

**ОТЧЕТ**  
**Ревизора ТСЖ «Пржевальского-2»**  
**по результатам проверки финансовой**  
**деятельности ТСЖ**  
**за период 01.01.23 г. по 31.12.23 г.**

## Оглавление

1.	Предисловие.	3
1.1.	Используемые материалы для проверки.	3
1.2.	Объекты ревизии:	4
1.3.	Органы управления ТСЖ в отчетном периоде:	4
2.	Результаты ревизии	5
2.1.	Ведение бухгалтерского учета.	5
2.2.	Кадровый учет.	6
2.3.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности.	7
2.4.	Информация по договорам на обслуживание.	8
2.5.	Исполнение финансового плана	9
3.	Подведение итогов	9

## 1. Предисловие.

Ревизор Чернова О.Ю. провела проверку финансовой деятельности ТСЖ «Пржевальского-2» за период с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. 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.

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.

### 1.1. Используемые материалы для проверки.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы за период с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.:

1. Бухгалтерская и налоговая отчетность;
2. Отчет по исполнению финансового плана (сметы доходов и затрат);
3. Бухгалтерская база 1С;
4. Первичная бухгалтерская документация:
  - ✓ Документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
  - ✓ Акты выполненных работ (услуг);
  - ✓ Авансовые отчеты;
5. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными юридическими и физическими лицами и организациями, заключенные или действующие в проверяемом периоде;
6. Документы кадрового учета, штатное расписание, таблицы, приказы;
7. Учредительные и регистрационные документы ТСЖ;
8. Протоколы заседаний Правления ТСЖ;
9. Другие необходимые для проверки документы.

Всего за 2023 год ревизору представлены протокол Общего собрания, а также и протоколы заседания Правления:

- ✓ №1/1П/23 от 11.01.2023 г. Утверждение плана работы на 2023 год, утверждение сметы доходов и расходов на 2023 год, пролонгирование договоров на 2023 г.,
- ✓ №1П/23 от 15.02.2023 г. Переизбрание председателя ТСЖ «Пржевальского-2»
- ✓ №2П/23 от 03.03.2023 г. Подготовка дома к весенне-летнему периоду 2023-2024 г. г. Заключение договоров на возмездной основе с ПАО «МГТС» и АО «Ситроникс».
- ✓ №3П/23 от 07.04.2023 г. Подготовка и утверждение договора по замене каната пассажирского лифта первого подъезда.
- ✓ №4П/23 от 12.05.2023 г. Утверждение дополнительных работ по ремонту и восстановлению оконных блоков лестничных площадок для подготовки дома к осенне-зимнему сезону 2023-2024 г. г.
- ✓ №5П/23 от 03.06.2023 г. Утверждение дополнительных работ и закупка пластиковых окон для помещения консьержных, лифтовых площадок и входной группы первого этажа для подготовки к осенне-зимнему отопительному сезону.

Чернова О.Ю. 

- ✓ №6П/23 от 07.07.2023 г. Утверждение закупки и заключение договора на изготовление и установку пластиковых тамбурных дверей входных групп. Утверждение объема по закупке и замене тросового оборудования лифтовых кабин для подготовки дома.
- ✓ №7П/23 от 04.08.2023 г. Утверждение объема, сроков и закупки для проведения ремонтных и восстановительных работ подвальных помещений, замена задвижек, ревизия и профилактика приборов учета и контроля отопления и учета объема воды. Утверждение объема и сроков проведения закупки светодиодный светильников с аварийным режимом для лифтов.
- ✓ №8П/22 от 08.09.2023 г. Утверждение необходимости проведения текущего ремонта во всех подъездах с окрашиванием стен, потолков, стволов и ковшей мусоропровода, внутри подъездных дверей, окон, металлических решеток, ремонт пожарных гидрантов, покраска дверей пожарных кранов. Отделка керамической плиткой первых этажей подъездов. Заключение договора на исполнение всех работ с ИП Брагин М.А. с 01.11.2023 по 30.08.2024 г. г. работу проводить согласно утверждённых смет. Оплату по факту выполнения работ на основании двухсторонних подписанных актов из имеющихся средств на счете ТСЖ.
- ✓ №9/П от 01.11.2023 г. Утверждение списка детей собственников жилья и жителей пожилого возраста для вручения новогодних подарков. Подготовка дома к новому 2024 году.

### 1.2. Объекты ревизии:

- ✓ Деятельность Правления ТСЖ.
- ✓ Ведение бухгалтерского и налогового учета.
- ✓ Ведение кадрового учета.
- ✓ Хозяйственное управление.
- ✓ Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
- ✓ Отчет по исполнению сметы доходов и расходов за 2023 год.

### 1.3. Органы управления ТСЖ в отчетном периоде:

Состав Правления ТСЖ с января 2023 года по 14 февраля 2023 года

*Председатель Правления:* Никифорова Л.А. по 14 февраля 2023 г.

*Члены Правления:*

*Агапов А.Ю.*

*Полянина Н.А.*

*Фомина О.А.*

*Лазарев Д.Д.*

Состав Правления ТСЖ с 15 февраля 2023 года

*Председатель Правления:* Полянина Н.А. с 15 февраля 2023 года

*Члены Правления:*

*Агапов А.Ю.*

*Чернова О.Ю.* \_\_\_\_\_

Никифорова Л.А.

Фомина О.А.

Лазарев Д.Д.

Ревизор Чернова О.Ю.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в ТСЖ передано на аутсорсинг ИП Пономарева Н.В.

## 2. Результаты ревизии

### 2.1. Ведение бухгалтерского учета.

ТСЖ ведет учет по упрощенной системе налогообложения (УСН доходы 6%)

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде программа 1 с8.3, а также начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение «Домовладелец».

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

Для проведения проверки финансового состояния ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения расходов, ревизором были проведены следующие мероприятия:

- анализ базы бухгалтерских проводок на предмет возможного выявления мошенничества и ошибок,
- проверка соответствия данных бухгалтерской и налоговой отчетности данным бухгалтерского учета,
- анализ расходов по статьям затрат с целью выявления не обоснованных или не характерных для деятельности ТСЖ расходов,
- анализ договоров с поставщиками и подрядчиками,
- выборочная проверка поставщиков и подрядчиков на отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков,
- выборочная проверка документов поступления материалов и услуг,
- выборочная проверка целевого использования приобретенных ценностей и услуг,
- выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений,
- выборочная проверка авансовых отчетов,
- выборочная проверка договоров с поставщиками и подрядчиками,
- выборочная проверка документов кадрового учета,
- обзор учредительных и регистрационных документов ТСЖ,
- обзор протоколов заседаний Правления ТСЖ,
- сверка тарифов, используемых для биллинга, с тарифами, установленными Правительством Москвы.

1. Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковский расчетный счет, только на хозяйственные нужды ТСЖ. Операции наличными денежными средствами через кассу не осуществлялись.

Остаток денежных средств на банковских счетах по состоянию

Чернова О.Ю. \_\_\_\_\_

*ОЮ*

на 01.01.2023 г. составлял 17 165 606,87 руб.

на 31.12.2023 г. – 10 905 028,21 руб.

По расчетному счету ТСЖ - все первичные документы оформлены в надлежащем виде.

Отвлечение денежных средств с расчетного счета на неуставную деятельность не обнаружено. Денежные средства расходовались по целевому назначению. Поступление и использование целевого финансирования (субсидии, дотации и льготы) в бухгалтерском учете ТСЖ ведутся в соответствии с действующими нормативными актами по бухгалтерскому учету.

Данные бухгалтерского учета сверяются с данными банковских выписок.

2. Учет затрат с контрагентами ведется в разрезе аналитики по статьям затрат. По расчетам с поставщиками и подрядчиками все первичные документы, а именно: счет-фактуры, товарные накладные и акты выполненных работ подшиты в бухгалтерских документах. Имеются все договоры с основными поставщиками и подрядными организациями. Перечисление средств за предоставленные услуги, производятся на основании подписанных актов за выполненные работы. Проводятся сверки состояния расчетов с контрагентами.

Объем ресурсов и услуг, полученный от поставщиков и подрядчиков, представлен в таблице 1.

3. Отчеты в ИФНС, СФР (Социальный фонд России), статистика подавались регулярно. Сданы отчеты: ИФНС, СФР, отчеты по капитальному ремонту, статистику формы 22-ЖКХ, 1-Т численность и ЗП работников, П-2 (инвест) инвест. деятельность, П-5 (м) деятельность организации, П-6 (м) финансовые вложения. Все налоги перечислены в установленные сроки. Проверка порядка ведения бухгалтерского учета также показала:

- ведется учет зарегистрированных жителей на основании данных паспортного стола;
- ведется отдельный учет (начисление и оплата) по каждой квартире;
- осуществляется работа по получению денежных средств из бюджета г. Москвы: получение дотаций собственниками единственного жилья, субсидирование льготников, т.е. возмещение выпадающих доходов;
- произведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023. Анализ взаимозачетов с кредиторами и дебиторами выявил просроченную задолженность. Основная сумма просроченной дебиторской задолженности является задолженностью жильцов по квартплате и составляет 996 742,99 рублей, однако данный долг является частично условный, т.к. собственник до 10 числа каждого месяца, имеет право произвести оплату по коммунальным платежам.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

## 2.2 Кадровый учет.

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством, нарушений не выявлено.

Ведется табель учета рабочего времени, оформлены на сотрудников ТСЖ трудовые договора, новое штатное расписание действует с 14.05.2019 г.

### 2.3. Анализ финансово-хозяйственной деятельности.

Начисления членам ТСЖ и собственникам квартир соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг

Отчет об исполнении сметы доходов-расходов на 2023 г. представлен в таблице 2, в которой приведен свод затрат на содержание жилого дома, начисление квартирной платы, а также их расходование, данные бухгалтерского учета счета 51.

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

- 1). Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2). Плату за коммунальные услуги.

В проверяемом периоде платежи осуществляются на основании Постановления Правительства Москвы.

При расчете оплаты за жилые и нежилые помещения за основу берутся тарифы, утверждаемые Постановлениями Правительством Москвы.

В 2023 году в рамках утвержденного плана косметического ремонта выполнены работы на общую сумму 10 136 470,68 руб., в т. ч. ремонт подъездов.

Для управления и обслуживания ТСЖ, согласно, штатному расписанию, утверждена численность работников в составе двух человек.

Расходы на оплату труда по данным бухгалтерского учета составили за 2023 год составили 691 222 руб. 23коп, в том числе НДФЛ. Налоги на ФОТ оплачены в соответствии с законодательством РФ, данные бухгалтерского учета о начислении социальных налогов и взносов соответствуют данным расчетов, представленных в контролирующие органы. Расходы на оплату труда сотрудников Товарищества проверены. Документальное оформление в основном соответствует законодательству, существенных нарушений не выявлено.

В процессе ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не выявлено существенных нарушений, не обоснованных, не целевых или документально не подтвержденных расходов.

Фактические расходы за 2023 годы осуществлялись в пределах принятой общим собранием членов Товарищества сметы и с учетом имеющихся средств на расчетном счете Товарищества.

В результате проверки не выявлено нареканий от жильцов о некачественном или не своевременном выполнении работ по сервисному обслуживанию жильцов по их заявкам. При обращении жильцов дома за аварийным или сервисным обслуживанием регистрация заявок производится в журнале эксплуатирующей организацией.

Уборка подъездов осуществляется регулярно. В течение проверяемого периода от жильцов не поступало нареканий о некачественной или несвоевременной уборке.

#### 2.4. Информация по договорам на обслуживание.

Расшифровка расходов по договорам на услуги и обслуживание в разрезе контрагентов за проверяемый период представлена в таблице №1.

Проверка расчетов с поставщиками по договора на услуги и обслуживание показала, что ТСЖ своевременно производит расчеты по выставленным счетам. Осуществление расходов соответствует утвержденной смете (см. таблицу 2). Не целевых расходов не выявлено.

Таблица №1

№ п/п	Вид обслуживания	2023	Примечание
		руб.	
1.	Антенна	348 220,00	ООО ГКС
2.	Вывоз отходов ТК	1 054 821,60	ЭКОТЕХПРОМ ГУП, АО
3.	Домофон технич. обслуж	110 378,40	ООО Фирма Вита - Т
4.	Отопление и ГВС	6 462 579,42	Горэнергобыт ПАО "МОЭК" филиал №11
5.	Отпуск воды и водоотведение	1 938 919,95	МОСВОДОКАНАЛ АО
6.	Обслуживание Радиоточки	144 272,58	ФГУП РСВО
7.	Эксплуатация жилого дома	1 764 000,00	БРАГИН МАКСИМ АЛЕКСАНДРОВИЧ ИП
8.	Ремонт подъездов	8 386 985,96	БРАГИН МАКСИМ АЛЕКСАНДРОВИЧ ИП
9.	Монтаж оконных/дверных изделий	436 825,00	Окна СИ-Трейд ООО
10.	Аренда офиса	257 034,38	ООО РиалИнтел
11.	Обслуживание лифтов, ТО, ремонт	1 082 081,82	МОСЛИФТ СУ №5
12.	Поставка электроэнергии на общедомовые нужды	302 951,50	МОСЭНЕРГОСБЫТ АО
13.	Бухгалтерский учет, юридические услуги	1 035 300,00	ПОНОМАРЕВА Н.В.
14.	Облачная лицензия к программному комплексу «Сервис облачного видеонаблюдения»	7 400,00	ООО АВАНТИС
15.	Ремонт системы видеонаблюдения	11 360,00	БАБЕШКО А. Д., БАРАШКИН С. И. ИП
16.	Т/О пожарной сигнализация ДУ И ППА	180 000,00	ООО ОПС-ЗАПАД, ИВАНОВ С. И.
17.	Прочие	2 046 421.12	
	<b>Всего Дт26 Кт60,76</b>	<b>25 569 551.73</b>	



## 2.5. Исполнение финансового плана

Исполнение финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) ТСЖ на 2023 год, утвержденный общим собранием собственников, было выполнено без существенной экономии или перерасхода (таблица №2) в части расходов.

### 3. Подведение итогов

1. Начисление коммунальных платежей осуществлялось в соответствии с Постановлением Правительства города Москвы.
2. Проведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
3. Отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составлен на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2023 г.
4. Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
5. Предлагается Общему собранию членов ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2023 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.
6. Настоящий отчет составлен в трех подлинных экземплярах на 10 (ДЕСЯТИ) листах каждый, два из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последней остается у Ревизора.

Ревизор

 Чернова О.Ю.

ОЗНАКОМЛЕН

Председатель Правления  
ТСЖ «Пржевальского-2»

 Полянина Н.А.

Чернова О.Ю. 

Таблица №2

<i>Смета доходов</i>	<i>по смете</i>	<i>факт 2023</i>	<i>отклонение</i>
Планово-нормативные доходы в месяц по ставкам, утвержденным правительством Москвы	4 432 122,12	4 344 722,26	-87 399,86
По нежилым помещениям с учетом целевых взносов ООО Пряник Риэлти	311 547,60	311 547,60	0,00
По нежилым помещениям с учетом целевых взносов ООО РиалИнтел	392 968,80	392 968,80	0,00
По нежилым помещениям с учетом целевых взносов ИП СТРИХАЧ Т.Е.	39 312,00	39 312,00	0,00
Членские взносы	234 000,00	241 106,98	7 106,98
Поступления от жильцов "Общедомовые расходы"	455 792,40	433 809,20	-21 983,20
ОАО "Комкор"	62 400,00	65 390,00	2 990,00
ООО "Цифра-Один"	34 320,00	18 720,00	-15 600,00
Вознаграждение радио	8 760,00	8 445,58	-314,42
Вознаграждение за терминал	12 000,00	15 756,00	3 756,00
Вознаграждение за городские камеры	12 000,00	12 000,00	0,00
Вознаграждение за рекламу в лифте	48 000,00	0,00	-48 000,00
Процент начисления на остаток по счету	240 000,00	624 538,46	384 538,46
Итого по смете доходов	6 283 222,92	6 508 316,88	225 093,96
<b>Поступление превышает план</b>			<b>225 093,96</b>
<i>Смета расходов</i>	<i>по смете</i>	<i>факт 2023</i>	<i>отклонение</i>
Эксплуатирующая компания	1 764 000,00	1 764 000,00	0,00
Обслуживание лифтов	497 700,84	497 700,84	0,00
Страхование лифтов	2 520,00	4 600,00	2 080,00
Мосэнергосбыт общедомовые расходы	324 000,00	302 951,50	-21 048,50
Дезинфекция	10 595,88	10 595,88	0,00
Услуги телефонной связи	5 400,00	5 390,00	-10,00
Пожарники тех обслуживание и текущий ремонт систем ДУ	180 000,00	180 000,00	0,00
Бухгалтерское сопровождение, программное обеспечение	983 200,00	955 447,00	-27 753,00
Промывка и дезинфекция, диагностика внутренней поверхности мусоропровода	36 000,00	36 000,00	0,00
Юридические услуги	144 000,00	144 000,00	0,00
Обследование вентканалов	24 840,00	24 840,00	0,00
Услуги банка	30 000,00	20 722,08	-9 277,92
Хозяйственные расходы	180 000,00	95 062,83	-84 937,17
Компьютерное сопровождение	24 000,00	14 696,00	-9 304,00
Размещение информации в ГИС ЖКХ	30 000,00	30 000,00	0,00
Текущий ремонт подъездов	9 766 500,00	9 677 457,34	-89 042,66
Сопровождение программы "Умный домофон"	12 000,00	7 400,00	-4 600,00
Озеленение газонов	24 000,00	3 089,00	-20 911,00
Подготовка дома к отопительному сезону	204 000,00	204 000,00	0,00
Подарки	156 000,00	149 261,68	-6 738,32
Обучение персонала ТСЖ	12 000,00	0,00	-12 000,00
Непредвиденные расходы	360 000,00	186 861,99	-173 138,01
Аренда помещения для ТСЖ	264 000,00	257 034,38	-6 965,62
Фонд оплаты труда с учетом НДФЛ в т.ч.	637 200,00	637 200,00	0,00
ЗП председателя ТСЖ без НДФЛ	417 600,00	417 600,00	0,00
работники ТСЖ без НДФЛ	138 000,00	138 000,00	0,00
Вознаграждение членам правления и ревизору и счетной комиссии с НДФЛ	60 000,00	60 000,00	0,00
Единоразовое вознаграждение Председателю и работнику ТСЖ с НДФЛ	53 000,00	53 000,00	0,00
Налоги	222 900,00	208 749,11	-14 150,89
Итого по смете расходов	16 007 856,72	15 531 081,86	-477 797,09