

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии

ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» за 2023 год

Председатель ревизионной комиссии: **Ермохина Н. А.**

Члены ревизионной комиссии: **Брагинский И. Л.**

Дата начала ревизии: 10 февраля 2024 года

Дата окончания ревизии: 15 февраля 2024 года

г. Тверь

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2023 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии Ермохиной Н. А. и членом ревизионной комиссии Брагинским И.Л. (далее – ревизоры, проверяющие).

Ревизия проведена с 10 февраля 2024 года по 15 февраля 2024 года включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 14 февраля 2024 года по 15 февраля 2024 года по месту проживания ревизоров.

1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- трудовые контракты с работниками ТСЖ;
- должностные инструкции, согласия на обработку персональных данных;
- документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- бухгалтерская и налоговая отчетность;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; кассовая книга; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ; расчетные ведомости и платежные ведомости;
- прочие необходимые для составления отчета документы.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы оформлены должным образом и предоставлены в полном объеме;
2. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде;
3. Бухгалтерские документы хранятся в комнате правления ТСЖ, в отдельном шкафу, закрываемом на ключ.

1.3 Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ТСЖ.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области экономики, финансов и юриспруденции.

1.4 Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года.

2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений за отчетный период.

3. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» на соответствие законодательству РФ.

4. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38»

5. Объекты ревизии:

1. Деятельность правления ТСЖ.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.

1.5 Органы управления ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 01 января 2023 по 31 декабря 2023 г.

Председатель правления: Львович Ольга Владимировна

Члены правления:

1. Ковригин Сергей Васильевич
2. Лопин Георгий Александрович
3. Лабынин Алексей Сергеевич

Состав ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии: Ермохина Надежда Александровна

Член ревизионной комиссии: Брагинский И.Л.

Основание: протокол собрания №1 от 25.02.2021 г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в «ТСЖ Скворцова-Степанова, 38» в период с 01.01.2023-31.12.2023 гг. возложена на бухгалтера ТСЖ: **Львович М. Г.**

2. Результаты ревизии

2.1 Ведение бухгалтерского учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (уведомление МРИ ФНС №12 по Тверской области б/н от 21.07.2014 г.).

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

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

Заключение ревизионной комиссии:

По сравнению с 2022 годом существенных изменений по ведению бухгалтерского учета не выявлено.

2.2 Анализ банковских операций

ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» осуществляет свою деятельность, используя расчетный счет:

- Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО)- для ведения основной деятельности,
- ПАО «Сбербанк России» - для средств на капитальный ремонт.

Для проверки банковских операций ревизионной комиссии были представлены банковские выписки за весь период с 01.01.2023 по 31.12.2023 гг.

1. Денежные средства на счете ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» на 01.01.2023 г. составили:

- Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО) – **282 987,97** руб.
- ПАО «Сбербанк России» - **8 400 661,16** руб.

2. Общее поступление денежных средств на счет ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 г. составило **1 783 560,10** руб., из них:

- взносы жильцов – **1 693 764,60** руб.;
- поступления от сторонних орг-ций – **89 400** руб.;
- возврат пошлины – **395,50** руб.

3. Общий расход денежных средств с расчетного счета ТСЖ «Скворцова-Степанова,38» за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 составил **1 765 805,08** руб.

4. Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» на 31.12.2023 г. составил:

- Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО) – **300 742,99** рублей.
- ПАО «Сбербанк России» - **9 766 561, 07** рублей (средства на капитальный ремонт).

Сводная таблица банковских операций:

Таб. 1

Сальдо на 01.01.2023	282 987,97
Получено денежных средств всего	1 783 560,10
Израсходовано денежных средств всего	1 765 805,08
Остаток денежных средств всего на 31.12.23	300 742,99

2.3 Анализ кассовых операций

Для проверки кассовых операций были представлены: отчеты кассира, квитанции, приходные и расходные кассовые ордера и авансовые отчеты. Все документы были проверены сплошным порядком.

В ходе проверки сделаны следующие выводы:

- 1) Денежные средства в кассу не приходовались.
- 2) Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2023 год составил 0 (ноль) руб.

2.4 Анализ начисления заработной платы, налогов с заработной платы.

Анализ отчетности во внебюджетные фонды. Ведение кадрового учета.

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

В настоящее время количество работников составляет 7 человек, на зимний период взят дополнительный дворник.

Инженер по обслуживанию тепло узла работает в статусе ИП.

Таб. 2

	Должность	ФОТ (по смете) руб\год	ФОТ (начислено) руб\год
1	Председатель	144 000,00	144 000,00
2	Бухгалтер	168 000,00	168 000,00
3	Паспортист (догов. подряда)	41 400,00	31 050,00
4	Сантехник (догов. подряда)	84 000,00	82 194,00
5	Электрик (догов. подряда)	41 400,00	42 550,00
6	Дворник (догов. подряда)	137 928,00	133 940,00
7	Дворник (догов. подряда) допол		5747,00
	Всего за год:	616 728,00	607 481,00

- Общая сумма начисленной заработной платы составила – 607 481,00 руб.
- Общая сумма взносов (ПФР+НДФЛ), уплаченная в бюджет составила – 172 238,06 руб.

Для проверки представлены ведомости расчета заработной платы за период с января по декабрь 2023 года, договора подряда, отчеты во внебюджетные фонды.

Проверка ведомостей расчета заработной платы показала, что начисленная заработная плата соответствует действующему штатному расписанию.

Выводы ревизионной комиссии:

1. Задержки в выплате заработной платы и уплате взносов и налогов не выявлены.
2. Проверка отчетов в ПФР РФ и ФСС РФ за 2023 года свидетельствует, что отчетность соответствует данным ведомостей по начислению заработной платы.
3. Задолженность по уплате налогов и взносов во внебюджетные фонды отсутствует.

Заключение ревизионной комиссии:

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

2.5 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

1. Информация по тарифам:

Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные в действие Администрацией города Твери для жилого фонда.

2. Информация по начислениям:

1.1 Начисленная сумма за 2023 год для помещений составила: **2 712 435,42** рублей (Два миллиона семьсот двенадцать тысяч четыреста тридцать пять рублей 42 копейки), в том числе:

- на содержание дома = 1 410 211,48 руб.;
- капремонт = 1 032 580,99 руб.;
- ОДН на электроэнергию = 216 389,10 руб.;
- прочие расходы на содержание дома = 53 253,85 руб.

1.2 Общее поступление денежных средств на счета ТСЖ «Скворцова-Степанова, 38» за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. составило **1 783 560,10** руб (Один миллион семьсот восемьдесят три тысячи пятьсот шестьдесят рублей 10 копеек), без учета денежных средств на капремонт.

1. Оплачено на 31 декабря 2023 года **1 765 805,08** руб. (Один миллион семьсот шестьдесят пять тысяч восемьсот пять рублей 8 копеек):

- на содержание дома по смете = 1 339 363,67 руб.;
- на содержание дома, не предусмотренные сметой (ремонт общедомового имущества) = 208 397,48 руб.;
- расходы на ОДН = 218 043,93 руб.;

3. Размер просроченной задолженности собственников ТСЖ:

- на 01.01.2023 составил:
 - содержание дома = 71 101 руб.;
 - капремонт = 50 288 руб.
- на 01.01.2024 составил:
 - содержание дома = 34 996 руб.;
 - капремонт = 34 797 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Размер общей просроченной задолженности собственников ТСЖ за 2023 г. существенно сократился.
2. Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Проводить мониторинг задолженности по платежам. По результатам мониторинга необходимо выявлять задолженности свыше трех месяцев.
2. Продолжать регулярно информировать жильцов и собственников об их задолженности (путем уведомления или помещая данные на информационных щитах), затем составление досудебного предложения, отключение электроэнергии согласно ФЗ-261, подача заявления в судебный орган. Большинство после получения досудебного письма оплачивают задолженность, так как не имеют желания доводить дела до суда. Для иногородних необходимо отправлять заказное письмо с уведомлением, также с предложением досудебного урегулирования вопроса.

2.6 Анализ договорной деятельности

За отчетный период действовали постоянные договоры на поставку работ(услуг),
таблица 3:

Таб. 3

№ п/п	Организация	Вид обслуживания
1	ООО «Ваш лифт»	ТО лифта
2	ИП Усмонов П.Х.	Уборка подъездов
3	ООО «Газпром газораспределение г. Тверь»	ТО газораспределительной подстанции
4	ООО Инженерный центр «Лифт»	Страхование лифта
5	ИП Петров С.В.	Обслуживание теплоузла

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
2. Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.

Поступления и начисления по договорам общего имущества, таблица 4:

Таб. 4

№ п/п	Название организации	Сумма за год (руб.)
Использование общего имущества		
Телефония/интернет/аренда		
1	ООО «Фаст Линк»	12000
2	АО «ЭР-Телеком»	13000
3	ООО "Наука-Связь"	12000
4	ПАО МТС	9000
5	ПАО «Мегафон»	8000
6	ОАО «Ростелеком»	3 000
7	ООО «Горсеть»	2400
8	Парфеев Ю.Н. (за аренду помещения)	30000
	Итого по разделу:	89 400

Заключение ревизионной комиссии:

1. Общее имущество используется недостаточно эффективно.

Рекомендации ревизионной комиссии:

3. Ревизионная комиссия рекомендует рассмотреть возможность повышения оплаты за использование общего имущества помещений ТСЖ.

2.7 Анализ расходов и их соответствия смете расходов на 2023 г.

Фактическое расходование денежных средств в соответствии со сметой расходов ТСЖ отражено в таблице 5: Таб. 5

№	Наименование	Вид ресурса/услуги/работ	По смете	Фактически	Отклонение
1	Оплата труда сотрудникам	7 человек	616 728,00	607 481,00	- 9247,00
2	ИФНС № 12	Налоги на з/плату (ПФР, ФФОМС) 7 чел.	185 018,40	172 238,06	- 12 780,34
3	ИФНС № 12	Налоги по УСН (доходы)	3 000,00	4 071,00	1 071,00
4	ООО «Ваш лифт»	Ежемесячное обслуживание лифта	192 000,00	192 000,00	0
5	ООО «Ваш лифт»	Ежегодное ТО лифта	13 200,00	13 800,00	600,00
6	ООО Инженерный центр «Лифт»	Страхование лифта	1 700,00	2 090,00	390,00
7	АО "Газпром газораспределение Тверь"	Обслуживание газовой подстанции	90 000,00	50 325,86	- 39 674,14
8	ИП Усмонов П.Х.	Клининговые услуги	134 400,00	134 400,00	0
9	Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО)	Услуги банка	11 500,00	11 898,00	398,00
10	Расходные материалы	Канцтовары	5 000,00	2 808,24	- 2 191,76
11	ООО «Визард С»	Сайт	4 000,00	3 600,00	- 400,00
12	ООО «Октоника»	ГИС ЖКХ	5 600,00	5 600,00	0
13	ООО «Тиражнве решения 1с-Рарус»	Поддержка программы 1С	10 000,00	8 899,00	- 1 101,00
14	ООО «Газэнергоресурс»	Проверка вентканалов	50 400,00	46 511,00	-3 889,00
15	ИП Петров С.А.	Обслуживание теплоузла	72 000,00	72 000,00	0
16		Резервный фонд	11 000,00	11 641,51	641,51
	ВСЕГО:		1 405 546,40	1 339 363,67	- 66 182,73
		Расходы не включенные в смету за 2023г. (таб. 6)		208 397,48	
	ООО «ТверьАтомЭнергосбыт»	ОДН Электроэнергия		218 043,93	
	ИТОГО:			1 765 805,08	

Выводы ревизионной комиссии:

1. В таблице №5 приведена постатейная расшифровка фактических расходов, согласно сметы на 2023 г. Несмотря на небольшие отклонения по статьям, общая сумма фактических расходов, осуществленных ТСЖ оказалась **ниже** запланированных.
2. На расходы по прочим статьям (хозтовары, мелкий ремонт, ремонт оборудования, не внесенный в смету и т.д.) были израсходованы денежные средства из **резервного фонда, а также средства, полученные в виде доходов** от сдачи в аренду нежилых помещений ТСЖ и площадей - в размере **208 397,48** рублей. (таб. 6)

Таблица расходов резервного фонда

Таб. 6

№	Поставщик	Наименование	Сумма	Примечание
1	Расходные материалы	Хозтовары	29 360,97	
2	Расходные материалы	Клапан, кран, муфта и т.д.	14 906,95	
3	ИП Усмонов П.Х.	Устройство газона	6 000,00	
4	ИП Усмонов П.Х.	Ремонтные работы входных групп офисов 14, 5, 1	27 000,00	
5	ООО «Бастион ТВ»	Ремонт домофона	3 700,00	
6	ООО «Ваш лифт»	Замена ламп в лифте	8 400,00	
7	ООО «ЭКС»	Контактор	8 064,84	
8	Самозанятый Сокольвяк Л.Н.	Уборка снега	8 000,00	
9	Самозанятый Сокольвяк Л.Н.	Ремонт плитки 3 подъезд	4 500,00	
10	ООО «ВОГЕЗЭНЕРГО»	Вычислитель для теплосчетчика	24 500,00	
11	АО Центр дезинфекции и дератизации ТО	Дератизация	8 364,72	
12	ООО «РОТЕС»	Поверка теплосчетчика	50 760,00	
13	ИП Гушин А.А.	Ремонт крыши пристройки	14 840,00	
	ВСЕГО:		208 397,48	

Заключение ревизионной комиссии:

1. Произведен ремонт входных групп офисов.
2. Произведено устройство газона.
3. Произведен ремонт крыши пристройки.
4. В ГИС ЖКХ размещается актуальная информация, в соответствии с требованиями статьи 12 ФЗ от 21 июля 2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».
5. Зафиксирован положительный баланс на лицевых счетах ТСЖ на 31.12.2023 года. Положительный баланс на лицевых счетах ТСЖ обеспечен за счет ранее накопленных денежных средств и средств, полученных в виде доходов от сдачи в аренду нежилых помещений ТСЖ.
6. Произведя анализ расходов на основании плановой сметы на 2023 г. и фактических расходов на содержание дома, - получаем, что общая сумма фактических расходов, осуществленных ТСЖ оказалась ниже запланированных по смете.
7. Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизоры пришли к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде - удовлетворительной

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. В 2023 году обратить внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ с целью недопущения возникновения убытков.

3. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

1. Нецелевого использования средств не выявлено.
2. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и являются экономически обоснованными.
3. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено.
4. Зафиксирован положительный баланс на лицевых счетах ТСЖ на 31.12.2023 года.
5. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана хорошей. Просроченная задолженность уменьшилась, по сравнению с 2022 г. Вместе с тем в случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.
6. В рассматриваемом периоде был произведен ремонт входных групп офисов и крыши пристройки, произведено устройство газона.
7. Уборка снега на придомовой территории осуществляется дворниками, с привлечением Самозанятого.
8. Размещается актуальная информация в ГИС ЖКХ.
9. Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течении всего текущего финансово-хозяйственного года.
10. **Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2023 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.**
11. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на (10) десяти листах каждый (включая приложение №1), два из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии: _____ /Ермохина Н. А./

Член ревизионной комиссии: _____ /Брагинский И. Л./

Выписка из отчета ревизионной комиссии
Рекомендации ревизионной комиссии

1. С целью повышения дисциплины оплаты, регулярно информировать жильцов и собственников жилья об их задолженности.
2. Ревизионная комиссия рекомендует рассмотреть возможность повышения оплаты за использование общего имущества помещений ТСЖ.
3. В 2024 году обратить внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ с целью недопущения возникновения убытков.

Председатель ревизионной комиссии: _____ /Ермохина Н. А./

Член ревизионной комиссии: _____ / Брагинский И. Л./