

ОТЧЕТ
Ревизора ТСЖ «Пржевальского-2»
по результатам проверки финансовой
деятельности ТСЖ
за период 01.01.22 г. по 31.12.22 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	4
2.1.	Ведение бухгалтерского учета.	4
2.2	Кадровый учет.	7
2.3.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности.	7
2.4.	Информация по договорам на обслуживание.	8
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 2022 г. по 31 декабря 2022 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 2022 г. по 31 декабря 2022 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 2022 год ревизору представлены протокол Общего собрания, а также и протоколы заседания Правления:

✓ №1П/22 от 22.01.2022 г. – утверждение плана работы Правления на 2022 год, утверждение плана содержания и ремонта общего имущества, утверждение сметы расходов, доходов;

✓ №2П/22 от 03.03.2022 г. – подготовка дома к весенне-летнему периоду 2023-2023 г. г.;

✓ №3П/22 от 30.05.2022 г. – подготовка и утверждение договора по модернизации и переоборудованию системы домофонов;

✓ №4П/22 от 15.08.2022 г. – подготовка дома к осенне-зимнему периоду 2022-2023 г. г., ввод нового члена Правления;

✓ №5П/22 от 20.08.2022 г. – закупка дополнительного оборудования для расширения функционала домофона;

✓ №6П/22 от 21.09.2022 г. – закупка и заключение договора на установку оборудования видеонаблюдения в холлах первых этажей, закупка и замена противопожарного оборудования и огнетушителей;

✓ №7П/22 от 25.10.2022 г. – утверждение и заключение договора по обслуживанию приборов учета потребления ресурсов и узлов управления
Чернова О.Ю. _____

тепловой энергией и горячим водоснабжением; дополнительное уплотнение входной группы; ремонт и замена почтовых ящиков;

✓ №8П/22 от 03.12.2022 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 2022 год.

1.3. Органы управления ТСЖ в отчетном периоде:

Состав Правления ТСЖ с января 2022 года:

Председатель Правления: Никифорова Л.А.,

Члены Правления:

Агапов А.Ю.

Полянина Н.А.

Фомина О.А.

Лазарев Д.Д. (с 03.08.2022 года)

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 С 8.3, 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,

Чернова О.Ю. _____

- проверка соответствия данных бухгалтерской и налоговой отчетности данным бухгалтерского учета,
- 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 01.01.2022 г. составляет – 14 611 432 рублей 01 копейка,

на 31.12.2022 г. составляет – 17 165 606 рублей 87 копеек.

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.

Таблица №1

№ п/п	Вид обслуживания	2022	Примечание
		руб.	
1.	Антенна	386 926,00	ООО ГКС, ООО МОСТЕЛЕСИГНАЛ
2.	Вывоз отходов ТК	1 019 426,05	ЭКОТЕХПРОМ ГУП
3.	Домофон технич. обслуживание	110 378,40	ООО Фирма Вита - Т
4.	Отопление и ГВС	6 095 847,35	Горэнергосбыт ПАО "МОЭК" филиал №11
5.	Отпуск воды и водоотведение	1 726 382,87	МОСВОДОКАНАЛ АО
6.	Обслуживание Радиоточки	155 996,83	ФГУП РСВО
7.	Эксплуатация жилого дома	1 680 000,00	Матвеевское ЖЭУ ЗАО
8.	Кап. ремонт входной группы	880 676,00	БРАГИН МАКСИМ АЛЕКСАНДРОВИЧ ИП
9.	Кап. ремонт прибор общедомового учета	509 508,25	ООО ЭНЕРГОТЕПЛОСЕРВИС
10.	Аренда офиса	237 960,74	ООО РиалИнтел
11.	Обслуживание лифтов, ТО, ремонт	474 000,48	МОСЛИФТ СУ №5
12.	Поставка электроэнергии на общедомовые нужды	290 209,21	МОСЭНЕРГОСБЫТ
13.	Бухгалтерский учет, юридические услуги	1 020 000,00	ПОНОМАРЕВА Н.В.
14.	Замена домофона	281 650,45	ООО ЭЛТИС Трейдинг, АО УФАНЕТ
15.	Видеонаблюдение в каждом подъезде и по периметру МКД	304 187,00	ООО ФАЛЬКОН
16.	Т/О пожарной сигнализация ДУ и ППА!	180 000,00	ООО ОПС-ЗАПАД
17.	Прочие	1 600 253,19	
	Всего Дт26 Кт60,76	16 953 402,82	

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 31.12.2022 г. Анализ взаимозачетов с кредиторами и дебиторами выявил просроченную задолженность. Основная сумма просроченной дебиторской задолженности является

задолженностью жильцов по квартплате и составляет 1 150 713 рублей 90 копеек, 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, 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 2022 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 2022 годах проводились работы по замене и модернизации домофонов, установку оборудования видеонаблюдения в холлах первых этажей, а также другие работы важные для деятельности эксплуатации МКД.

В 2022 году в рамках утвержденного плана капитального ремонта выполнены работы на общую сумму 1 390 184 рублей 25 копеек, в т. ч. ремонт входных групп и установка общедомового прибора учета потребления ресурсов и узлов управления. Не выполненные работы по капитальному ремонту за 2022 год будут перенесены на 2023 год.

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 2022 год составили 637 689 рублей 14 копеек, 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 2022 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 договорам 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.

2.5. Исполнение финансового плана

Исполнение финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) ТСЖ на 2022 год, утвержденный 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 2022 году 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 2022 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 2022 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.

Смета доходов	по смете	факт 2022	отклонение
Планово-нормативные доходы в месяц по ставкам, утвержденным правительством Москвы	3 990 731,52	3 732 207,35	-258 524,17
По нежилым помещениям с учетом целевых взносов ООО Пряник Риэлти	311 547,60	337 509,90	25 962,30
По нежилым помещениям с учетом целевых взносов ООО Риал Интел	392 968,80	425 716,20	32 747,40
По нежилым помещениям с учетом целевых взносов ИП Недильский	39 312,00	42 588,00	3 276,00
Членские взносы	235 200,00	233 551,37	-1 648,63
Поступления от жильцов "Общедомовые расходы"	455 792,40	411 888,95	-43 903,45
ОАО "Комкор"	62 400,00	62 270,00	-130,00
ООО "Цифра-Один"	34 320,00	75 770,00	41 450,00
Вознаграждение радио	9 000,00	7 764,06	-1 235,94
Вознаграждение за терминал	6 000,00	8 723,75	2 723,75
Вознаграждение за рекламу в лифте	48 000,00	0,00	-48 000,00
Процент начисления на остаток по счету	210 000,00	442 131,18	232 131,18
Итого по смете доходов	5 795 272,32	5 780 120,76	-15 151,56
Поступление не превышает план			-15 151,56
Смета расходов	по смете	факт 2022	отклонение
Эксплуатирующая компания	1 692 000,00	1 680 000,00	-12 000,00
Обслуживание лифтов	480 000,00	513 500,52	33 500,52
Страхование лифтов	2 520,00	2 300,00	-220,00
Мосэнергосбыт общедомовые расходы	312 000,00	284 096,35	-27 903,65
Дезинфекция	9 720,00	9 632,64	-87,36
Услуги телефонной связи	5 400,00	7 570,00	2 170,00
Пожарники тех обслуживание и текущий ремонт систем ДУ	180 000,00	162 488,00	-17 512,00
Бухгалтерское сопровождение, программное обеспечение	966 557,50	964 224,50	-2 333,00
Промывка и дезинфекция, диагностика внутренней поверхности мусоропровода	30 000,00	30 000,00	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	19 267,00	-10 733,00
Хозяйственные расходы	60 000,00	57 300,61	-2 699,39
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	39 000,00	39 000,00	0,00
Непредвиденные расходы	120 000,00	64 593,07	-55 406,93
Озеленение газонов	6 000,00	1 150,00	-4 850,00
Фонд оплаты труда с учетом НДФЛ в т.ч.	696 000,00	631 189,14	-64 810,86
ЗП председателя ТСЖ без НДФЛ	480 000,00	436 491,00	-43 509,00
работники ТСЖ без НДФЛ	156 000,00	118 228,14	-37 771,86
Вознаграждение членам правления и ревизору с НДФЛ	60 000,00	60 000,00	0,00
Единовременное вознаграждение Председателю и работнику ТСЖ с НДФЛ	46 300,00	46 300,00	0,00
Налоги	224 084,00	199 856,96	-24 227,04
Подготовка дома к отопительному сезону	196 800,00	117 598,00	-79 202,00
Подарки	156 000,00	106 316,84	-49 683,16
Аренда помещения для ТСЖ	264 000,00	221 942,50	-42 057,50
Видеонаблюдение в каждом подъезде и по периметру МКД	300 000,00	304 187,00	4 187,00
Компьютерное сопровождение	24 000,00	0,00	-24 000,00
Итого по смете расходов	6 051 221,50	5 661 353,13	-389 868,37
Экономия		118 767,63	