ЭТМ (электротовары)	0	13 923	13 923	0
29	ПРОФЕССИОНАЛ ПЛЮС проф. подготовка	0	4 300	4 300	0
30	ВСЕ СВЕТОДИОДЫ (светильники уличные)	0	52 590	52 590	0
31	Техно-Спектр (перекатка пож. рукавов)	62 280		62 280	0
32	ИП Кириллов М.А. (аванс на поставку и монтаж тех. дверей)	0		435 476	-435 476
33	ИП Саакьян Н.В. (Юрид. услуги)	3 000	66 000	69 000	0
34	Дельта-СПБ	-1 065			-1 065
35	Все инструменты. ру	0	25 180	25 180	0
	Итого	-238 435	2 740 771	2 934 797	-432 461

5.3 Оплата по авансовым отчетам **-100 000 руб., в т.ч.:**

Подотчетное лицо Новиков М.Д. – Оплачены: канцелярские товары, хозяйственные товары, услуги мобильной связи, почтовые расходы, материалы для содержания и обслуживания общедомового имущества (ключи, замки, краска, кисти, лампы, моющие средства, перчатки и др.).

- 6.** Выплачена заработная плата – **1 683 166 руб.** за период с января по декабрь 2024 год
- 6.1** выплаты, произведенные за счет средств по сметной статье "Управление МКД» - ФОТ АУП:
- председатель ТСЖ – **314 414 руб.**
 - бухгалтер – **338 998 руб.** за работу по трудовому договору на условиях внешнего совместительства Бухгалтером дома.
- 6.2** выплаты, произведенные за счет средств по сметной статье "Диспетчеризация» ФОТ обслуживающего персонала": **1 029 754 руб.**

7. Оплачено всего в бюджет налогов – **307 860 руб., в т.ч.**
 - НДФЛ при исполнении обязанностей налогового агента **247 172 руб.**
 - налог при упрощенной системе налогообложения – **7 094 руб.**

8. Оплачено во внебюджетные фонды – **732 396 руб., в т.ч.**

Взносы по социальному страхованию и обеспечению от фонда оплаты труда – **732 396 руб.**

Пени, штрафы - **0 руб.**

9. Выплачено вознаграждение членам правления – **24 000 руб.** По решению общего собрания Членов ТСЖ № 1 от 08.02.2015г. Наумкиной М.В., Вьюновой О.Л., Захарову С.Д., Анохину А.Е. за период с 01.01.2024 по 30.06.2024 г.,

10. 2.4 Исполнение финансового плана

1 Исполнение финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) ТСЖ на 2024 год, в целом выполнено с экономией.

2. Результат исполнения сметы по статьям расхода:

УСЛУГИ	Утверждено в смете на 2024 год	Исполнение сметы		Результат : (+) экономия, (-) перерасход
		Доходы	Расходы	
ЖИЛИЩНЫЕ				
Тех.обслуживание системы АППЗ	108 482	108 460	160 377	-51 917
Диспетчеризация	1 142 173	1 141 974	1 556 978	-415 004
Обслуживание лифтов	1 088 002	1 087 785	875 869	211 916
Очистка мусоропроводов	481 309	481 215	296 651	184 564
Обслуживание ПЗУ и СВН	87 284	87 275	88 442	-1 167
Содержание общего имущества	2 296 816	2 309 510	1 623 105	686 405
Текущий ремонт	1 783 087	1 782 749	1 785 391	-2 642
Уборка и сан.очистка зем.участка	655 877	655 752	924 795	-269 043
Управление МКД	1 246 914	1 246 666	1 229 111	17 555
Тех.обслуживание ОДПУ	167 086	167 056	146 170	20 886
ИТОГО ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ	9 057 030	9 068 442	8 686 889	381 553
ПРОЧИЕ УСЛУГИ				
Антенна		462 600	462 600	0
Радио		253 184	253 184	0
ИТОГО ПРОЧИЕ УСЛУГИ		715 784	715 784	0
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ				
Водоотведение		1 316 213	1 304 769	11 444
Водопотребление		873 989	882 939	-8 950
Горячее водоснабжение		1 753 008	1 408 712	344 296

Обращение с ТКО		2 107 079	2 124 465	-17 386
Отопление		6 728 360	6 775 288	-46 928
Электроэнергия для СОИ		262 891	264 948	-2 057
ИТОГО КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ		13 041 540	12 761 121	280 419
ВСЕГО по основной деятельности		22 825 766	22 163 794	661 972
Доходы от предпринимательской деятельности		749 714	11 269	738 445
Размещение телекоммуникационного оборудования (телекомы)		181 055	11 269	169 786
Пени		568 659		568 659
ВСЕГО за 2024 год		23 575 480	22 175 063	1 400 417

В совокупности по сч. 86.03 «Целевые средства от собственников» вся экономия по жилищным услугам направлена в Резервный фонд в сумме **661 972 руб.**

5. Прибыль, подлежащая распределению на 31.12.2024 г. направлена в Резервный фонд в сумме **738 445 руб.**

2.5 Анализ отчета и итоговые выводы ревизора

В данном отчете рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Приморское». Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления и не противоречит законодательству Российской Федерации. Данный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2024 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2024 г.

Рекомендации ревизионной комиссии по итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2024 г. выполнены полностью. Нецелевого использования средств не выявлено. В сумме всех статей по жилищным и коммунальным услугам за проверяемый период перерасхода нет. В целом исполнение сметы положительное.

Рекомендации

- Вынести на общее собрание собственников вопрос о продолжении взимания ТСЖ «Приморское» с собственников просроченной задолженности за жилищно-коммунальные услуги в досудебном и судебном порядке.

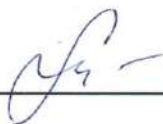
Достоверность данных, содержащихся в отчете председателя ТСЖ «Приморское», об исполнении Сметы расходов и доходов за 2024 год подтверждается.

Отчет по исполнению сметы доходов и расходов за 2024 г. может быть представлен на утверждение Общему собранию членов ТСЖ «Приморское».

Предлагается общему собранию членов ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2024 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в трех подлинных экземплярах на 11 (Одиннадцати) листах каждый, два из которых предназначены для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления (ТСЖ), а последний остается у Ревизора.

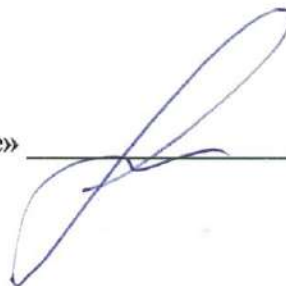
Ревизор ТСЖ «Приморское»



Полушина Р.М.

АКТ ревизии получил

Председатель правления ТСЖ «Приморское»



Новиков М.Д.