

Заключение ревизии
финансово-хозяйственной деятельности
Товарищества собственников жилья «Север»
за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.

г. Бронницы

На основании ст.150 п.3.1. Жилищного Кодекса Российской Федерации и п. 15.3. Устава Товарищества собственников жилья «Север» (ТСЖ «Север») (далее ТСЖ) проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. ревизором Покотило Н. В.

Ревизия проводилась с 16 января 2023г. по 27 февраля 2023г. по следующим направлениям:

1. Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность за ревизуемый период.
2. Нормативно-распорядительные документы, законность финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и достоверность данных.

Общие сведения.

Полное наименование ТСЖ: Товарищество собственников жилья «Север»

Сокращенное наименование ТСЖ: ТСЖ «Север»

Место нахождения ТСЖ: РФ, 140170 Московская область, г.Бронницы, ул. Центральная, дом 2Б, кв.51.

<i>Паспортные данные</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Дом 2б</i>	<i>Дом 2в</i>
Площадь застройки	кв.м	737,7	689,9
Общая площадь всех частей здания	кв.м	3731,9	3551,6
в т.ч.:			
• Жилые помещения	кв.м	2873,0	2738,2
в т.ч. квартиры	кв.м	2801,8	2660,9
• Нежилые помещения	кв.м	858,9	813,4
Количество квартир		60	54
Количество этажей		6	6
Количество подъездов		2	2
Год постройки		2009	2009
Материал здания		кирпич	кирпич

Высшим органом управления ТСЖ согласно Уставу является общее собрание членов ТСЖ «Север».

Общее руководство деятельностью ТСЖ осуществляет Правление Товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде:

- председатель Правления: Миронов Сергей Александрович

- члены правления (избраны на 2 года): Кузьмин А. В., Снисаренко П. И., Тихмянова Л. В., Поляков А. А., Оглоблина С. Е., Сочнев С.В. (Протокол № 1 от 24.03.2021)
- Ответственные за финансово-хозяйственную деятельность: председатель Правления Миронов С. А. и бухгалтер Ткач Л. М.

Объем ревизионной проверки.

Ревизионная проверка включала в себя проверку на выборочной основе соответствия представленных данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учете финансово-хозяйственной деятельности, фактическим данным.

В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ руководствовалось нормами Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ.

Основным источником поступления денежных средств ТСЖ за отчетный период является квартирная плата жильцов. Дополнительный источник – арендная плата.

1. Общий порядок ведения бухгалтерского и налогового учета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и его достоверность.

На проверку были представлены следующие документы: штатное расписание, приказы по кадрам, личному составу и деятельности ТСЖ, расчётные ведомости по зарплате, справки 2НДФЛ, отчёты в Пенсионный фонд, выписки по банковским счетам, авансовые отчёты, договоры подряда, акты на списание материальных ценностей, регистры бухгалтерского учёта, журналы-ордера.

Все представленные для проверки документы оформлены надлежащим образом.

ТСЖ применяет упрощённую систему налогообложения «доходы минус расходы». Ведение бухгалтерского учёта осуществляется с применением журнально-ордерной системы, также применяются самостоятельно разработанные регистры, что не противоречит требованиям Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (с изменениями и дополнениями). Записи в регистры бухгалтерского учёта сделаны на основании первичных документов, фиксирующих факт совершения хозяйственной операции. Денежные средства выдаются подотчёт только после представленного отчёта за предыдущие выданные суммы и возврата неиспользованных сумм.

Обслуживающий дома персонал оформлен в строгом соответствии с требованиями трудового законодательства. На каждого сотрудника имеются все необходимые документы. Согласно Уставу ТСЖ, Председатель правления назначает оклады персоналу в пределах суммы, указанной в смете. Фонд заработной платы сформирован согласно смете расходов. Денежные средства, израсходованные ТСЖ на содержание штатных сотрудников в 2022 году, составили:

1. Заработная плата – 1 445 635,42 руб. (по смете – 1 403 922 руб.), в т.ч.:

- Перечислено работникам – 1 255 260,42 руб.;
- Подоходный налог – 190 375 руб.

2. Налоги с ФОТ – 435 670,03 руб. (по смете – 368 867 руб.)

Показатели регистров бухгалтерского учета по счетам соответствуют суммам, отраженным в расчётах по начисленным и уплаченным взносам. Расхождений не выявлено.

Проверены и сопоставлены показатели, отраженные в ведомости по учёту доходов, налога на доходы физических лиц и справок 2НДФЛ. Нарушений не выявлено. Все отчёты представлялись в контролирующие органы в сроки, установленные

действующим законодательством. Перечисления налоговых платежей и взносов осуществлялись своевременно.

Результаты проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2022 г. показали, что бухгалтерский учет Товарищества ведется таким образом, чтобы обеспечивать достоверное отражение доходов и расходов Товарищества исходя из требований Федерального закона «О бухгалтерском учете» и нормативных актов Минфина РФ.

1.1. Расчетные счета ТСЖ «Север»

Входящий остаток средств на счетах на 01.01.22 - 26 727,71 руб. (в т.ч.:

Основной счет – 18 266,61 руб. + Спецсчет – 8 461,10 руб.)

Поступило денежных средств с 01.01.22 по 31.12.22 - 2 639 772,71 руб.

(см. Приложение № 1)

Израсходовано денежных средств с 01.01.22 по 31.12.22 - 2 586 962,32 руб.

(см. Приложение № 2)

Таким образом, исходящий остаток средств на счетах на 31.12.22 составил 79 538,10 руб. (в т.ч.: Основной счет – 71 077,00 руб. + Спецсчет – 8 461,10 руб.)

Расходование средств подтверждено финансовыми документами и проверено в выборочном порядке.

1.2. Авансовые отчеты

Авансовые отчеты составлены в соответствии с требованиями оформления первичных документов, все расходы подтверждены кассовыми и товарными чеками. На строительные, сантехнические, хозяйственные материалы имеются соответствующим образом оформленные Акты списания, подписанные членами правления ТСЖ. Расшифровка расходов, оплаченных наличными, представлена в Приложениях № 4 и № 5.

Анализ состояния расчётов (в том числе с основными поставщиками)

1. Основными поставщиками энергоресурсов ТСЖ являются:

- АО «Тепловодоканал города Бронницы» - холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, водоотведение;
- РО "Эколайн-Воскресенск" – обращение с ТКО;
- ПАО « Мосэнергосбыт» – электроэнергия, потребляемая жильцами ТСЖ.

Оплата услуг, предоставляемых выше перечисленными организациями, осуществляется через ООО «МосОблЕИРЦ».

ПАО « Мосэнергосбыт» – электроэнергия (освещение мест общего пользования и электроэнергия, потребляемая арендаторами п.3 Приложения № 1).

Со всеми поставщиками коммунальных услуг заключены соответствующие договоры. Счета на оплату предъявляются поставщиками ежемесячно согласно показаниям общедомовых приборов учета (показания передаются согласно договорам по 25 число каждого месяца).

Многоквартирные дома оснащены общедомовыми приборами по учету потребления энергоресурсов, что подтверждается соответствующими документами:

Дом 26

		Дата	Основани	Поставщик
--	--	------	----------	-----------

<i>Энергоресурс</i>	<i>Счетчик</i>	<i>установки</i>	<i>е установки</i>	<i>энергоресурсов</i>
Горячее водоснабжение	ВСТН-25 (2 шт.)	22.06.20	взамен старых	АО "Тепловодоканал города Бронницы" (дог. №57 от 01.01.14). Оплата через ООО "МосОблЕИРЦ"
Холодное водоснабжение	ОСВУ-32	24.07.18	взамен старого	
Тепловая энергия (отопление) (прямое)	ВСТН-80 с ВТЭ-1К1М	09.06.21	взамен старого	
Тепловая энергия (отопление) (обратка)	ВСТН-80	09.06.21	взамен старого	
Электроэнергия	Нартис -300	10.09.22	взамен старого	ОАО " Мосэнергосбыт" (дог. № 90014280 от 29.12.2011)

Дом 2в

<i>Энергоресурс</i>	<i>Счетчик</i>	<i>Дата установки</i>	<i>Основание установки</i>	<i>Поставщик энергоресурсов</i>
Горячее водоснабжение	ВСТН-2 (2 шт.)	08.07.22	взамен старых	АО "Тепловодоканал города Бронницы" (дог. №57 от 01.01.14). Оплата через ООО "МосОблЕИРЦ"
Холодное водоснабжение	ВСХН-50	07.07.22	взамен старого	
Тепловая энергия (отопление) (прямое)	ВСТН-80 с ВТЭ-1К1М	09.06.21	взамен старого	
Тепловая энергия (отопление) (обратка)	ВСТН-80	09.06.21	взамен старого	
Электроэнергия	Нартис -300	10.09.22	взамен старого	ОАО " Мосэнергосбыт" (дог. № 90014280 от 29.12.2011)

Расходом на ОДН считается сумма, предъявляемая поставщиком как разница между показаниями ОДПУ и показаниями ИПУ, которые собственники передают в ЕИРЦ самостоятельно.

Оплата за тепловую энергию производится по фактическим показаниям ОДПУ в течение отопительного сезона, в зависимости от площади квартиры.

Электроэнергия поступает от трансформаторной подстанции по четырем фидерам: по два на каждый дом (один – на квартиры и один – на общедомовые нужды). Оплата за электроэнергию начисляется и предъявляется к оплате:

- на общедомовые нужды согласно показаниям счетчиков, установленных в щитовой, на счет ТСЖ;
- жильцам домов – по показаниям счетчиков, установленных на лестничных площадках.

Состояние расчетов ТСЖ с поставщиками коммунальных услуг подтверждается актами сверки расчетов.

По состоянию на 01.01.2023г. у ТСЖ задолженность по заработной плате отсутствует, расчеты со сторонними организациями за выполненные работы и услуги

произведены в полном объеме, задолженности нет. Это свидетельствует об устойчивом финансовом положении Товарищества.

По состоянию на 01.01.2023г. ТСЖ «Север» имеет следующие безусловные расчётные активы (в руб.):

1. Остаток на расчетных счетах 79 538,10 руб.
2. Целевой Фонд капитального ремонта дома 2б:
По состоянию на 31.12. 2022 – 2 313 478,66 руб.
3. Целевой Фонд капитального ремонта дома 2в:
По состоянию на 31.12. 2022 – 2 232 590,12 руб.

(ФКР формируется из взносов жильцов ТСЖ на капитальный ремонт и платы за наем, поступающей от Администрации города Бронницы Московской области согласно Агентскому договору через ООО «МосОблЕИРЦ»).

Средства целевого Фонда капитального ремонта находятся на спецсчете.

4. В качестве активов ТСЖ по состоянию на 01.01.2023г. надлежит указать дебиторскую задолженность арендаторов общедомового имущества:

- ИП Бывший магазин «Хозтовары» - 95 800р.
- Магазин "Мясная лавка" – 228 500р.
- Другие арендаторы – 213 343р.
- Правлением ТСЖ проводится работа по сокращению имеющейся дебиторской задолженности жильцов, повышается уровень ответственности жильцов за своевременную оплату за жилищные и коммунальные услуги по выставленным счетам.

Задолженность по квартплате более одного года по состоянию на 01.01.2023 составила:

№ п/п	№ квартиры	Долг в ЕИРЦ	Последняя оплата
1	2 "Б" кв. 18	46 053,63	01.03.2020
2	2 "В" кв. 29	78 134,52	01.08.2021
ИТОГО:		124 188,15	

Исполнение сметы доходов и расходов за 2022 год

Сметы утверждены Протоколом общего собрания членов ТСЖ № 1 от 24.03.2022г., подписаны председателем Правления Мироновым С. А.

Расчеты начислений производились в соответствии с Решением общего собрания собственников (заочное голосование) на уровне тарифов, утвержденных Приказами Департамента по тарифам НСО и определенных Решением общего собрания, а также с учётом решений, принятых на собрании Правления ТСЖ.

Замечания и пояснения по фактическому исполнению смет доходов и расходов ТСЖ за 2022г.

Смета доходов (см. Приложение № 3)

За аренду помещений недополученные суммы должны учитываться в Смете доходов.

Раздел 1. Административно-управленческие расходы - перерасход 12 564,70 руб. (дополнительные юридические услуги за оформление документов в суд на взыскание задолженности арендатора)

Раздел 2. Техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества - экономия 272 221,98 руб. за счет переноса на 2023 год ремонта крыши, замены асфальта на тротуаре д.2В перенесено по погодным условиям. Остальные запланированные работы выполнены без превышения плановых сумм.

Пункт 4.2. Оплата за услуги "МосОблЕИРЦ" в размере 80 000 руб. не производилась с расчетного счета ТСЖ, а была удержана в "МосОблЕИРЦ" при «расщеплении» поступающих платежей от жителей ТСЖ.

Пункт 4.6. Оплата электроэнергии производится ПАО "Мосэнергосбыт" по показаниям вводных счетчиков - показания жильцов. Арендаторы возмещают ТСЖ "Север" понесенные затраты за электроэнергию.

Плановый доход превысил фактическое поступление денежных средств на 333 244,49 руб. Плановый расход превысил фактическое расходование денежных средств на 397 054,88 руб. Таким образом, из-за завышения планируемых доходов и расходов некоторые работы не были выполнены по причине отсутствия денежных средств.

Считаю необходимым отметить, что согласно ст. 12.1. Устава ТСЖ руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется правлением Товарищества во главе с председателем правления. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах и компетенции общего собрания членов ТСЖ.

В соответствии со ст. 13 Устава ТСЖ в обязанности правления Товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- 2) контроль над своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

Вышеперечисленные нормы права свидетельствуют о том, что Правлению ТСЖ необходимо активнее участвовать в решении насущных вопросов финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Север» (в том числе при решении вопросов, указанных в настоящем акте).

Вместе с тем обязанность по составлению отчета о финансовой деятельности и его представлению общему собранию членов товарищества для утверждения ст. 148 ЖК РФ возложена на Правление товарищества, что представляется достаточно обоснованным, поскольку именно Правление как исполнительный орган управления товариществом осуществляет финансовое планирование и расходование средств в соответствии с утвержденной общим собранием членов товарищества сметой (годовым планом финансовой деятельности). Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества не является органом управления товариществом и соответственно не совершает от имени товарищества действия, изменяющие в той или иной степени его финансовые обязательства. Поэтому ревизионная комиссия (ревизор) не может отчитываться за финансовую деятельность товарищества, а может только проверить такую деятельность и, подготовив соответствующее заключение, представить его на рассмотрение общему собранию членов товарищества.

Рекомендации по свободной смете доходов и расходов ТСЖ на 2023г. следующие:

1. Учесть замечания к фактическому исполнению сметы доходов и расходов ТСЖ за 2022 год, изложенные в настоящем акте ревизии;

Проанализировав деятельность ТСЖ «Север» рекомендую общему собранию ТСЖ признать деятельность Правления ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Рекомендации по работе с должниками:

1. Проводить предупредительную работу с жильцами о необходимости своевременной оплаты коммунальных и иных платежей
2. В случае наличия постоянной задолженности за аренду помещений направлять арендаторам претензионные письма и обращаться в суд с иском по принудительному взысканию долгов.

Настоящий отчет на 7 листах составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ, второй остается у ревизора.

Ревизор

Н. В. Покотило

С результатами ревизионной проверки ознакомлены:

(в случае наличия возражений – обозначить и представить в месячный срок)

Председатель Правления ТСЖ «Север»

С. А. Миронов

Бухгалтер

Л. М. Ткач