

ОТЧЕТ
Ревизора ТСЖ «Пржевальского-2»
по результатам проверки финансовой деятельности ТСЖ
за период 01.01.19 г. по 31.12.20 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 Фролова В.В. провела проверку финансовой деятельности ТСЖ «Пржевальского-2» за период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2020 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 2019 г. по 31 декабря 2020 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 2019-2020 годы ревизору представлены протоколы Общего собрания и протоколы заседания Правления:

№1П/19 от 25.04.2019г. – переизбрание председателя правления,

№2П/19 от 14.05.2019г. – изготовление новой печати,

№3П/19 от 10.06.2019 г. – утверждение плана работы, заключения и пролонгации договоров с подрядными организациями, подготовка к отопительному сезону, озеленение газонов,

№4П/19 от 13.12.2019 г. – подготовка подъездов и подарков к Новому году,

№5П/19 от 20.12.2019 г. – подготовка к внеочередному собранию членов ТСЖ,

№1П/20 от 13.01.2020 г. – утверждение плана работы правления на 2020 год, утверждение плана содержания и ремонта общего имущества, утверждение сметы расходов,

№2П/20 от 03.03.2020 г. – подготовка к весенне-летнему сезону, заключение договора на ремонт системы горячего водоснабжения,

№3П/20 от 10.05.2020 г. – заключение договора на ремонт канализации второго подъезда, подготовка к осенне-зимнему сезону,

№4П/20 от 15.07.2020 г. – заключение договора на герметизацию межпанельных швов,

№5П/20 от 15.08.2020 г. – заключение нового договора на техническое обслуживание дома, подготовка к собранию по капитальному ремонту,

№6П/20 от 15.09.2020 г. – заключение договора на монтажные и пусконаладочные работы компьютерного оборудования,

№7П/20 от 05.10.2020 г. – заключение договоров на капитальный ремонт,

№8П/20 от 18.12.2020 г. – подготовка к Новому году, выход из ТСЖ Машановой Л.П.

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 2019-2020 годы

1.3. Органы управления ТСЖ в отчетном периоде:

Состав Правления ТСЖ

с 1 января по март 2019 года:

Председатель Правления: Машанова Л.П.,

Члены Правления:

Капариха М.Б., Седова Н.И., Бабин С.Л., Цыганова Е.А

с 25.04. 2019 года

Председатель Правления: Никифорова Л.А.,

Члены Правления:

Полянина Н.А.

Чернова О.Ю.

Агапов А.Ю.

Цыганова Е.А (до 10 января 2020

Миничкина З.С. (с 10 января 2020 года)

Ревизор Фролова В.В.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в ТСЖ в период с 1 января по 31 марта 2019 года возложена на бухгалтера Сундугееву Марину Александровну, с июня 2019 года бухгалтерский учет передан 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,
- 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 01.01.2019 г. составлял 11 548 349,94 руб.,

на 31.12.2019 г. – 15 101 692,76 руб.,

на 31.12.2020 г. – 14 524 656,04 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.

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 раздельный 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 31.12.2020. Анализ взаимозачетов с кредиторами и дебиторами выявил просроченную задолженность. Основная сумма просроченной дебиторской задолженности является задолженностью жильцов по квартплате и составляет 1 002 370,59 руб., сократилась на 25% по сравнению с предыдущей отчетной датой 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 2019-2020 г.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 2019 и 2020 годах проводились работы по благоустройству придомовой территории, сантехнические работы по прочистке канализации, замене общедомовых приборов учета электроэнергии, работы по наладке узла автоматического регулирования отопления, ремонт лифтов, также другие работы важные для деятельности эксплуатации МКД.

В 2020 году в рамках утвержденного плана капитального ремонта выполнены работы на общую сумму 1 969 817 руб., в т.ч. герметизация швов жилого дома, капитальный ремонт вытяжных зонтов вентиляции, капитальный ремонт выходов на крышу, капитальный ремонт лифтов.

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 2019 год составили 807 622,22 руб., за 2020 год 545 327,27 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 то же время необходимо отметить, что ревизору не удалось получить достаточные доказательства обоснованности начисления компенсации за неиспользованный отпуск Машановой Л.П. и Сундугеевой М.А. в марте 2019 года на общую сумму 474 971 руб.

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

Фактические расходы за 2019-2020 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.

Таблица №1

№ п/п	Вид обслуживания	2019	2020	Примечание
		руб.	руб.	
	Отопление и ГВС	5 810 043,19	4 907 427,70	Горэнергообит ПАО "МОЭК" филиал №11
	Герметизация швов, эксплуатация жилого дома		1 735 465,14	БРАГИН МАКСИМ АЛЕКСАНДРОВИЧ ИП
	Эксплуатация жилого дома	1 632 000,00	1 045 750,00	Матвеевское ЖЭУ ЗАО
	Отпуск воды и водоотведение	1 619 662,99	1 621 767,1	МОСВОДОКАНАЛ АО
	Бухгалтерский учет, юридические услуги	555 000,00	846 000,00	ПОНОМАРЕВА Н.В.
	Обслуживание лифтов, ТО, ремонт	458 485,61	848 825,49	МОСЛИФТ СУ №5
	Капитальный ремонт вытяжных зонтов вентиляции и выходов на крышу		485 496,00	ИВАНОВ С.И.
	Антенна	337 316,00	349 207,6	МОСТЕЛЕСИГНАЛ
	Поставка электроэнергии на общедомовые нужды	232 867,00	261 588,29	МОСЭНЕРГОСБЫТ
	Аренда офиса	313 583,00	238 769,63	РиалИнтел
	Прочие	661 097,21	688 288,05	
	Всего Дт26 Кт 60,76	11 620 055,00	13 028 585,00	

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.

2.5. Исполнение финансового плана

Исполнение финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) ТСЖ на 2019-2020 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 2019-2020 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 2019-2020 г.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 2019-2020 г.г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.
6. Настоящий отчет составлен в трех подлинных экземплярах на 10 (одинадцати) 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



Фролова В.В.

ОЗНАКОМЛЕН

Председатель Правления
ТСЖ «Пржевальского-2»



Никифорова Л.А.



Смета доходов	по смете	факт 2019	отклонение	факт 2020	отклонение
Планово-нормативные доходы в месяц по ставкам, утвержденным правительством Москвы	4 272 372	4 280 076	-7 704	3 583 160	689 212
По нежилым помещениям с учетом целевых взносов ООО Пряник Риелти	311 544	1 190 713	-879 169	742 069	-430 525
По нежилым помещениям с учетом целевых взносов ООО Риал Интел	392 964	990 204	-597 240	952 894	-559 930
По нежилым помещениям с учетом целевых взносов ИП Недильский	39 312	111 708	-72 396	109 510	-70 198
Членские взносы	235 200	225 378	9 822	250 009	-14 809
Поступления от жильцов "Общедомовые расходы"	455 664	210 338	245 326	407 656	48 008
ОАО "Комкор"	70 200	75 010	-4 810	69 030	-1 170
ООО "Цифра-Один"	31 200	35 880	-4 680	36 010	-4 810
Спец.счета	60 000	456 867	-396 867	294 655	-234 655
Итого по смете доходов	5 868 456	7 576 174	-1 707 718	6 444 993	-576 537
Поступление превышает план			-1 707 718		-576 537
Смета расходов					
Эксплуатирующая компания	1 713 600	1 640 625	72 975	1 687 900	25 700
Обслуживание лифтов	462 000	458 486	3 514	558 869	-96 869
Страхование лифтов	2 400	2 300	100	2 300	100
Мосэнергосбыт общедомовые расходы	240 000	214 567	25 433	261 588	-21 588
Дезинфекция	33 216	6 968	26 248	13 923	19 293
Услуги телефонной связи	4 800	6 770	-1 970	4 440	360
Пожарники тех обслуживание и текущий ремонт систем ДУ	180 000	180 000	0	180 000	0
Бухгалтерское сопровождение, программное обеспечение	734 400	638 801	95 599	811 151	-76 751
Промывка и дезинфекция, диагностика внутренней поверхности мусоропровода	30 000		30 000		30 000
Юридические услуги	120 000	40 450	79 550	120 000	0
Обследование вентканалов	30 000	24 840	5 160	24 840	5 160
Услуги банка	66 000	35 760	30 240	21 102	44 898
Хозяйственные расходы	120 000	16 845	103 155	133 429	-13 429
Размещение информации в ГИС ЖКХ	30 000	7 500	22 500	30 000	0
Обучение персонала ТСЖ	12 000	3 900	8 100		12 000
Обслуживание теплосчетчиков	60 000		60 000		60 000
Непредвиденные расходы	240 000	100 050	139 950	63 598	176 402
Озеленение газонов	12 000		12 000		12 000
ЗП работников ТСЖ	135 600	370 400	-234 800	136 126	-526
Вознаграждение членам правления и работникам ТСЖ	150 000		150 000		150 000
ЗП председателя ТСЖ	420 000	437 222	-17 222	420 000	0
Налоги	246 960	243 902	3 058	164 689	82 271
Подготовка дома к отопительному сезону	180 000	84 360	95 640	53 432	126 568
Новогодние подарки	180 000	107 848	72 152	95 560	84 440
Аренда помещения для ТСЖ	264 000	313 583	-49 583	238 760	25 240
Итого по смете расходов	5 666 976	4 935 177	731 799	5 021 707	645 269
Экономия			731 799		645 269