

ОТЧЕТ  
Ревизора ТСЖ «Пржевальского-2»  
по результатам проверки финансовой деятельности ТСЖ  
за период 01.01.21 г. по 31.12.21 г.

## Оглавление

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

## 1. Предисловие.

Ревизор Чернова О.Ю. провела проверку финансовой деятельности ТСЖ «Пржевальского-2» за период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2021 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 2021 г. по 31 декабря 2021 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, табели, приказы;
7. Учредительные и регистрационные документы ТСЖ;
8. Протоколы заседаний Правления ТСЖ;
9. Другие необходимые для проверки документы.

Всего за 2021 год ревизору представлены протоколы Общего собрания и протоколы заседания Правления:

- №1П/21 от 25.01.2021 г. – утверждение плана работы Правления на 2021 год, утверждение плана содержания и ремонта общего имущества, утверждение сметы расходов,
- №2П/21 от 14.05.2021 г. – переизбрание председателя Правления,
- №3П/21 от 25.05.2021 г. – подготовка дома к осенне-зимнему периоду 2021-2022,
- №4П/21 от 18.11.2021 г. – заключение договора о закупке светодиодных светильников с датчиком движения,
- №5П/21 от 15.12.2021 г. – подготовка к Новому году.

## 1.2. Объекты ревизии:

- Деятельность Правления ТСЖ
- Ведение бухгалтерского учета
- Ведение кадрового учета
- Хозяйственное управление
- Ведение финансово-хозяйственной деятельности
- Отчет по исполнению сметы доходов и расходов за 2021 год

## 1.3. Органы управления ТСЖ в отчетном периоде:

Состав Правления ТСЖ

*Председатель Правления:* Никифорова Л.А.,

*Члены Правления:*

*Агапов А.Ю.*

*Миничкина З.С. (по 04.10.2021 года)*

*Полянина Н.А.*

*Фомина О.А.*

*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, а так же начислений собственникам ТСЖ используется лицензионное специализированное программное обеспечение.

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,

Чернова О.Ю. \_\_\_\_\_ 

- анализ расходов по статьям затрат с целью выявления странных 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

на 01.01.2021 г. составлял 14 524 656,04 руб.,

на 31.12.2021 г. – 14 611 432,01 руб.,

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

Платежные документы (поручения, мемориальные ордера и выписки) подшиты по месяцам.

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, производится 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.

Чернова О.Ю. \_\_\_\_\_

*Черн*

3. Отчеты в ИФНС, Пенсионный фонд и ФСС РФ подавались регулярно. Сданы отчеты: Пенсионный фонд и в ФСС РФ, отчеты по кап. ремонту и в статистику форма 22-ЖКХ. 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 31.12.2021. Анализ взаимозачетов с кредиторами и дебиторами выявил просроченную задолженность. Основная сумма просроченной дебиторской задолженности является задолженностью жильцов по квартплате и составляет 883 006,10 руб., однако данный долг является частично условный, т.к. собственник до 10 числа каждого месяца имеет право произвести оплату по коммунальным платежам. Анализируя задолженность за 2021 г., долг собственников сократился на 12% в результате работы ТСЖ с должниками.

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 2021 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.

Чернова О.Ю. \_\_\_\_\_

В проверяемом периоде платежи осуществляются на основании Постановления Правительства Москвы.

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

В 2021 годах проводились работы по замене светильников на энергосберегающие с датчиком движения, сантехнические работы по прочистке канализации, также другие работы важные для деятельности эксплуатации МКД.

В 2021 году в рамках утвержденного плана капитального ремонта выполнены работы на общую сумму 6 172 740,00 руб., в т.ч. ремонт фасада (покраска).

На период с марта 2019 года для управления и обслуживания ТСЖ, согласно, штатного расписания, утверждена численность работников в составе двух человек.

Расходы на оплату труда по данным бухгалтерского учета составили за 2021 год составили 644 80,99 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 2021 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.

Чернова О.Ю. \_\_\_\_\_

Таблица №1

№ п/п	Вид обслуживания	2021	Примечание
		руб.	
1.	Отопление и ГВС	6 041 313,87	Горэнергообит ПАО "МОЭК" филиал №11
2.	Кап. ремонт фасада	6 172 740,00	БРАГИН МАКСИМ АЛЕКСАНДРОВИЧ ИП
3.	Эксплуатация жилого дома	1 592 000,00	Матвеевское ЖЭУ ЗАО
4.	Отпуск воды и водоотведение	1 635 626,92	МОСВОДОКАНАЛ АО
5.	Бухгалтерский учет, юридические услуги	912 000,00	ПОНОМАРЕВА Н.В.
6.	Обслуживание лифтов, ТО, ремонт	474 000,48	МОСЛИФТ СУ №5
7.	Замена ламп на светодиодные с датчиком движения	121 898,00	ГРАНИ-ГРАНИТА ООО
8.	Антенна	371 953,20	МОСТЕЛЕСИГНАЛ
9.	Поставка электроэнергии на общедомовые нужды	260 579,26	МОСЭНЕРГОСБЫТ
10.	Аренда офиса	239 386,37	РиалИнтел
11.	Прочие	1 187 014,10	
	<b>Всего Дт26 Кт 60,76</b>	<b>19 008 512,20</b>	

## 2.5. Исполнение финансового плана

Исполнение финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) ТСЖ на 2021 годы утвержденной общим собранием собственников было выполнено без существенной экономии или перерасхода (таблица №2) в части расходов. Фактические поступления по нежилым помещениям превышают плановые в результате повышения тарифов в 2021 годах по сравнению с тарифами, действовавшими на момент утверждения сметы доходов. Данное превышение полностью нивелируется необходимостью оплаты ресурсоснабжающим организациям по новым тарифам. В то же время поступления от жильцов существенно ниже запланированных сумм, что привело к вынужденной экономии при исполнении расходной части сметы.



### 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 2021 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 2021 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 последний остается у Ревизора.

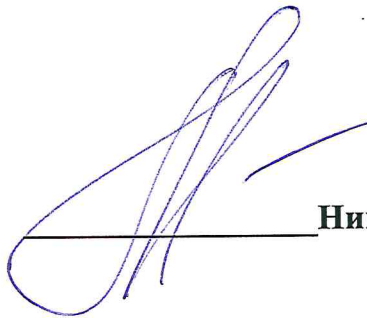
Ревизор



Чернова О.Ю.

ОЗНАКОМЛЕН

Председатель Правления  
ТСЖ «Пржевальского-2»



Никифорова Л.А.

Таблица №2

<b>Смета доходов</b>	<b>по смете</b>	<b>факт 2021</b>	<b>отклонение</b>
Планово-нормативные доходы в месяц по ставкам, утвержденным правительством Москвы	4 468 554,36	4 080 637,29	-387 917,07
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 Недильский	39 312,00	39 312,00	0,00
Членские взносы	235 200,00	225 378,00	-9 822,00
Поступления от жильцов "Общедомовые расходы"	455 792,40	427 331,77	-28 460,63
ОАО "Комкор"	70 200,00	68 380,00	-1 820,00
ООО "Цифра-Один"	31 200,00	0,00	-31 200,00
Спец.счета	272 082,00	209 988,45	-62 093,55
Итого по смете доходов	6 276 857,16	5 755 543,91	-521 313,25
Поступление не превышает план			-521 313,25
<b>Смета расходов</b>	<b>по смете</b>	<b>факт 2021</b>	<b>отклонение</b>
Эксплуатирующая компания	1 748 400,00	1 592 000,00	-156 400,00
Обслуживание лифтов	480 000,00	474 000,48	-5 999,52
Страхование лифтов	2 520,00	0,00	-2 520,00
Мосэнергосбыт общедомовые расходы	336 000,00	260 579,26	-75 420,74
Дезинфекция	10 800,00	8 829,92	-1 970,08
Услуги телефонной связи	4 800,00	4 440,00	-360,00
Пожарники тех обслуживание и текущий ремонт систем ДУ	180 000,00	180 000,00	0,00
Бухгалтерское сопровождение, программное обеспечение	870 000,00	853 435,00	-16 565,00
Промывка и дезинфекция, диагностика внутренней поверхности мусоропровода	30 000,00	0,00	-30 000,00
Юридические услуги	120 000,00	120 000,00	0,00
Обследование вентканалов	30 000,00	24 840,00	-5 160,00
Услуги банка	66 000,00	28 909,11	-37 090,89
Хозяйственные расходы	120 000,00	119 967,62	-32,38
Размещение информации в ГИС ЖКХ	30 000,00	30 000,00	0,00
Обучение персонала ТСЖ	12 000,00	0,00	-12 000,00
Обслуживание теплосчетчиков			0,00
Непредвиденные расходы	240 000,00	239 912,50	-87,50
Озеленение газонов	12 000,00	0,00	-12 000,00
Фонд оплаты труда с учетом НДФЛ в т.ч.	916 800,00	644 808,99	-271 991,01
ЗП Председателя ТСЖ без НДФЛ	660 000,00	426 300,00	-233 700,00
работники ТСЖ без НДФЛ	136 800,00	138 508,99	1 708,99
Вознаграждение членам Правления с НДФЛ	120 000,00	80 000,00	-40 000,00
Налоги	320 880,00	212 320,21	-108 559,79
Подготовка дома к отопительному сезону	180 000,00	206 492,62	26 492,62
Новогодние подарки	180 000,00	166 660,12	-13 339,88
Аренда помещения для ТСЖ	276 000,00	239 386,37	-36 613,63
Компьютерное сопровождение	40 800,00	0,00	-40 800,00
Итого по смете расходов	6 207 000,00	5 406 582,20	-840 417,80
<b>Экономия</b>		<b>348 961,71</b>	