ЗАКЛЮЧЕНИЕ (ОТЧЕТ) ревизионной комиссии

**О результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Содружество» ИНН 2304056111
353461, Краснодарский край, Геленджик г, Красногвардейская ул., дом 34**

за период с 1 января 2024 по 31 декабря 2024 года

город Геленджик

30 апреля 2024 года

Члены ревизионной комиссии:

Балдина Светлана Вячеславовна

Зими́на Светлана Игоревна

Малина Надежда Юрьевна

(избраны протоколом общего собрания собственников (далее – ОСС) ТСЖ от 03.07.2023 № 1)

Дата начала ревизии: 05 апреля 2023 года

Дата окончания ревизии: 30 апреля 2024 года

Оглавление

1. Вводная часть
 - 1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.
 - 1.2 Запрошенные материалы.
 - 1.3 Методика ревизии.
 - 1.4 Цели и задачи проверки.
 - 1.5 Объекты ревизии.
 - 1.6 Органы управления и персонал Товарищества в отчетном периоде.
2. Результаты ревизии
 - 2.1. Организационные условия и законность деятельности Правления ТСЖ
 - 2.2. Заключение по результатам проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности (БФО)-2023
 - 2.3. По Отчету о финансовой деятельности (исполнении Сметы) за 2023 год
 - 2.4. О Смете доходов и расходов на очередной период (2025 год)

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Содружество» (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки деятельности и ее оценки, выдачи заключения по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества и отчета о результатах финансово-хозяйственной деятельности за 2024 год, проверки исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ, формирования предложений о смете доходов и расходов на следующий период и размерах обязательных платежей, в том числе – о порядке и сроках формирования и утверждения сметы.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 05 апреля 2024 года по 30 апреля 2025 года включительно по месту проживания ревизоров (в том числе – путем коммуникаций по электронной почте с органами управления ТСЖ и ревизорами при подготовке настоящего заключения).

1.2 Запрошенные материалы

Для проведения ревизии были получены из различных официальных источников и запрошены у Правления ТСЖ следующие материалы и документы

1. Уставные документы (новый Устав ТСЖ по п. 9 протокола ОСС-2023 от 03.07.2023 № 1 – не представлен, на сайте ТСЖ «Содружество» <https://sodrujestvo-gel.kvado.ru/> в разделе «Учредительные документы» по состоянию на 21.04.2025 по-прежнему опубликован прежний Устав, утв. протоколом ОСС 11.09.2009 № 1, в разделе «Использование общего имущества» опубликован проект Устава к ОСС-2023 (без упомянутых в тексте нового Устава приложений);
2. Выписка из ЕГРЮЛ с сайта ФНС <https://egrul.nalog.ru/> от 17.04.2025, подтверждающая регистрацию нового (неопубликованного на сайте ТСЖ) Устава от 03.07.2023 и действующие полномочия руководителя (председателя) ТСЖ (на основании протокола заседания Правления от 31.01.2023 с 10.02.2023, иные протоколы по избранию председателя Правления ТСЖ не представлены и государственную регистрацию в ЕГРЮЛ не проходили).
3. Протокол ОСС-2024 от 29.01.2024 № 1 (опубликован на сайте ТСЖ «Содружество» <https://sodrujestvo-gel.kvado.ru/> в разделе «Протоколы»);
4. Смета расходов ТСЖ на 2024 год (с учетом протокола ОСС-2024 от 29.01.2024 № 1);
5. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2024 год (согласно п. 8.1 ст. 145 Жилищного кодекса РФ), включая Раздел о расходах на текущий ремонт МКД 34, 38а А и 38а Б ревизионной комиссии представлен как «Финансовый отчет за 2024 год», на сайте ТСЖ отсутствует.
6. Протоколы заседаний правления ТСЖ за истекший период – на сайте ТСЖ отсутствуют, по запросу РК представлены протоколы от 18.03.2024, от 06.07.2024, от 27.12.2024.
7. Отчет о работе Правления ТСЖ за 2024 год к годовому (очередному) ОСС-2024 согласно пп. 8.2 п.2 ст. 145 Жилищного кодекса РФ (наряду с Отчетом о результатах ФХД, предусмотренном пп. 8.1 п.2 ст. 145) – ревизионной комиссии не представлен, на сайте ТСЖ отсутствует;
8. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2024 год из ГИРБО (БФО) <https://bo.nalog.ru/>
9. Документы по бухгалтерскому, налоговому, кадровому учету и отчетности, включая:
 - 1) Налоговая декларация по ЕН УСН за 2024 год
 - 2) 6-НДФЛ (с приложением 1 «Справки о доходах» по всем физлицам) за 2024 год
 - 3) Форма РСВ (Расчет страховых взносов) за все периоды 2024 года (с разделами 3 «Персонифицированные сведения»)
 - 4) Формы ЕФС-1 за все месяцы 2024 г.
 - 5) Кассовая книга и все кассовые документы за 2024 год
 - 6) Полные банковские выписки за 2024 год (по основному р/с и спецсчету на капремонт 38А Б);
 - 7) Расчетно-платежные ведомости (своды по зарплате) и реестры заработной платы к перечислениям (выплатам) физическим лицам;
 - 8) Авансовые отчеты
 - 9) Инвентаризационные ведомости – результаты годовой инвентаризации 2024, иные документы, подтверждающие статьи актива и пассива бухгалтерского баланса (далее – ББ), представленного ТСЖ в ГИРБО (БФО), в том числе итоговые подтверждения показателей ББ на 31.12.2024:
Стр. 1150 ББ Основные средства (7 т.р.)
Стр. 1230 ББ Дебиторская задолженность (5995 т.р.)
Стр. 1250 ББ Денежные средства (6373 т.р.)
Стр. 1350 ББ Целевые средства (11262 т.р.), в т.ч. обычные ЦС 2369 т.р. и капремонт по дому 38А корпус Б) 8993 т.р.
Стр. 1520 ББ Кредиторская задолженность (1013 т.р.)
- Инвентаризационные ведомости расчетов с членами ТСЖ, иными контрагентами в существенных суммах (свыше 50000 руб.) - запрошены в разрезе даты возникновения задолженности, с информацией о мерах, принимаемых ко взысканию, основаниях о списании задолженностей;
10. Данные всех счетов и субсчетов бухгалтерского учета;
11. Учетная политика ТСЖ Содружество;
12. Договоры, имеющие отношение к проверяемому периоду.

1.3 Методика ревизии

Ревизия проведена в пределах, имеющих у ревизоров познаний в области экономики, финансов, юриспруденции, инженерии и других наук. Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах.

Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: получения пояснений, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении (суждении), основанном на профессиональной квалификации.

1.4 Цели и задачи проверки

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соблюдение законодательства РФ, Устава ТСЖ, законность принимаемых Правлением и Председателем Правления решений;
2. Договорные обязательства с поставщиками и подрядчиками (исполнителями), с которыми ТСЖ работало за период с января 2024 по декабрь 2024 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти поставщики предоставили ТСЖ товары, работы, услуги.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты услуг, связанных с содержанием помещений, сальдо расчетов с членами ТСЖ (собственниками).
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ на соответствие утвержденной ОСС смете расходов, порядка планирования сметных показателей.

1.5 Объекты ревизии

1. Деятельность правления ТСЖ.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Хозяйственное управление и договорная деятельность.
4. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
5. Планирование доходов и расходов.

1.6 Органы управления Товариществом и персонал Товарищества

Состав Правления Товарищества:

- в составе 5 человек согласно Протоколу ОСС от 03.07.2023 № 1:

Ушаков Валерий Григорьевич

Булах Виктор Иванович

Дементьева Светлана Александровна

Фисенко Ольга Петровна

Даварашвили Мераб Заурович.

Ревизоры товарищества согласно Протоколу ОСС от 03.07.2023 № 1:

Балдина Светлана Вячеславовна

Зими́на Светлана Игоревна

Малина Надежда Юрьевна

Управленческий состав ТСЖ, включенный в штатное расписание (приказ от 09.01.2024 № 1):

Председатель ТСЖ 1 чел.

Управляющий 1 чел.

Специалист абонентского отдела 1 чел.

Мастер по обслуживанию МКД 1 чел. (в проверяемом периоде учтен в АУП вместо обслуживающего персонала)

Обслуживающий персонал ТСЖ по найму:

Уборщики помещений 5 чел. (по числу подъездов в домах ТСЖ), по сравнению с предыдущим периодом численность сокращена на 1 чел.;

Консьержи (по решению собственников) 15 чел.

ВСЕГО персонала по штатному расписанию, утв. приказом от 09.01.2023 № 1 - 24 чел.

Месячный ФОТ согласно штатному расписанию – 2024 524120-00, в том числе:

- управленческий персонал (включая мастера МКД) 118000 руб.

- обслуживающий персонал (уборщицы) 103000 руб.

- консьержи (по решению собрания) 303120 руб.

(Месячный ФОТ по смете расходов, утв. ОСС от 29.01.2024 524000-00)

Ревизионная комиссия повторно обращает внимание, что в штатное расписание не следует включать лиц, выполняющих работы (оказывающих услуги) по гражданско-правовому договору.

2. Результаты ревизии

2.1 Организационные условия и законность деятельности Правления ТСЖ

(-) По информированию собственников и размещению информации в ГИС ЖКХ и сайте ТСЖ

В течение 2024 года размещение информации в ГИС ЖКХ не обнаружено. На сайте ТСЖ Содружество <https://sodrujestvo-gel.kvado.ru/> опубликован лишь Протокол ОСС-2024 от 29.01.2024 № 1. Никакие иные материалы не размещены, что свидетельствует о недостаточном качестве работы Правления ТСЖ по информированию собственников (членов ТСЖ).

(+) По решению правления ТСЖ о проведении в 2024-2025 общих собраний собственников МКД для перевода взносов на капремонт на спецсчета отдельных МКД в ТСЖ

Ревизионная комиссия положительно оценивает данное решение Правления ТСЖ, поскольку продолжение накопления средств на капремонт в ФКР Краснодарского края (на счете регионального оператора) может привести к существенному ухудшению качества жизни в домах в ближайшие десятилетия и неэффективному использованию средств.

Из проведенных в 2024 году собраний МКД о переводе взносов на капремонт на спецсчета МКД – решение принято только в отношении МКД 38А корпус Б (МКД 34 и 38А корпус А не набрали кворум), при этом протоколы собраний, результаты подсчета голосов на сайте ТСЖ не представлены.

Замечания и рекомендации по п. 2.1:

- Размещать на сайте ТСЖ и в ГИС ЖКХ все предусмотренные системами документы и сведения, наладив информирование собственников по официальным каналам по всем вопросам;

- Предложить Правлению ТСЖ усилить разъяснительную работу по необходимости принятия (направления) решений о переводе взносов на капремонт на спецсчета ТСЖ для собственников домов 34 и 38А корпус А – в ходе проводимых в 2025 году повторных собраний МКД.

- Предварительно оценить объем и содержание дополнительных работ, принимаемых на себя Правлением ТСЖ и АУП ТСЖ (штатным персоналом) в связи с открытием, ведением и обслуживанием спецсчетов МКД на капремонт (включая представление дополнительной отчетности в органы Госжилнадзора в соответствии с Законом Краснодарского края от 01.07.2013 N 2735-КЗ (ред. от 29.04.2022) "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах на территории Краснодарского края", работу по взысканию задолженностей по взносам на капремонт, в т.ч. за прошлые периоды, организацию капитального ремонта в соответствии с новым ГОСТ Р 56193-2024 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования», действующим с 01.08.2024 и т.д.), формируя смету на будущие годы к собранию с учетом данных новых функций (ввести в смету дополнительную экономически обоснованную статью расходов, связанных с ведением ТСЖ спецсчетов МКД на капремонт).

- Подготовить и провести ближайшее годовое очередное собрание в период с Мая по Сентябрь 2025 года, обеспечивающий наибольшую вероятность личного присутствия собственников в МКД.

2.2. Заключение по результатам проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности-2024

Согласно данным государственного ресурса ГИРБО (БФО) <https://bo.nalog.ru/> - бухгалтерская отчетность ТСЖ Содружество составляется и публикуется в установленные сроки на данном ресурсе. В предыдущих Заключениях РК от 05.04.2022, от 05.05.2023, от 31.07.2024 (опубликованы на сайте ТСЖ <https://sodrujestvo-gel.kvado.ru/> в разделе Документы и Отчетность/Заключения) отражено мнение о недостоверности бухгалтерской отчетности ТСЖ «Содружество» за 2021, 2022, 2023 годы. В результате анализа первичной БФО за 2024 год дань положительное заключение о достоверности БФО-2024 также не представилось возможным.

(1) По новому объекту учета – взносам на капремонт на спецсчет МКД 38А Б, открытый ТСЖ «Содружество», включая состояние расчетов с собственниками

В декабре 2024 ФКР Краснодарского края переведены на спецсчет МКД 38А Б, открытый ТСЖ «Содружество» собранные взносы и пени в общей сумме **6 003 042,28 руб.**, а также переданы ведомости распределения данной суммы по квартирам (помещениям) в разрезе взносов и пени за подписью генерального директора НКО «Фонд капитального ремонта МКД» М.Е.Лысенко.

В бухгалтерском учете ТСЖ собранная сумма средств на капремонт 38А Б отражена свернуто (в составе общей суммы безналичных ДС по сч. 51 вместе с основным счетом ТСЖ), что представляется неверным – в бухучете для спецсчетов МКД на капремонт целесообразно использовать **отдельные субсчета к счету 55 «Специальные счета в банках».**

В части состояния расчетов с собственниками 38А Б на 31.12.2024 РК установлены **расхождения в начислениях и состоянии расчетов с данными ТСЖ:**

1.1) В части начислений взносов за период с 01.11.2014 (начала действия программы капремонта в Краснодарском крае) по 31.12.2024 – на **759 362,04 руб.** (по данным ТСЖ к начислению **8 877 396,27 руб.**, по данным РК к начислению **9 636 758,31 руб.**, плюс пени, уплаченные в ФКР 328857,35 руб.)

Начисления РК в общей сумме **9 636 758,31 руб.** произведены по применяемому с **ноября 2014 по 2024 год** включительно ФКР общему тарифу:

$5,32 * 86 \text{ мес. (2014-2021)} + 6,95 * 30 \text{ мес. (01.2022-06.2024)} + 9,47 * 6 \text{ мес. (07.2024-12.2024)} =$
722,84 руб. с кв. м (с учетом того, что согласно ст. 158 ч.3 ЖК РФ «Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме **к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт** общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимися предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме.»).

Итоговая сумма взносов (без пени) составляет $722,84 * 13331,8 \text{ кв. м (площадь)} = 9 636 758,31 \text{ р.}$

Согласно устным пояснениям управляющей от 22.04.2025 расхождения в начислениях возникли из-за технических ошибок, начисления взносов ТСЖ по отдельным неплательщикам в пределах 3-х лет (а не всего срока действия программы сбора взносов на капремонт), а также отсутствия начислений по паркингу (помещению цокольного этажа в 38А Б) ГПК «Приморский-2».

В связи с чем РК обращено внимание Правления ТСЖ на то, что срок исковой давности может быть применен лишь в судебном процессе при наличии ходатайства ответчика, а также на разъяснение МинСтройЖКХ от 4 апреля 2018 г. N 13443-КБ/06, в котором нормами права обосновано начисление взносов на капитальный ремонт соразмерно площади нежилого помещения, являющегося подземным паркингом в многоквартирном доме.

ВЕДОМОСТЬ НАЧИСЛЕНИЙ И СОСТОЯНИЯ РАСЧЕТОВ ПО КАПРЕМОНТУ НА 31.12.2024 (38А Б)

ДАнные для расчетов		по данным ТСЖ на 31.12.2024			ПОДСЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ НА 31.12.2024				
Здание Кв-ра	Площ.	Итого начислено	Итого оплачено	Сальдо на конец периода	Общий тариф ФКР с 01.11.14	Оплачено взносы в ФКР	Оплачено пени в ФКР	Оплачено всего в ФКР	Сальдо РК на 31.12.2024
					722,84				
38а лит.Б	13331,8	8 877 396,27	6 003 042,28	2 874 353,99	9 636 758,31	5 674 184,93	328 857,35	6 003 042,28	3 962 573,38
Кв. 01	123,4	89 198,64	75 698,54	13 500,10	89198,46	75 698,54	0,00	75 698,54	13499,92
Кв. 02	124,6	90 065,68	23 863,32	66 202,36	90065,86	23 863,32	0,00	23 863,32	66202,54
Кв. 03	82	59 351,39	58 579,81	771,58	59272,88	58 501,30	78,51	58 579,81	771,58
Кв. 04	123,7	89 415,12	0	89 415,12	89415,31	0,00	0,00	0,00	89415,31
Кв. 05	129,3	93 468,24	93 461,10	7,14	93463,21	93 456,56	4,54	93 461,10	6,65
Кв. 06	124,4	89 921,48	0	89 921,48	89921,30	0,00	0,00	0,00	89921,30
Кв. 07	81,1	63 640,64	63 897,91	-257,27	58622,32	58 346,90	5 551,01	63 897,91	275,42
Кв. 08	123,4	90 970,08	89 801,48	1 168,60	89198,46	88 030,04	1 771,44	89 801,48	1168,42
Кв. 09	129,3	105 850,97	104 626,50	1 224,47	93463,21	92 239,23	12 387,27	104 626,50	1223,98
Кв. 10	124,6	94 707,56	74 012,46	20 695,10	90065,86	69 370,58	4 641,88	74 012,46	20695,28
Кв. 11	82,6	68 668,50	67 104,06	1 564,44	59706,58	58 141,96	8 962,10	67 104,06	1564,62
Кв. 12	123,4	89 198,64	0	89 198,64	89198,46	0,00	0,00	0,00	89198,46
Кв. 14	129,3	105 111,41	101 438,00	3 673,41	93463,21	89 790,29	11 647,71	101 438,00	3672,92
Кв. 15	124,6	90 354,76	87 994,84	2 359,92	90065,86	87 705,76	289,08	87 994,84	2360,10
Кв. 16	82,6	59 710,40	58 720,03	990,37	59706,58	58 716,03	4,00	58 720,03	990,55
Кв. 17	123,4	91 218,70	91 842,36	-623,66	89198,46	89 822,83	2 019,53	91 842,36	-624,37
Кв. 18	103,7	74 962,84	75 344,68	-381,84	74958,51	75 340,16	4,52	75 344,68	-381,65
Кв. 19	147	106 379,58	104 987,49	1 392,09	106257,48	104 865,39	122,10	104 987,49	1392,09
Кв. 20	82,6	60 676,44	59 894,22	782,22	59706,58	58 924,18	970,04	59 894,22	782,40
Кв. 21	123,4	89 198,64	3 505,80	85 692,84	89198,46	3 505,80	0,00	3 505,80	85692,66
Кв. 22	127,9	92 451,54	0	92 451,54	92451,24	0,00	0,00	0,00	92451,24
Кв. 23	124,6	90 065,68	76 572,94	13 492,74	90065,86	76 572,94	0,00	76 572,94	13492,92
Кв. 24	82,6	59 854,02	60 841,06	-987,04	59706,58	60 693,44	147,62	60 841,06	-986,86
Кв. 25	123,4	89 702,10	88 533,50	1 168,60	89198,46	88 030,04	503,46	88 533,50	1168,42
Кв. 26	127,9	94 293,38	93 082,17	1 211,21	92451,24	91 240,33	1 841,84	93 082,17	1210,91
Кв. 27	124,5	90 671,96	73 214,48	17 457,48	89993,58	72 536,28	678,20	73 214,48	17457,30
Кв. 28	78,2	57 170,59	55 689,49	1 481,10	56526,09	55 044,62	644,87	55 689,49	1481,47
Кв. 29	122,9	88 837,34	3 491,48	85 345,86	88837,04	3 491,48	0,00	3 491,48	85345,56
Кв. 30	127,7	92 306,48	0	92 306,48	92306,67	0,00	0,00	0,00	92306,67
Кв. 31	123,8	115 247,36	111 730,19	3 517,17	89487,59	85 970,79	25 759,40	111 730,19	3516,80
Кв. 32	81,5	58 951,42	21 286,11	37 665,31	58911,46	21 246,33	39,78	21 286,11	37665,13
Кв. 33	122,7	91 995,15	90 833,18	1 161,97	88692,47	87 530,31	3 302,87	90 833,18	1162,16
Кв. 34	121,8	93 881,86	92 728,41	1 153,45	88041,91	86 888,83	5 839,58	92 728,41	1153,08
Кв. 35	119,6	79 686,81	47 318,28	32 368,53	86451,66	43 979,85	3 338,43	47 318,28	42471,81
Кв. 36	73,9	61 708,13	61 708,13	0	53417,88	58 205,12	3 503,01	61 708,13	-4787,24
Кв. 37	125,4	92 148,87	84 668,65	7 480,22	90644,14	83 164,10	1 504,55	84 668,65	7480,04
Кв. 38	93,1	71 140,49	61 968,23	9 172,26	67296,40	58 124,14	3 844,09	61 968,23	9172,26
Кв. 39	126,1	97 527,42	62 728,70	34 798,72	91150,12	56 351,40	6 377,30	62 728,70	34798,72
Кв. 40	81,8	60 025,57	53 878,28	6 147,29	59128,31	52 981,39	896,89	53 878,28	6146,92
Кв. 41	125,4	97 251,36	97 251,36	0	90644,14	90 644,32	6 607,04	97 251,36	-0,18
Кв. 42	154,1	124 261,29	106 090,62	18 170,67	111389,64	93 218,97	12 871,65	106 090,62	18170,67
Кв. 43	57,3	48 822,34	38 000,00	10 822,34	41418,73	30 596,88	7 403,12	38 000,00	10821,85
Кв. 44	112,4	92 977,37	91 866,54	1 110,83	81247,22	83 678,79	8 187,75	91 866,54	-2431,57
Кв. 45	104,4	75 464,68	9 842,00	65 622,68	75464,50	9 842,00	0,00	9 842,00	65622,50
Кв. 46	157,2	113 630,08	0	113 630,08	113630,45	0,00	0,00	0,00	113630,45
Кв. 47	79,7	58 526,75	0	58 526,75	57610,35	0,00	0,00	0,00	57610,35
Кв. 48	120,9	87 391,66	92 285,78	-4 894,12	87391,36	92 285,78	0,00	92 285,78	-4894,42
Кв. 49	104,5	80 407,72	81 207,20	-799,48	75536,78	76 336,44	4 870,76	81 207,20	-799,66
Кв. 50	157,5	117 598,73	24 233,25	93 365,48	113847,30	20 482,00	3 751,25	24 233,25	93365,30
Кв. 51	72,9	57 531,47	39 111,09	18 420,38	52695,04	38 789,33	321,76	39 111,09	13905,71
Кв. 52	118,1	85 367,40	84 248,99	1 118,41	85367,40	84 248,99	0,00	84 248,99	1118,41
Кв. 53	96,3	86 633,94	85 502,27	1 131,67	69609,49	85 247,89	254,38	85 502,27	-15638,40
Кв. 54	156,9	134 077,43	127 730,64	6 346,79	113413,60	107 067,11	20 663,53	127 730,64	6346,49
Кв. 55	95	69 640,82	64 253,79	5 387,03	68669,80	63 282,77	971,02	64 253,79	5387,03
Кв. 56	102,3	73 947,02	72 979,25	967,77	73946,53	72 979,25	0,00	72 979,25	967,28
Кв. 57	107	85 299,67	83 609,30	1 690,37	77343,88	75 653,51	7 955,79	83 609,30	1690,37
Кв. 58	160,9	119 159,04	117 620,80	1 538,24	116304,96	114 767,02	2 853,78	117 620,80	1537,94

Кв. 59	81,4	61 398,27	25 077,51	36 320,76	58839,18	22 518,60	2 558,91	25 077,51	36320,58
Кв. 60	118,9	92 451,62	86 821,72	5 629,90	85945,68	80 316,08	6 505,64	86 821,72	5629,60
Кв. 61	105,3	76 677,34	76 676,39	0,95	76115,05	76 114,59	561,80	76 676,39	0,46
Кв. 62	157,3	125 930,99	120 026,78	5 904,21	113702,73	107 799,01	12 227,77	120 026,78	5903,72
Кв. 63	81	58 550,74	34 473,73	24 077,01	58550,04	34 473,03	0,70	34 473,73	24077,01
Кв. 64	122,1	22 722,01	0	22 722,01	88258,76	0,00	0,00	0,00	88258,76
Кв. 65	105	80 300,68	79 306,33	994,35	75898,20	74 903,85	4 402,48	79 306,33	994,35
Кв. 66	156,1	113 340,73	110 260,04	3 080,69	112835,32	109 754,63	505,41	110 260,04	3080,69
Кв. 67	79,6	57 537,88	25 853,00	31 684,88	57538,06	25 853,00	0,00	25 853,00	31685,06
Кв. 68	122,3	88 403,82	0	88 403,82	88403,33	0,00	0,00	0,00	88403,33
Кв. 69	103,9	76 305,06	75 321,13	983,93	75103,08	74 119,45	1 201,68	75 321,13	983,63
Кв. 70	157,3	115 155,32	17 944,10	97 211,22	113702,73	16 492,00	1 452,10	17 944,10	97210,73
Кв. 71	81,3	58 796,92	30 738,46	28 058,46	58766,89	30 708,92	29,54	30 738,46	28057,97
Кв. 72	122,9	88 837,34	0	88 837,34	88837,04	0,00	0,00	0,00	88837,04
Кв. 73	105,2	76 042,40	0	76 042,40	76042,77	0,00	0,00	0,00	76042,77
Кв. 74	156	125 156,28	122 484,59	2 671,69	112763,04	120 139,13	2 345,46	122 484,59	-7376,09
Кв. 75	80,6	58 260,72	9 004,59	49 256,13	58260,90	9 004,59	0,00	9 004,59	49256,31
Кв. 76	123,3	98 087,91	94 584,96	3 502,95	89126,17	85 623,71	8 961,25	94 584,96	3502,46
Кв. 77	104,2	66 679,52	0	66 679,52	75319,93	0,00	0,00	0,00	75319,93
Кв. 78	155,2	112 184,40	0	112 184,40	112184,77	0,00	0,00	0,00	112184,77
Кв. 79	79,8	64 116,09	64 116,09	0	57682,63	57 683,00	6 433,09	64 116,09	-0,37
Кв. 80	122,4	114 179,99	111 861,73	2 318,26	88475,62	86 157,54	25 704,19	111 861,73	2318,08
Кв. 81	104,3	80 885,57	79 897,85	987,72	75392,21	74 404,98	5 492,87	79 897,85	987,23
Кв. 82	155,9	112 691,06	0	112 691,06	112690,76	0,00	0,00	0,00	112690,76
Кв. 83	80,7	67 220,82	70 273,38	-3 052,56	58333,19	61 385,56	8 887,82	70 273,38	-3052,37
Кв. 84	123,3	93 554,84	85 692,00	7 862,84	89126,17	81 263,82	4 428,18	85 692,00	7862,35
Кв. 85	103,9	0,00	0,00	0,00	75103,08	0,00	0,00	0,00	75103,08
Кв. 86	155,5	112 401,80	0	112 401,80	112401,62	0,00	0,00	0,00	112401,62
Кв. 87	81,4	59 027,97	56 715,39	2 312,58	58839,18	56 526,78	188,61	56 715,39	2312,40
Кв. 88	122,8	89 306,20	88 131,84	1 174,36	88764,75	87 590,76	541,08	88 131,84	1173,99
Кв. 89	101,9	81 496,62	78 601,65	2 894,97	73657,40	71 290,26	7 311,39	78 601,65	2367,14
Кв. 90	154,9	114 141,73	108 274,13	5 867,60	111967,92	106 100,62	2 173,51	108 274,13	5867,30
Кв. 91	79,8	62 058,04	59 790,91	2 267,13	57682,63	55 415,87	4 375,04	59 790,91	2266,76
Кв. 92	122,7	88 692,28	0	88 692,28	88692,47	0,00	0,00	0,00	88692,47
Кв. 93	94,8	72 150,69	69 461,16	2 689,53	68525,23	65 836,07	3 625,09	69 461,16	2689,16
Кв. 94	110,4	85 158,96	61 238,58	23 920,38	79801,54	55 881,34	5 357,24	61 238,58	23920,20
Кв. 95	78,6	59 584,15	54 025,57	5 558,58	56815,22	49 699,48	4 326,09	54 025,57	7115,74
Кв. 96	122,4	88 978,41	59 903,01	29 075,40	88475,62	59 400,40	502,61	59 903,01	29075,22
Кв. 97	124,9	97 422,90	89 453,92	7 968,98	90282,72	82 314,04	7 139,88	89 453,92	7968,68
Кв. 98	55,3	44 630,22	41 099,67	3 530,55	39973,05	36 442,99	4 656,68	41 099,67	3530,06
Кв. 99	112,6	81 707,47	80 004,97	1 702,50	81391,78	79 689,10	315,87	80 004,97	1702,68
Оф. 01	171,8	129 099,04	66 510,50	62 588,54	124183,91	66 510,50	0,00	66 510,50	57673,41
Оф. 02	120,3	33 057,24	0	33 057,24	86957,65	0,00	0,00	0,00	86957,65
Оф. 03	38,6	27 901,44	27 535,90	365,54	27901,62	27 535,90	0,00	27 535,90	365,72
Оф. 04	45,7	33 033,60	32 600,82	432,78	33033,79	32 600,82	0,00	32 600,82	432,97
Оф. 05	64,6	46 695,28	35 311,14	11 384,14	46695,46	35 311,14	0,00	35 311,14	11384,32
Оф. 06	42,8	30 937,92	21 069,50	9 868,42	30937,55	21 069,50	0,00	21 069,50	9868,05
Оф. 07	69,8	63 712,52	62 020,48	1 692,04	50454,23	48 762,56	13 257,92	62 020,48	1691,67
Оф. 08	164,9	119 196,62	0	119 196,62	119196,32	0,00	0,00	0,00	119196,32
Оф. 09	174,7	120 280,76	0	120 280,76	126280,15	0,00	0,00	0,00	126280,15
Оф. 10	38	10 442,02	0	10 442,02	27467,92	0,00	0,00	0,00	27467,92
Оф. 11	63,2	17 366,72	0	17 366,72	45683,49	0,00	0,00	0,00	45683,49
Оф. 12	37,4	10 277,15	0	10 277,15	27034,22	0,00	0,00	0,00	27034,22
Оф. 13	92,6	25 445,55	0	25 445,55	66934,98	0,00	0,00	0,00	66934,98
Паркинг	1119,6	0,00	0	0,00	809291,66	0,00	0,00	0,00	809291,66
Итого:	13331,8	8877396,27	6003042,28	2874353,99	9 636 758,31	5 674 184,93	328 857,35	6 003 042,28	3 962 573,38
								Задолженность	4 003 546,39
								Переплата	-40 973,01

Примечание: С минусом в графах «Сальдо на конец отчетного периода (на 31.12.2024)» отражены переплаты взносов на капремонт на 31.12.2024, общая сумма которых 40973,01 руб. незначительна. При разделении свернутого сальдо на переплаты 40973,01 руб. и задолженности сумма задолженностей по взносам на капремонт составляет $3962573,38 + 40973,01 = 4 003 546,39$ руб.

1.2) В части состояния расчетов с собственниками на 31.12.2024 по взносам на капремонт – расхождение с данными ТСЖ на **1 088 219,39 руб.** (по данным ТСЖ задолженность за минусом внесенных предоплат **2 874 353,99 руб.**, по данным РК свернутое сальдо **3 962 573,38 руб.**) Расхождение обусловлено в дополнение к разнице в начислениях (п.1) неучетом ТСЖ в начислениях платежей в ФКР, внесенных в качестве пени за несвоевременную уплату **328 857,35 руб.** (759 362,04 руб. + 328 857,35 = 1 088 219 руб.)

Расхождение в **1 088 т.р.** является **существенным** по отношению к итогу баланса в БФО-2024 (12 375 т.р.), т.к. составляет 8,8 % - что исключает возможность признания БФО-2024 достоверной.

Замечания и рекомендации по п. 2.2 (1):

- Внести в базы (ПО) ТСЖ на 31.12.2024 достоверные сведения о состоянии расчетов по взносам на капремонт 38А Б согласно настоящему заключению, отрегулировав суммы к уплате начиная с Квитанций за Апрель 2025 года;
- Не допускать фактов произвольного снижения (в том числе до нуля) обязанностей по внесению установленных законом взносов на капремонт для должников;
- С учетом существенных сумм задолженностей по взносам на капремонт у множества собственников - включить в повестку дня ближайшего собрания вопрос о приостановке начисления пени по взносам на капремонт на переходный период (например, по 31.12.2025), предоставив должникам 38А Б, не желавшим ранее вносить взносы в «общий котел» (ФКР Краснодарского края), возможность погасить долги по взносам на спецсчет ТСЖ без пени;
- При неуплате задолженности по взносам (в т.ч. после завершения переходного периода по решению собрания) начислять пени, в т.ч. за истекшие периоды в установленном порядке (по п. 14.1 ст. 155 ЖК РФ «в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты» (с учетом моратория на применение ставки по ПП РФ №474 от 26.03.2022 г. – исходя из ставки на 27.02.2022 9,5 % с 28.02.2022 г. до 01.01.2027 г.), при начислении пени – учитывать период владения новым собственником согласно Определению Верховного Суда РФ от 18 сентября 2024 г. № 307-ЭС24-11756.

2) Проверка учета денежных средств, расчетов с подотчетными лицами и сотрудниками

Остатки денежных средств ТСЖ составили:

	На начало года	На 31.12.2024
В кассе	0 руб.	26 099,25 руб.
На р/с ТСЖ	421 333,07 руб.	344 143, 68 руб.
На спецсчете капремонта 38А Б	0 руб.	6 003 042,28 руб.
В подотчете управляющей МКД Ш*	26 662,67 руб.	0 руб.
ВСЕГО	447 995,74 руб.	6 373 285,21 руб.

При проверке кассовых операций **установлены следующие нарушения ТСЖ Порядка ведения кассовых операций**, утв. Указанием Центрального банка РФ от 11 марта 2014 г. N 3210-У (далее Указание 3210-У), а также статьи 9 Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»:

- РК не представлен документ об установлении лимита денежных средств в кассе ТСЖ, исходя из характера деятельности с учетом объемов поступлений или объемов выдач наличных денег (нарушение п.2 Указания 3210-У);
- ТСЖ хранит свободные (сверхлимитные) денежные средства в течение года не на счете в банке, а у управляющей Ш*– в условном «подотчете», наличные денежные средства в банк сдаются в произвольном объеме (либо используются на выплату зарплаты) существенно позже поступления в кассу ТСЖ (нарушение п.п. 2, 3, 6.3 Указания 3210-У);
- кассовые документы (ПКО, РКО) не подписаны руководителем, а также кассиром (управляющей Ш* С.В.), существенная часть кассовых документов – РКО на выдачу в подотчет с подписями получателей отсутствует (нарушение п.п. 4.2, 4.3, 5.1, 6.1, 6.2 Указания 3210-У);

- кассовая книга ведется лишь в электронном виде, на бумажном носителе не формируется и подписями кассира (управляющего Ш*) в конце каждого рабочего дня по итогам сверки с фактическим наличием денежных средств, а также подписью руководителя не заверяется (нарушение п. 4.6 Указания 3210-У).

Ряд платежных ведомостей (ПВ) на выплату зарплаты из кассы не содержит подписей получателей, либо содержит подписи других лиц – вместо указанных в платежной ведомости, отдельные платежные ведомости в кассовой документации отсутствуют, а именно:

- в ПВ № 4 от 20.02.2024 и № 5 от 05.03.2024 напротив сумм получателей Г* А.С. и Л* И.В. (п.п. 7, 8) стоит разборчивая подпись (фамилия) другого лица Ч*;
- в ПВ № 14 от 05.06.2024 нет подписи В* Н.А. на получение суммы 5274,40, в ПВ 15 от 20.06.2024 нет подписей О* А.И. и В* С.И. на получение 17581,00 и 8790,00, в ПВ 18 от 05.07.2024 нет подписей М* И., О* А.И., В* С.И. на получение 8425,21, 3516,60, 8790,00, в ПВ 19 от 19.07.2024 нет подписи К* Т.В. на получение 3515,60, в ПВ 20 от 05.08.2024 нет подписей М* И. и Ч* Н.Н. на получение 2088,00 и 2496,60, в ПВ 27 от 18.10.2024 нет подписей К* О.В. и О* А.И. на получение 7032,20 и 8446,70 (при том, что депонирование данных сумм зарплаты не проводилось и суммы по названным ПВ списаны в расход по кассе в полном объеме);
- ПВ от 28.12.2024 на сумму 48365,63 руб. с подписями получателей в переданных на проверку кассовых документах отсутствует.

При анализе кассы и авансовых отчетов за 2024 год установлено, что **из 3 696 090,16 руб.** целевых взносов членов ТСЖ, внесенных в кассу ТСЖ наличными, в 2024 году сдано в банк **1 660 000,00 руб.**, а выдано в «подотчет» **1 885 038,27 руб.**, при этом реально израсходовано подотчетными лицами на закупки **248 159,08 руб. (13% от суммы выданных в подотчет средств)**. Практически ежедневно в дни поступления в кассу наличных денежных средств в виде целевых взносов членов ТСЖ эти средства передавались в «подотчет» управляющей Ш* С.В. (без распорядительных документов либо заявлений подотчетного лица с резолюцией руководителя, целей и сроков) – в течение 2024 года в «подотчет» Ш* С.В. передано **1 739 270,39 руб.**, в подотчет мастеру Г* М.В. **145 767,88 руб.** Порядка 90% средств, выданных в «подотчет» управляющей Ш* С.В. не расходовались на закупки, а возвращались в кассу позже (к дням выплаты зарплаты) – после существенных периодов безвозмездного пользования данными денежными средствами:

Дата	ПКО, РКО	Кассовые операции	В кассу	Из кассы	Дата	АО	Израсходовано	Долг за ФЛ
		На начало 01.01.2024 Ш* С.В.						26 662,67
05.01.2024	9	Принято от управляющей Ш* С.В.	6 627,81	0,00				20 034,86
09.01.2024	3	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	20 402,00				40 436,86
10.01.2024	4	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	28 283,22				68 720,08
11.01.2024	5	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	29 720,00				98 440,08
12.01.2024	6	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	14 672,73				113 112,81
15.01.2024	7	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	6 933,97				120 046,78
17.01.2024	8	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	3 750,00				123 796,78
18.01.2024	9	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	38 000,00				161 796,78
19.01.2024	24	Принято от управляющей Ш* С.В.	136 924,47	0,00				24 872,31
23.01.2024	12	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	5 000,00				29 872,31
26.01.2024	13	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	7 000,00				36 872,31
31.01.2024	14	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	12 800,00				49 672,31
01.02.2024	15	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	15 000,00				64 672,31
05.02.2024	36	Принято от управляющей Ш* С.В.	28 106,33	0,00				36 565,98
06.02.2024	17	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	42 347,62				78 913,60
08.02.2024	18	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	15 295,71				94 209,31
13.02.2024	19	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	7 520,00				101 729,31
14.02.2024	20	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	10 000,00				111 729,31

15.02.2024	21	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	32 380,32				144 109,63
16.02.2024	22	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	7 350,11				151 459,74
19.02.2024	23	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	9 619,49				161 079,23
20.02.2024	54	Принято от управляющей Ш* С.В.	83 087,00	0,00				77 992,23
22.02.2024	25	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	4 000,00				81 992,23
25.02.2024	26	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	20 000,00				101 992,23
26.02.2024	57	Принято от управляющей Ш* С.В.	70 000,00	0,00				31 992,23
29.02.2024	28	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	6 400,00				38 392,23
01.03.2024	29	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	10 000,00				48 392,23
05.03.2024	31	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	13 096,00				61 488,23
06.03.2024	32	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	19 372,55				80 860,78
12.03.2024	33	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	13 500,00				94 360,78
14.03.2024	34	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	7 891,28				102 252,06
20.03.2024	81	Принято от управляющей Ш* С.В.	29 761,00	0,00				72 491,06
28.03.2024	84	Принято от управляющей Ш* С.В.	54 500,00	0,00				17 991,06
					31.03.2024	1	17 469,00	522,06
05.04.2024	39	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	16 127,29				16 649,35
08.04.2024	40	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	11 253,34				27 902,69
09.04.2024	41	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	9 568,10				37 470,79
10.04.2024	42	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	6 100,00				43 570,79
11.04.2024	43	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	26 499,70				70 070,49
12.04.2024	44	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	21 300,00				91 370,49
15.04.2024	45	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	31 677,55				123 048,04
19.04.2024	113	Принято от управляющей Ш* С.В.	34 435,62	0,00				88 612,42
22.04.2024	115	Принято от управляющей Ш* С.В.	80 000,00	0,00				8 612,42
25.04.2024	49	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	25 500,00				34 112,42
07.05.2024	52	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	8 280,96				42 393,38
16.05.2024	54	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	20 950,00				63 343,38
20.05.2024	141	Принято от управляющей Ш* С.В.	60 132,84	0,00				3 210,54
23.05.2024	57	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	33 917,50				37 128,04
28.05.2024	59	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	59 510,00				96 638,04
29.05.2024	60	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	70 660,00				167 298,04
30.05.2024	150	Принято от управляющей Ш* С.В.	155 000,00	0,00				12 298,04
05.06.2024	158	Принято от управляющей Ш* С.В.	465,64	0,00				11 832,40
06.06.2024	64	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	23 485,59				35 317,99
10.06.2024	65	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	20 000,00				55 317,99
11.06.2024	66	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	13 150,00				68 467,99
13.06.2024	67	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	16 359,96				84 827,95
17.06.2024	68	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	12 429,09				97 257,04
20.06.2024	71	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	44 244,29				141 501,33
21.06.2024	72	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	2 400,00				143 901,33
25.06.2024	178	Принято от управляющей Ш* С.В.	114 000,00	0,00				29 901,33
28.06.2024	75	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	40 900,00	28.06.2024	4	13 233,40	57 567,93
01.07.2024	76	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	8 349,85				65 917,78
02.07.2024	77	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	35 300,00				101 217,78
04.07.2024	79	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	44 586,63				145 804,41
05.07.2024	195	Принято от управляющей Ш* С.В.	153 000,00	0,00				-7 195,59
09.07.2024	203	Принято от управляющей Ш* С.В.	9 637,13	0,00				-16 832,72
30.07.2024	83	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	17 448,70				615,98
					31.07.2024	5	13 904,98	-13 289,00

02.08.2025	85	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	16 500,00				3 211,00
05.08.2025	216	Принято от управляющей Ш* С.В.	3 204,57	0,00				6,43
					30.08.2024	6	4 654,82	-4 648,39
05.09.2025	93	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	72 046,83				67 398,44
09.09.2025	96	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	84 459,78				151 858,22
13.09.2025	97	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	27 377,73				179 235,95
17.09.2025	258	Принято от управляющей Ш* С.В.	157 488,00	0,00				21 747,95
24.09.2025	265	Принято от управляющей Ш* С.В.	34 824,43	0,00				-13 076,48
30.09.2025	101	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	190 069,14	30.09.2024	7	3 060,00	173 932,66
03.10.2024	277	Принято от управляющей Ш* С.В.	55 650,00	0,00				118 282,66
04.10.2024	281	Принято от управляющей Ш* С.В.	25 425,74	0,00				92 856,92
10.10.2024	104	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	45 360,00				138 216,92
11.10.2024	292	Принято от управляющей Ш* С.В.	77 430,00	0,00				60 786,92
18.10.2024	300	Принято от управляющей Ш* С.В.	3 794,89	0,00				56 992,03
22.10.2024	107	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	10 000,00				66 992,03
					31.10.2024	8	24 588,00	42 404,03
05.11.2024	306	Принято от управляющей Ш* С.В.	59 558,48	0,00				-17 154,45
11.11.2024	109	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	25 001,63				7 847,18
12.11.2024	110	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	45 681,72				53 528,90
14.11.2024	111	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	128 000,00				181 528,90
18.11.2024	112	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	6 000,00				187 528,90
19.11.2024	113	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	6 000,00				193 528,90
20.11.2024	318	Принято от управляющей Ш* С.В.	62 650,00	0,00				130 878,90
21.11.2024	319	Принято от управляющей Ш* С.В.	120 000,00	0,00				10 878,90
22.11.2024	116	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	17 595,67				28 474,57
27.11.2024	117	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	4 329,95				32 804,52
					29.11.2024	10	5 199,00	27 605,52
05.12.2024	330	Принято от управляющей Ш* С.В.	10 135,53	0,00				17 469,99
09.12.2024	120	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	6 371,12				23 841,11
19.12.2024	338	Принято от управляющей Ш* С.В.	22 980,27	0,00				860,84
24.12.2024	125	Выдано управляющей Ш* С.В.	0,00	34 143,27				35 004,11
25.12.2024	349	Принято от управляющей Ш* С.В.	14 722,11	0,00				20 282,00
					26.12.2024	11	20 282,00	0,00
		Итого Управляющий Ш* С.В.	1 663 541,86	1 739 270,39			102 391,20	
		На начало года Г* М.В.						0,00
		01.01.2024						
23.04.2024	48	Выдано мастеру МКД Г* М.В.	0,00	31 500,00				31 500,00
26.04.2024	50	Выдано мастеру МКД Г* М.В.	0,00	32 000,00				63 500,00
					30.04.2024	2 (нет чека 3547)	24 617,00	38 883,00
07.05.2024	53	Выдано мастеру МКД Г* М.В.	0,00	40 000,00				78 883,00
23.05.2024	58	Выдано мастеру МКД Г* М.В.	0,00	7 000,00				85 883,00
					31.05.2024	3	83 548,88	2 334,12
21.06.2024	73	Выдано мастеру МКД Г* М.В.	0,00	5 000,00				7 334,12
					15.11.2024	9	5 602,00	1 732,12
25.12.2024	126	Выдано мастеру МКД Г* М.В.	0,00	24 722,11				26 454,23
28.12.2024	128	Выдано мастеру МКД Г* М.В.	0,00	5 545,77	28.12.2024	12	32 000,00	0,00
		Итого Мастер МКД Г* М.В.	0,00	145 767,88			145 767,88	
		ВСЕГО по 71 счету	1 663 541,86	1 885 038,27			248 159,08	

При этом в представленных на проверку авансовых отчетах - отсутствуют обязательные реквизиты в некоторых документах (АО 2 от 30.04.2024 – не указано подотчетное лицо в бумажном экземпляре авансового отчета), во всех АО - отсутствуют подписи подотчетных лиц, бухгалтера (кассира), проверившего отчет, начиная с АО 9 по АО 12 – отсутствуют подписи руководителя, утвердившего отчет, во всех АО - **неверно отражены входящие остатки/перерасходы**, не заполнены реквизиты «Остаток внесен / перерасход выдан» - с указанием первичного документа и суммы приходного (расходного) документа.

Согласно п. 6.3 Указания 3210-У:

«Для выдачи наличных денег работнику под отчет (далее - подотчетное лицо) на расходы, связанные с осуществлением деятельности юридического лица, индивидуального предпринимателя, расходный кассовый ордер 0310002 должен оформляться **согласно распорядительному документу** юридического лица, индивидуального предпринимателя **либо письменному заявлению подотчетного лица**. Распорядительный документ юридического лица, индивидуального предпринимателя допускается оформлять на несколько выдач наличных денег одному или нескольким подотчетным лицам с указанием фамилии (фамилий) и инициалов, суммы (сумм) наличных денег и срока (сроков), на который они выдаются.

Подотчетное лицо обязано **в срок, установленный руководителем** юридического лица, индивидуальным предпринимателем, предъявить главному бухгалтеру или бухгалтеру (при их отсутствии - руководителю) авансовый отчет с прилагаемыми подтверждающими документами. Проверка авансового отчета главным бухгалтером или бухгалтером (при их отсутствии - руководителем), его **утверждение руководителем и окончательный расчет** по авансовому отчету осуществляются **в срок, установленный руководителем.**»

Выдача средств в «подотчет» осуществлялась с нарушением п. 6.3 Указания 3210-У (**без распорядительных документов либо заявлений подотчетных лиц с резолюцией руководителя, без целей и сроков, на которые выдаются средства**, что может позволить проверяющим (налоговым) органам переqualificировать выдаваемые в «подотчет» денежные средства в беспроцентные займы с налогообложением НДФЛ по ставке 35% материальной выгоды по ним, исчисляемой исходя из 2/3 действующей ключевой ставки ЦБ РФ и периода безвозмездного пользования средствами на конец каждого месяца (пп. 1 п. 1, пп. 1 п. 2 ст. 212, пп. 7 п. 1 ст. 223, п. п. 2, 3 ст. 224 НК РФ).

Замечания и рекомендации по п. 2.2 (2):

- Прекратить практику списания поступающих в кассу наличными средств в «подотчет» (обнуления кассы) без деловой цели, подтверждаемой предусмотренными НПА документами (распоряжениями руководителя либо заявлениями подотчетного лица с резолюцией руководителя, установления целей и сроков, на которые выдаются подотчетные суммы);
- Установить лимит кассы не более обычного среднегодового расхода денежных средств на закупки, сдавая в банк на р/с всю наличность сверх установленного лимита кассы;
- Запросить у кассира (управляющего Ш* С.В.) письменные пояснения в отношении проведения по кассе (списания) сумм в платежных ведомостях, не подтвержденных подписями получателей;
- Запросить у сотрудников, указанных в платежных ведомостях - 2024, письменные пояснения насчет факта получения (неполучения) ими сумм заработной платы - по ПВ № 14 от 05.06.2024 (В* Н.А. 5274,40), по ПВ 15 от 20.06.2024 (О* А.И. 17581,00, В* С.И. 8790,00), по ПВ 18 от 05.07.2024 (М* И. 8425,21, О* А.И. 3516,60, В* С.И. 8790,00), по ПВ 19 от 19.07.2024 (К* Т.В. 3515,60), по ПВ 20 от 05.08.2024 (М* И. 2088,00, Ч* Н.Н. 2496,60), по ПВ 27 от 18.10.2024 (К* О.В. 7032,20, О* А.И. 8446,70), по итогам рассмотрения пояснений - принять организационно-распорядительное решение о наличии (отсутствии) недостачи и недопущения подобных фактов в будущем;
- Организовать **выплату заработной платы с 2025 года исключительно в безналичном порядке (на банковские карты ФЛ)** с предотвращением фактов выдачи (перенаправления) заработной платы иным лицам, без подписей получателей в платежных ведомостях;
- Правлению ТСЖ рекомендовать собственникам **вносить оплату по счетам (квитанциям) исключительно на р/с ТСЖ в безналичном порядке** – в т.ч. через СБП по **распознаваемому онлайн-банками QR-коду на счетах (квитанциях)**, направляемых собственникам, сводя к минимуму наличный (неконтролируемый) в течение года денежный поток в кассе ТСЖ.

(3) Проверка статей и итогов бухгалтерской отчетности – установлено, что часть показателей БФО-2024 не соответствует данным бухгалтерского учета, а также фактам, выявленным в ходе настоящей ревизии, при этом имеются внутренние противоречия между данными синтетического и аналитического учета:

Бухгалтерский баланс (ББ) - 2024

Статья отчетности	Данные БФО 2023 (тыс. руб.)	Данные по счетам бухучета (ПУД и регистрам учета)
АКТИВ Основные средства	7 (условно достоверно, возможен учет в составе ОС идентичного объекта – шлагбаума – при внесении дополнений в УП)	Согласно данным бухучета учтена разница между Дт 01 81225,00 Кт 02 74456,25 (согласно Приказу от 28.12.2021 № 12 «О внесении изменений и дополнений в учетную политику» «К объектам ОС относятся активы... СТОИМОСТЬЮ 100000 рублей и более» 7
Дебиторская задолженность (стр. 1230)	5995 (недостоверно)	Дебетовое сальдо по счетам сч. 60.02 435000,00 сч. 62.01 41500,00 сч.68.90 18918,09 (ЕНС) сч.76.05 4003546,39 (капремонт) (по данным ТСЖ в ГК 2990003,53) сч.76.06 2503683,36 (по ИНВ ДЗ) (по данным ТСЖ в ГК 2509084,91) Всего 7002647,84 (7003 т.р.)
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250)	6373 (достоверно)	По Выписке банка и Кассовой книге 344143,68 руб. (р/с ТСЖ) + 26099,25 руб. (касса ТСЖ) + 6003042,28 (спецсчет КР 38А Б) = 6373285,21 (6373 тр)
Итого баланс (стр. 1600)	12375 (недостоверно)	Должно быть 7 + 7003 + 6373 = 13383 т.р.
ПАССИВ Целевые средства (стр. 1350)	11362 (недостоверно)	Ост. 01.01 43 т.р. (КД) + 883 т.р.=926 т.р. (с учетом поправок на классификацию) + начислены взносы КР 9636758,31 + пени по данным ФКР 328 857,35 + начислены ЦС ТСЖ 20 696 098,94 + восстановлены в ЦС (КЗ) 740970,16 + прибыль от КД 2025 - ЕН 128869 т.р. - израсходовано (Кт 26) 20109282,06 - налоговые начисл. (Кт 68) 13312,73 (?) = ВСЕГО 12 335 т.р., в т.ч. Обычные ЦС 2198 т.р. ЦС капремонт с пени ФКР 9 966 т.р. Прибыль от КД 171 т.р.
Кредиторская задолженность (стр. 1520)	1013 (недостоверно)	сч. 60.01 506208,65 сч. 68.12 6999,00 сч. 69.09 198798,60 сч. 69.10 2211,66 сч. 76.05 40973,01 (переплаты КР) сч. 76.06 292766,09 (по ИНВ КЗ) (по данным ТСЖ в ГК 298168) ВСЕГО 1047957,01 (1048 т.р.)
Итого баланс (стр. 1700)	12375 (недостоверно)	Должно быть 12335 + 1048 = 13383 т.р.

Ошибка в бухгалтерском балансе **является существенной (более 8 процентов от итога баланса)** – БФО-2024 подлежит исправлению и передаче в ГИРБО в исправленном варианте не позднее 31.07.2025 (ч.5 ст. 18 Закона «О бухгалтерском учете»).

При анализе дебиторской задолженности на 31.12.2024 установлено:

- рекомендации ревизионной комиссии по взысканию существенных сумм просроченной задолженности на 31.12.2022, отраженные в Заключениях от 05.05.2023, от 31.07.2024 не выполнены (согласно пояснениям управляющей – прежние собственники недоступны), в результате чего в учете продолжают числиться существенные задолженности:

- оф. 31, 41 в доме 34 А***** Р.В. долг перед ТСЖ 233767,04 + 50153,23, всего 283920,27 р.
- оф. 31, 41 в доме 34 М***** О.И. долг перед ТСЖ 289352,10 + 13796,05, всего 303148,15 р.
- оф. 08 в доме 38Б И***** А.В. долг перед ТСЖ 74071,90 р.

- ГПК Приморский-2 (руководитель Фисенко О.П.) в 2024 погасил менее половины задолженности прошлых лет перед ТСЖ (даже после списания основной части задолженности за период с 01.07.2010 по 30.04.2018 94 мес. по решению Правления от 10.02.2021 на 1 001 001,30 руб., принятого с превышением полномочий Правления ТСЖ).

Задолженность ГПК Приморский-2 на 01.01.2023 года составляла 169916,42+279404,30=449 320,72р, на 31.12.2023 года составляла 152063,32+289631,50=441 694,82 р., на 31.12.2024 составляет 101604,67+149516,64 = 251 121,31 р.

- ГПК Приморский (руководитель Шмакова С.Ю.) после списания части задолженности прошлых лет в сумме 224 569,95 руб. за период с 01.01.2016 по 30.04.2018 28 мес. по решению Правления от 10.02.21, принятого с превышением полномочий Правления ТСЖ, существенных сумм текущей задолженности не имеет (рассчитывается с ТСЖ вовремя).

- в учете числится существенная сумма задолженности по кв. 57 (34) Л* А.К. 55960,50, по которой необходимо начать процедуры взыскания долга.

- ТСЖ не начисляет собственникам пени в порядке предусмотренном ст. 155 ЖК РФ, что провоцирует отдельных собственников накапливать и не оплачивать долги длительные периоды времени;

- иных существенных сумм задолженности по целевым взносам не обнаружено, члены ТСЖ в основном рассчитываются по своим обязательствам с ТСЖ вовремя, однако необходимо уделить внимание процедурам погашения долгов по взносам на капремонт по 38А Б.

При анализе кредиторской задолженности на 31.12.2024 установлено:

Задолженность перед МУП ВКХ 740970,16 руб. с 2019 (с которой ТСЖ было не согласно ввиду спорной ситуации по использованию данных приборов учета) **списана с баланса ТСЖ по причине истечения срока исковой давности и невостребованности кредитором с восстановлением данной суммы в остатке целевых средств ТСЖ (сч. 86)** – поскольку ранее начисление данной суммы произведено за счет расходов ТСЖ, отнесенных на уменьшение ЦС (в рамках концепции раздельного учета целевых средств и средств от КД в НКО).

Отчет о финансовых результатах (ОФР) - 2024

При проверке «Отчета о финансовых результатах» (ОФР) за 2024 год установлено следующее. Согласно ОСВ по сч. 90, 91 за 2023 год, а также стр. 2100, 2200 Отчета о финансовых результатах (ОФР) доходы от коммерческой деятельности (КД) за 2024 составили:

От кого	Долг на 01.01.2024	Начислено за 2024	Оплачено в 2024	Долг на 31.12.2024
Ростелеком (размещение оборудования)	9 000,00	36 000,00	36 000,00	9 000,00

Даниелян Рачик Владимирович (ИП) (аренда)	6 000,00	24 000,00	20 000,00	10 000,00
Лазарева Ольга Александровна (ИП) (аренда)	6 000,00	22 500,00	16 500,00	12 000,00
ИМ Мамедов		9 000,00	4 500,00	4 500,00
Степанян		14 000,00	8 000,00	6 000,00
Возмещение расходов д. 36 ТСН Парус (шламбаум)		30 368,00	30 368,00	
ВСЕГО	21 000,00	135 868,00	115 368,00	41 500,00

Кассовые доходы соответствуют декларации по ЕН УСН за 2024 год, доходы по начислению соответствуют показателям ОФР. На целевые средства в конце года подлежит отнесению 136 т.р. минус ЕН УСН 7 т.р. (по декларации 6% с кассовых доходов) = 129 т.р. (остатки по счетам 84 подлежат закрытию на отдельный субсчет к счету 86, в дальнейшем прибыль от КД должна списываться на отдельный субсчет к сч. 86 непосредственно со сч. 99, минуя сч. 84).

Согласно п. 24 Информации Минфина России от 24.12.2015 № ПЗ - 1/2015 «Об особенностях формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности некоммерческих организаций» (далее - ПЗ-1/2015) «Сумма чистой прибыли отчетного года списывается некоммерческой организацией заключительными оборотами декабря в кредит счета 86 "Целевое финансирование" в корреспонденции со счетом 99 "Прибыли и убытки" и отражается в бухгалтерском балансе в разделе III "Целевое финансирование" по группе статей "Целевые средства". Согласно п. 15 ПЗ-1/2015 «По группе статей "Целевые средства" бухгалтерского баланса отражаются неиспользованные на отчетную дату целевые средства, предназначенные для обеспечения некоммерческой организацией целей, ради которых она создана, и соответствующую этим целям, отраженные в отчете о целевом использовании средств, **включая чистую прибыль/убыток от приносящей доход деятельности некоммерческой организации**, сформированную по итогам ее деятельности за отчетный год.» (на данные нормы РК неоднократно обращено внимание ТСЖ в предыдущих заключениях, изменения в бухгалтерский учет на 31.12.2024 не внесены).

Отчет о целевом использовании средств (ОЦИ) - 2024

Статья отчетности	Данные БФО (ОЦИ) 2024 (тыс. руб.)	Данные, вытекающие из ББ (в части остатков) и регистров учета, ПУД (тыс.руб.)
Остаток целевых средств на начало года (6100)	883 (условно достоверно), следует добавить ост. 43 т.р. от КД	883 + 43 = 926 (с учетом поправки на классификацию остатка средств от ком. деят-ти 43 тр)
ПОСТУПИЛО (начислено) В том числе:	29818 (недостоверно)	31532 В том числе:
Взносы членов ТСЖ	29689 (недостоверно)	30662 20696+9966(взносы КР с пени)
Прочие (восстановлена КЗ) Средства от коммерческой деятельности	129 (достоверно)	741 129 (136 минус ЕН УСН 6% 7)
ИСПОЛЬЗОВАНО (по начислению)	19339 (недостоверно)	20123 20109 + налоговые начисл 13 т.р. (?)
Остаток целевых средств на конец года	883+29818-19339 = 11362 (недостоверно)	926 + 31532 – 20123 = Должно быть 12335 т.р.

Ошибка в ОЦИ является существенной (более 7 процентов в данных остатков ЦС на 31.12.2024) – БФО-2024 подлежит исправлению и передаче в ГИРБО в исправленном варианте не позднее 31.07.2025 (ч.5 ст. 18 Закона «О бухгалтерском учете»).

При этом РК не представлены документы, подтверждающие обоснованность списания за счет ЦС неизвестных налоговых начислений 13312,73 руб. для пополнения ЕНС (сч. 68.90).

Отчет об изменениях капитала (ОИК) - 2024

Исходя из Федерального закона «О бухгалтерском учете» и ПБУ 4/99, некоммерческие организации **не обязаны** в составе приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств **раскрывать информацию о наличии и изменениях уставного (складочного) капитала, резервного капитала и других составляющих капитала организации** (п. 2.2 ПЗ - 1/2015). Соответственно – составление и представление ОИК в составе бухгалтерской отчетности ТСЖ (с показателями формирования капитала за счет несущественных доходов от коммерческой деятельности, представляется излишним – тем более, что остатки средств от коммерческой деятельности после уплаты налога ЕН УСН подлежат присоединению к целевому финансированию (учету на отдельном субсчете к счету 86 – до решения собрания о направлениях расходования данных средств).

Вместе с тем «Некоммерческая организация, обязанная **в целях контроля за формированием фонда капитального ремонта** представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, **сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете, раскрывает соответствующую информацию в отдельном отчете** о формировании и использовании фонда капитального ремонта.» (п. 39 ПЗ-1/2015), в связи с чем представляется необходимым включение в пояснения к бухотчетности ТСЖ, начиная с 2024 года, отчетов по средствам капремонта (в будущем – в разрезе МКД). В 2024 году такая информация приведена в настоящем Заключении (отчете), составленном ревизионной комиссией.

Отчет о движении денежных средств (ОДДС) -2024

«В соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации отчет о движении денежных средств некоммерческим организациям разрешается не представлять» (п. 2.3 ПЗ 1-2015).

В связи с этим РК считает возможным не анализировать данный отчет, имея ввиду, что отчет по кассовым потокам (по поступлению и оплате) обычно представляется в составе отчета о финансово-хозяйственной деятельности в порядке, установленном п. 8.1 ст. 145 Жилищного кодекса РФ. При этом обращаем внимание, что возвратные денежные потоки следует отражать не в поступлениях ОДДС, а с минусом в соответствующих статьях платежей ОДДС (например, возврат излишне выплаченной заработной платы 1283,67 руб., однако такая операция, отраженная в Главной книге, как приход по кассе, в кассовой книге за 2024 год не найдена).

Замечания и рекомендации по п. 2.2 (3):

- Показатели БФО- 2024 считать неподтвержденными ревизией в части, изложенной выше.
- ТСЖ составить и направить в ГИРБО исправленную (уточненную) БФО-2024 согласно замечаниям в данном Заключении - не позднее 31.07.2025 (согласно ч.5 ст. 18 Закона «О бухгалтерском учете»);
- привести остатки по Главной книге на 01.01.2024 в соответствие данным аналитического учета (в части расчетов с членами ТСЖ по обычным ЦС и взносам на капремонт), а также исправленной БФО за 2024 год – в части учета на отдельном субсчете к счету 86 остатков средств от КД;
- Обеспечить идентичность данных бухгалтерского учета в синтетических и аналитических регистрах учета между собой, а также с показателями БФО.
- В будущие периоды - обеспечить надлежащий текущий контроль за оформлением документации и операций (в том числе – кассовых операций, авансовых отчетов), а также составление достоверной БФО по идентичным данным синтетического и аналитического учета.

2.3. По Отчету о финансовой деятельности (исполнению Сметы) за 2024 год

Анализ отчета о ФХД (исполнения сметы) ТСЖ "Содружество" за отчетный период 2024 год (в руб.):							Экономия/Перерасход	
	По смете план	Долг 01.01.2024	Начислено	Оплачено	Долг 31.12.2024	по начисл.	по оплате	
Остаток денежных средств по состоянию на 01.01.2024				447 995,74				
Касса, всего				0,00				
В подотчете				26 662,67				
На расчетном счете организации				421 333,07				
Поступило за отчетный период (с распределением на целевые и коммунальные):	1 312 192,67		31 531 553,60	26 635 754,62	6 207 991,65			
Всего целевые взносы (содержание, текущий ремонт и коммунальные)	2 037 741,67		20 696 098,94	20 522 923,34	2 210 917,27			
Взносы на капремонт 38А Б - 9 636 758,31, пени 328 857,35		0,00	9 965 615,66	6 003 042,28	3 962 573,38			
Поступления от арендаторов МОП (КД)	21 000,00		105 500,00	85 000,00	41 500,00			
Прочие ТСН Парус (дом 36) шлабгаум (КД)		0,00	30 368,00	30 368,00	0,00			
ЕН УСН с КД	-5 579,00		-6 999,00	-5 579,00	-6 999,00			
Восстановлена в остатках ЦС неподтвержденная задолженность перед ВКХ (2019)	-740 970,00		740 970,00	0,00				
ВСЕГО ПОСТУПЛЕНИЙ с остатком прошлого года:	0,00		31 531 553,60	27 083 750,36				
Расходы ПО СМЕТЕ за отчетный период, в т.ч.,	14 596 215,80	689 146,06	14 192 709,45	14 893 211,34	-4 586,83	403 506,35	-296 995,54	
Расходы по оплате труда (включая ГПД)	6 722 900,00		6 956 972,05	6 068 175,05	888 797,00	-234 072,05	-234 072,05	
В т.ч. Председатель ТСЖ	420 000,00		420 000,00	365 400,00	54 600,00	0,00	0,00	
Управляющий	480 000,00		499 585,48	434 640,48	64 946,00	-19 585,48	-19 586,48	
Специалист абонотдела	216 000,00		247 605,80	215 416,05	32 189,00	-31 605,80	-31 605,05	
Мастер МКД	325 000,00		319 888,70	278 303,70	41 585,00	5 111,30	5 111,30	
Уборщики помещений (5 чел.), консьержи (15 чел.)	5 281 900,00		5 469 892,07	4 774 414,82	695 477,00	-187 992,07	-187 991,82	
Выплата зарплаты за Декабрь 2023		223 802,86		223 802,86		0,00	-223 802,86	
НДФЛ, включая Декабрь 2023		33 638,00		922 435,00	-888 797,00	0,00	-33 638,00	
ЕНС (налоговые начисления и оплаты)		-32 229,82	18 718,73	5 406,00	-18 918,09	-18 718,73	-5 406,00	
Страховые взносы по общему тарифу на ЕНС, в т.ч. Декабрь 2023	2 016 870,00	156 627,45	2 075 888,72	2 033 717,57	198 798,60	-59 018,72	-16 847,57	
Страховые взносы от НА и ПЗ, в т.ч. Декабрь 2023	13 445,80	817,57	12 965,34	11 571,25	2 211,66	480,46	1 874,55	
ВСЕГО "ЗАРПЛАТНЫЕ" расходы с налоговыми начислениями	8 753 215,80	382 656,06	9 064 544,84	9 265 107,73	182 093,17	-311 329,04	-511 891,93	
Прочие административные расходы	1 172 400,00	101 000,00	1 094 427,83	1 159 427,83	36 000,00	77 972,17	12 972,17	
Бухгалтерское сопровождение (ИП Штомпель)	300 000,00	25 000,00	300 000,00	325 000,00	0,00	0,00	-25 000,00	
Кадровый учет (ИП Бобровская)	120 000,00	10 000,00	120 000,00	130 000,00	0,00	0,00	-10 000,00	
Сопровождение "1СПредприятие" (услуги ИТ) (ИП Уваров, Ким)	54 000,00	21 000,00	45 500,00	60 500,00	6 000,00	8 500,00	-6 500,00	
Услуги связи, интернет (Контур, 1/3 подотчет Ш* С.В.)	32 400,00	0,00	17 988,56	17 988,56	0,00	14 411,44	14 411,44	
Услуги банка (Сбербанк)	54 000,00	0,00	52 039,27	52 039,27	0,00	1 960,73	1 960,73	
Аренда офиса (ИП Матюхина)	360 000,00	45 000,00	360 000,00	375 000,00	30 000,00	0,00	-15 000,00	
Юридические услуги, нотариальные и прочие расходы	252 000,00	0,00	198 900,00	198 900,00	0,00	53 100,00	53 100,00	
В т.ч. Юридические услуги (ИП Зайцев)		0,00	60 000,00	60 000,00	0,00			
Отчет по экологии (ИП Лопухов)	0,00	11 000,00	11 000,00	11 000,00	0,00			
Услуги делопроизводства (ИП Бобровская)	0,00	82 000,00	82 000,00	82 000,00	0,00			
Услуги кадастрового инженера (Геоэксперт)	0,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	0,00			
Подписка на электронный журнал (Акцион-Пресс)	0,00	30 900,00	30 900,00	30 900,00	0,00			
Освидетельствование лифтов (ООО Экспертиза)	62 000,00	0,00	60 000,00	60 000,00	0,00	2 000,00	2 000,00	
Приобретение материалов и инвентаря (за минусом кабеля)	396 000,00	0,00	353 346,78	353 346,78	0,00	42 653,22	42 653,22	
Техобслуживание и ремонт по договорам	2 910 600,00	205 490,00	2 715 854,00	2 709 024,00	212 320,00	194 746,00	201 576,00	
Обследование вентиляционных каналов (Пожсервис)	66 000,00	0,00	54 500,00	54 500,00	0,00	11 500,00	11 500,00	
Обслуживание лифтов (ИПСУС Лифт-Сервис)	840 000,00	70 000,00	840 000,00	840 000,00	70 000,00	0,00	0,00	
Обслуживание лифтов (МП Лифт)		10,00	0,00	0,00	10,00			
Обслуживание системы пожаротушения (НижСтрой)	160 800,00	13 400,00	160 800,00	160 800,00	13 400,00	0,00	0,00	
Обслуживание системы газоснабжения ВДГО (Газпром газ.)	106 200,00	0,00	102 894,00	102 894,00	0,00	3 306,00	3 306,00	
Техническое обслуживание электрохозяйства (ИП Чабан)	420 000,00	35 000,00	420 000,00	420 000,00	35 000,00	0,00	0,00	
Тех. обслуживание системы ВС и ВО (ИП Голотовский)	480 000,00	40 000,00	480 000,00	520 000,00	0,00	0,00	-40 000,00	
Уборка придомовой территории, содержание ЗН (ИП Кимешкиз)	564 000,00	47 000,00	564 000,00	564 000,00	47 000,00	0,00	0,00	
Услуги по дератизации и дезинсекции, мытье витражей (нет)	180 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180 000,00	180 000,00	
Содержание переговорно-замочного устройства (ИП Чирков)	93 600,00	80,00	93 660,00	46 830,00	46 910,00	-60,00	46 770,00	
Текущий ремонт	1 302 000,00	0,00	904 536,00	1 346 305,00	-435 000,00	397 464,00	-44 305,00	
Замена ручки д. 38А А (Березиков ИП)		0,00	2 405,00	2 405,00	0,00			
Новый шлабгаум (амортизация) дома 38А А, 38А Б Донец РА (ИП)		0,00	74 456,00	81 225,00	0,00			
Демонтаж и ремонт шлабгаума 38А А, 38А Б (Березиков ИП)		0,00	32 000,00	32 000,00	0,00			
СМР на сетях водоснабжения 38А А, 38А Б (Манасян ИП)		0,00	27 000,00	27 000,00	0,00			
Прочистка канализационных сетей 38А А, 38А Б (Полин ИП)		0,00	12 100,00	12 100,00	0,00			
Замена счетчиков водоснабжения 38А Б (Петриченко ИП)		0,00	17 000,00	17 000,00	0,00			
Откачка воды из лифт.шахт, ревизия камер 38А Б (Голотовский ИП)		0,00	5 500,00	5 500,00	0,00			
Вывоз строительного мусора 38А Б (Родкина ИП)		0,00	6 480,00	6 480,00	0,00			
Покупка кабеля 110 кв. м (из статьи материалы д. 34) (Электростри К)		0,00	173 250,00	173 250,00	0,00			
Замена кабеля д. 34 (ООО Аренда)		0,00	72 000,00	72 000,00	0,00			
Земляные работы (замена кабеля) д. 34 (Голотовский ИП)		0,00	10 000,00	10 000,00	0,00			
Покраска фасада дом 34 (2 под) (Захаркин Игорь Юрьевич ИП)		0,00	69 000,00	69 000,00	0,00			
Гидроизоляция балкона 3 эт. 34 (Кобыляцкая Лидия Ивановна ИП)		0,00	145 000,00	145 000,00	0,00			
Ремонт двери в туалет, ревизия видеокамер (д. 34) (Голотовский ИП)		0,00	3 700,00	3 700,00	0,00			
Ремонт лифта д. 34 (ИПСУС Лифт-Сервис)		0,00	35 000,00	35 000,00	0,00			
Замена ворот д. 34 (Березиков ИП)		0,00	82 200,00	82 200,00	0,00			
Замена доводчика д. 34 (Джурдич ИП)		0,00	8 500,00	8 500,00	0,00			
Прочистка канализационных сетей дом 34 (Полин ИП)		0,00	6 600,00	6 600,00	0,00			
СМР 1906/24-СП от 19.06.2024 (Джорджевич ИП)		0,00	124 750,00	124 750,00	0,00			
Предоплата за запчасти на ОТИС лифты (ИПСУС-Лифт)		0,00	0,00	435 000,00	-435 000,00			
Коммунальные услуги (расходы ПО ФАКТУ)	145 256,37		5 929 886,09	5 817 253,81	257 888,65			
В т.ч. Электроэнергия (НЭСК)	145 256,37		3 587 008,40	3 475 134,68	257 130,09			
Водоснабжение и водоотведение (Концессия ВС)	0,00		1 874 618,23	1 874 618,23	0,00			
ТБО (Эко-Юг)	0,00		468 259,46	467 500,90	758,56			
ВСЕГО ПО СМЕТЕ И ПО ФАКТУ (с коммунальными платежами)	834 402,43		20 122 595,54	20 710 465,15	253 301,82			
Проверка по остатку денежных средств (ДС)				6 373 285,21				
Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2024				6 373 285,21				
Касса, всего				26 099,25				
На расчетном счете организации, всего				344 143,68				
На спецсчете взносов на капремонт 30А Б				6 003 042,28				

По итогам 2024 года ревизионной комиссии представлен «Финансовый отчет за 2024 год» в обычной структуре ТСЖ «Содружество», затрудняющей сверку показателей с итоговыми данными и суммами потоков (оборотов) по данным бухгалтерского учета. Ревизионной комиссией реструктурирован и проанализирован отчет, сверены его данные с данными бухгалтерского учета. Результат (анализ) исполнения сметы представлен в таблице выше – в дальнейшем предлагаем составлять финансовые отчеты (отчеты об исполнении сметы) в данной структуре.

С учетом Протокола ОСС от 29.01.2024 № 1 применялась Смета расходов на 2024-25 гг. с общей суммой расходов за счет целевых взносов членов ТСЖ (без учета коммунальных платежей – электроэнергия, ХВС и ВО, вывоз ТБО) по смете **14 596 215,80 руб.**

Плановые **расходы на оплату труда** определены протоколом ОСС от 29.01.2025 № 1, сметой и штатным расписанием от 09.01.2024 № 1 (с учетом повышения МРОТ в Краснодарском крае до $19242 \times 1,05 = 20204,10$ руб.)

При ревизии выявлено существенное превышение фактических расходов на оплату труда над плановыми показателями по позиции:

- специалист абонотдела (АУП) **на 14,6%** от планового ФОТ (31605/216000), что не может быть объяснено доведением размера оплаты труда до МРОТ Краснодарского края – с учетом того факта, что в план (смету) включена зарплата специалиста абонотдела, **исходя из неполного рабочего времени.**

Превышение ФОТ по позициям управляющий, уборщики МОП, консьержи незначительно (менее 5% планового ФОТ), что допустимо и объяснимо особенностями учета рабочего времени, выплатами отпускных и другими гарантиями в рамках трудового законодательства.

Ревизионная комиссия также повторно отмечает, что некоторые работники из прочего персонала фактически получали 2 ставки (уборщик + консьерж), что в итоге привело к начислению им заработной платы в размере, превышающем вознаграждение руководителя ТСЖ (например, Л* М.Н. 487890,24 руб. при вознаграждении председателю ТСЖ 420000 руб.). Данная ситуация (работа на 2 ставки в пределах установленной продолжительности рабочего времени при совмещении профессий либо в пределах увеличенной не более, чем на 4 часа, продолжительности рабочего времени при внутреннем совместительстве) не соответствует трудовому законодательству и свидетельствует о недостатках планирования расходов на оплату труда, проводимого без учета нормирования.

Замечания и рекомендации по п. 2.3:

- Составлять Финансовый отчет (отчет об исполнении сметы) **в структуре, позволяющей осуществить сверку** с показателями бухгалтерского учета, остатками денежных средств на начало и конец года, **обозначая всех подрядчиков (исполнителей) по ГПД**, в пользу которых произведены выплаты **в существенных объемах с указанием содержания выполненных работ (услуг)**, состояния расчетов (авансов, задолженностей на начало и конец года), экономии/перерасхода по смете (в части сметных показателей) в целях экономически обоснованного планирования расходов в будущие периоды.

- В связи с завершением сроков трудовых договоров **изменить систему выплаты вознаграждений консьержам (при условии сохранения данной статьи расходов по решению собственников)**, отказавшись от окладной системы и **перейдя на оплату смен (конкретных объемов оказываемых услуг по осуществлению пропускного режима, обозначенных временными рамками) по ГПД**, что исключит подписание ПВ лицами, фактически оказывающими услуги по соблюдению пропускного режима (вместо официально принятых на работу консьержей, в пользу которых произведены начисления зарплаты) и вопросы по соблюдению норм труда, применению трудового законодательства (с точки зрения внимания налоговой инспекции – в настоящее время выплаты по ГПД в пользу физических лиц облагаются в том же объеме, что и по трудовым договорам);

- Рассмотреть организационную возможность изменения системы выплат уборщикам МОП с отказом от окладной системы и переходом на оплату конкретных объемов выполненных работ по ГПД, закрываемых актами по итогам каждого месяца.

2.4. О Смете доходов и расходов на очередной (2025/26) год

К моменту составления настоящего Заключения проект сметы – 2025/26 Правлением ТСЖ не представлен, вследствие чего анализ проекта сметы РК не проводился.

Вместе с тем, РК считает необходимым обособить смету на содержание консьержей (обеспечение пропускного режима иными способами) от основной сметы ТСЖ «Содружество», имея ввиду различные варианты организации пропускного режима в домах, определяемые решениями собственников МКД.

Председатель ревизионной комиссии

Балдина С.В.

Члены ревизионной комиссии

Зими́на С.И.

Малина Н.Ю.