

ОТЧЕТ
Ревизионной Комиссии
ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ»
по результатам проверки финансово-
хозяйственной деятельности
за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.

г. Москва
2021

Оглавление

1.	Вводная часть.....	3
1.1	Основания и обстоятельства проведения ревизии.....	3
1.2	Органы управления Товариществом в отчетном периоде:.....	3
1.3	Методика ревизии.....	4
1.4	Направления и цели ревизии.	5
1.5	Объекты ревизии.....	5
1.6	Условия проведения ревизии.....	6
1.7	Используемые материалы.	6
2.	Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ.....	7
3.	Судебные производства.....	7
4.	Ведение бухгалтерского учета.....	8
4.1.	Общие положения.....	8
4.2.	Учет основных средств.....	9
4.3.	Учет материалов.....	9
4.4.	Учет кассовых операций.....	10
4.5.	Учет операций по банковским счетам.....	11
4.6.	Учет расчетов с поставщиками и подрядчиками.....	12
4.7.	Учет расчетов с сотрудниками по авансовым отчетам.....	13
4.8.	Учет расчетов по договорам подряда с физическими лицами.....	15
4.9.	Ведение кадрового учета и расчетов с работниками.....	15
5.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности.....	17
5.1.	Информация по тарифам.....	17
5.2.	Информация по начислениям.....	17
5.3.	Информация по фонду капитального ремонта.....	19
5.4.	Информация по договорам на обслуживание и прочим расходам.....	20
5.5.	Анализ данных по начислению и оплате коммунальных ресурсов.....	21
5.6.	Анализ доходов и расходов от коммерческой деятельности ТСЖ.....	24
5.7.	Анализ поступлений и расчетов с поставщиками (подрядчиками).....	26
6.	Исполнение сметы доходов и расходов на 2020 год.....	28
7.	Анализ отчета Ревизионной комиссии.....	30
8.	Итоговые выводы Ревизионной комиссии.....	30

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

В соответствии со статьей 150 Жилищного Кодекса ревизионная комиссия товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества; представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Протоколом Общего собрания ТСЖ от 08.04.2019 были выбраны члены ревизионной комиссии на два года. Заседанием ревизионной комиссии от 10.04.2019 председателем ревизионной комиссии была избрана Пшиншева Т.Х.

Состав ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии Пшиншева Т. Х.

Член ревизионной комиссии Кубиашвили А.О.

Член ревизионной комиссии Резанова Е.В.

Дата начала ревизии: 19 февраля 2021 года

Дата окончания ревизии: 05 марта 2021 года

1.2 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 01.01.2020г. по 31 декабря 2020г.

Председатель правления: Печерин Юрий Михайлович.

Члены правления

1. Кисляков Юрий Васильевич
2. Приходько Борис Федорович.
3. Таратунина Татьяна Юрьевна
4. Стрельников Игорь Викторович
5. Субботина Ольга Ивановна
6. Селиверстов Роман Владимирович

Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе возложена на Главного бухгалтера Звереву Елену Павловну.

Всего за этот период проведено 4 заседания правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- ✓ О проведении очередного общего отчетного собрания (от 17.03.2020).
- ✓ О проведении капитального ремонта кровли (02.06.2020).
- ✓ О проведении капитального ремонта мусорокамер (02.06.2020).
- ✓ О земельных участках по адресу ул. Хачатуряна, д.12, корпус 3 (23.11.2020).

- ✓ Об установлении мониторов в лифтах (23.11.2020).
- ✓ Краткий отчет председателя правления о проделанной работе (22.12.2020).
- ✓ Выделение средств для поздравления обслуживающих ТСЖ организацией (22.12.2020).
- ✓ Вопрос о нежилом помещении 5,8 метров и его законности (22.12.2020).

1.3 Методика ревизии

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

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом, всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ производится с учетом специфики, масштабов деятельности, исходя из предварительной оценки проверяющими характера и материальности рисков, присущих проверяемым направлениям, а также имеющихся в распоряжении проверяющих ресурсов (человеческих, материальных и т.д.).

Проверка ТСЖ осуществлялась в два этапа:

1 этап:

- формирование и направление запросов в ТСЖ, охватывающих достаточно широкий спектр направлений финансово-хозяйственной деятельности, для предварительной идентификации наиболее материальных рисков;
- анализ и систематизация полученной на первом этапе информации:
 - ✓ углубленный анализ направлений с повышенным риском (дополнительные проверочные процедуры, в том числе направление дополнительных запросов, проведение документальной проверки и анализа обработка данных и т.д.);
 - ✓ идентификация и анализ причин наиболее материальных рисков/нарушений, а также связей данных рисков между собой;
 - ✓ вынесение рекомендаций по устранению выявленных рисков/нарушений.

Использовались следующие методы проверки/изучения:

- ✓ анализ данных учета: изучение остатков на счетах/аналитических субсчетах, составляющих данных остатков, динамики остатков в течение проверяемого периода и т.д. Выявление причин резких изломов трендов, анализ целесообразности и обоснованности проведения разовых крупных операций, групп однородных операций;
- ✓ документальная проверка операций, на выборочной основе. В состав выборки были включены: операции, которые потенциально несут наибольший риск (самые крупные, необычные и подозрительные операции), случайным образом выбранные операции (анализ таких операций способен выявить системные риски, заложенные в процесс).

- ✓ оценка качества систем, процессов и процедур, а также анализ организационных структур и их достаточности для осуществления финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ надлежащим образом;
- ✓ оценка качества управления (адекватность подходов руководства и работников ТСЖ к рискам и методам контроля над ними).

2 этап:

- ✓ По результатам проверки был сформирован Отчет проверки и Заключение Ревизионной комиссии. Нарушения и недостатки, отраженные в данных документах, имеют фактическое подтверждение и должны храниться не менее 5 лет.

1.4 Направления и цели ревизии.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

1. Сохранность, техническое состояние и использование активов, операции по их поступлению и расходованию.
2. Сохранность и использование материальных ценностей, а также операции по их поступлению и расходованию.
3. Соблюдение установленных цен и тарифов на ЖКУ.
4. Начисление платы за недвижимость собственникам.
5. Определение размера и корректировка вознаграждения обслуживающего персонала.
6. Проведение кассовых и банковских операций.
7. Расчеты с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, бюджетными и коммерческими структурами.
8. Использование целевого финансирования.
9. Достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности
10. Порядок ведения бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности

Целью ревизии являлись ответы на следующие, поставленные вопросы:

1. Соответствует ли действительности отраженный в бухгалтерской отчетности приход денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 года.
2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти организации предоставили жителям и собственникам ТСЖ услуги, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, а также для оплаты содержания квартир, за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 года.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ.

1.5 Объекты ревизии

1. Деятельность правления ТСЖ в 2020 году.
2. Ведение бухгалтерского и налогового учета за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 включительно.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление в 2020 году.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности в 2020 году.
6. Анализ годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год.
7. Исполнения сметы доходов и расходов за 2020 год.

1.6 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.

Место проведения ревизии: г. Москва, ул. Хачатуряна дом 12 корпус 3 помещение ТСЖ.

1.7 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- ✓ Устав ТСЖ, учредительные и регистрационные документы ТСЖ;
- ✓ Протокол Общего собрания членов ТСЖ за 2020 год;
- ✓ Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2020 год;
- ✓ Плановые сметы доходов и расходов за 2020 год;
- ✓ Трудовые контракты, договора гражданско-правового характера, приказы, заявления, доп. соглашения, договора о материальной ответственности, должностные инструкции;
- ✓ Документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- ✓ Приказы по финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ;
- ✓ Договора с подрядчиками, ресурсоснабжающими прочими контрагентами, заключенные в 2020 г., а также пролонгированные договора, действующие в 2020 году;
- ✓ Регистры бухгалтерского и налогового учета;
- ✓ Бухгалтерская и налоговая отчетность, отчетность во внебюджетные фонды (ФСС РФ);
- ✓ Материалы по судебным искам;
- ✓ Первичная бухгалтерская документация за 2020 год, в том числе:
 - ведомости по начислению заработной платы, отпускных;
 - начисление налогов от фонда оплаты труда;
 - авансовые отчеты с приложениями;
 - акты выполненных работ, сметы на выполнение работ;
 - товарные чеки, приходно/расходные товарные накладные, квитанции к приходным кассовым ордерам,
 - кассовая книга, приходно/расходные кассовые ордера, платежные ведомости;
 - акты выполненных работ, счета-фактуры;
 - сметы расходов;
 - банковские выписки и платежные документы по расчетным счетам ТСЖ;
 - начисление и перечисление налогов в бюджет и внебюджетные фонды.
- ✓ Прочие необходимые документы.

Заключение ревизионной комиссии:

- Правоустанавливающие документы, первичные документы бухгалтерского учета, налоговые декларации и расчеты, представлены в полном объеме.
- Документы в основном оформлены надлежащим образом и хранятся в надлежащем виде.
- Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Учесть замечания в части оформления первичных документов, обосновывающих понесенные расходы.
- ❖ Систематизировать и восстановить недостающую кадровую документацию.

- ❖ Исключить случаи отсутствия подписей членов правления ТСЖ на протоколах заседаний. Протоколы заседаний, имеющие более 1 страницы, должны быть сшиты и пронумерованы.

2. Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ

По состоянию на дату проведения ревизии, Устав ТСЖ соответствует Жилищному кодексу РФ.

3. Судебные производства

Ограничения, введенные в 2020 году в связи с карантинными мероприятиями, не позволили в полном объеме проводить судебные процедуры.

- ✓ В сентябре 2020 года направлено 1 уведомления-претензии о наличии задолженности по квартире 68, данная задолженность погашена собственником.
- ✓ В октябре 2020 была уплачена госпошлина и подано заявление по кв. 204, однако еще до объявления судебного заседания задолженность была погашена и иск снят.
- ✓ В августе 2020 года направлено 5 уведомлений-претензий о наличии задолженности по следующим квартирам 183;190;191;251;258.
- ✓ В ноябре 2020 года направлено 4 уведомления-претензий о наличии задолженности по следующим квартирам 42;114;289;333.

ТСЖ принимало участие в следующих судебных производствах:

В судебный участок №91 направлено 1 исковое заявление.

В отношении Захаровой Н.В. кв.288 на сумму 12 676,76 руб., государственная пошлина 507,08 руб. Так как в 2019 году судебное заседание откладывалось, решение было принято в пользу ТСЖ в 2020 году. Иск выигран.

Арбитражный суд города Москвы

Арбитражный суд города Москвы дело №А40-318640/19-61-2393 ТСЖ выступало ответчиком по иску ДГИ г. Москвы о взыскании задолженности по договору аренды участка в сумме 143 807,69 рублей и пеней в сумме 276 188,08 рублей. Решением суда в иске было отказано.

Список должников имеющих задолженность по оплате за ЖКУ более 2 х месяцев на 31.12.2020

Таблица №1

№№ кв.	Ф.И.О.	Сумма долга (руб.)	Период задолженности
			(кол-во месяцев)
288	Захарова Наталья Васильевна	46 756,72	17
251	Механтьев Валерий Викторович	75 097,81	10
3	Смоленкова Антонина Владимировна	25 941,58	7
42	Щепакин Михаил Александрович	70 884,34	6
114	Плескевич Елена Борисовна	58 802,94	6
183	Войтенко Ирина Викторовна	63 880,39	6
289	Бейлина Виктория Вячеславовна	31 050,84	6
26	Трушина Юлия Викторовна	19 245,24	4
101	Федечкина Татьяна Владимировна	38 643,61	4
168	Брагин Дмитрий Вячеславович	39 326,62	4
	Итого	469 630.09	

Общее количество должников (с задолженностью более 2-х месяцев) в 2020г., по сравнению с 2019г. (9 человек), увеличилось и составило 10 человек.

Суммарная просроченная задолженность жильцов на 31.12.2020 года увеличилась и составила 577 406,52 рублей по сравнению с 392 317,85 рублей на 31.12.2019 года.

Заключение ревизионной комиссии:

- Просроченная задолженность имеет тенденцию на увеличение. Частично данная динамика может быть обоснована определенными трудностями, связанными с общей эпидемиологической ситуацией и снижением доходов населения.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Усилить предпринимаемые меры по взысканию задолженности жильцов с решением вопросов как в судебном порядке, так и досудебном порядке.
- ❖ Использовать в процессе взыскания задолженности все возможные способы досудебного урегулирования данных вопросов с применением возможных отсрочек, реструктуризации задолженности и иных видов.

4. Ведение бухгалтерского учета

4.1. Общие положения

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения (уведомление ФНС №15 по г. Москва б/н от 20.04.2007 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 (программа 1С и ПО «Домовладелец»).

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

Учетная политика ТСЖ применяемая в проверяемом периоде, была принята на 2020 год, и фактически не была изменена по сравнению с ранее предоставленной Учетной политикой на 2017 года. Несмотря на рекомендации по внесению изменений и приведению в соответствие с действующими нормами отражения и ведения бухгалтерского учета, данные рекомендации не были приняты во внимание.

Например, выборочно:

- ✓ Приказ о введении Учетной политики датирован 11.01.2020 года (приказ оформляется не позднее последнего дня предыдущего года);
- ✓ Ссылка в п.1.4. на Закон «О бухгалтерском учете» №129-ФЗ от 21.11.1996 года. С 01 января 2013 года и в настоящий момент действует Закон №402-ФЗ от 06.12.2011 года «О бухгалтерском учете»;
- ✓ Пункт 2.5. противоречит действующему порядку кассовых операций, согласно которого организации самостоятельно утверждают лимит кассы;
- ✓ Пункт 2.8. ущемляет права остальных собственников, так как приводит к погашению задолженности при отсутствии поступления денежных средств на счета ТСЖ;
- ✓ Пункт 3.4., 11.6, 11.7 не имеет отношения к режиму налогообложения выбранного ТСЖ, а именно ТСЖ не является плательщиком налога на прибыль, налога на добавленную стоимость;
- ✓ Ссылки на нормативные документы не соответствуют применяемым документам. Например, выборочно, План счетов, утвержден Приказом от 31.10.2000 №94н (в Учетной политике ТСЖ Приказ №92н);
- ✓ Ознакомление с приказом и Учетной политикой со стороны Главного бухгалтера датировано 11 января 2016 года.

Заключение ревизионной комиссии:

- В целом применяемые способы ведения бухгалтерского учета, учитывали специфику деятельности ТСЖ.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Ревизионная комиссия рекомендует разработать и внедрить новую учетную политику, с учетом вышеизложенных замечаний за 2019 год и 2020 год.

4.2. Учет основных средств

В составе основных средств числились объекты, не являющиеся основными средствами, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01).

Таблица № 2

Наименование объекта	Первоначальная стоимость, руб.
1С ПРЕДПРИЯТИЕ 8 Учет ЖКХ,ТСЖ+1С:Сайт ЖКХ Стандарт	43 800,00
Офисный пакет Микрософт (гл.бух)	7 304,00
Офисный пакет Микрософт (гл.бух)	7 304,00
Итого	58 408,00

В соответствии с п. 39 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов» фиксированный разовый платеж за предоставленное право использования программы для ЭВМ отражается в бухгалтерском учете пользователя как расходы будущих периодов и подлежит списанию в течение срока действия лицензионного договора. На сумму уплаченного вознаграждения, организация производит запись по дебету счета 97 «Расходы будущих периодов» и кредиту счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», с последующим списанием исходя из срока действия лицензионного договора, либо срока определенного организацией (Инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденная Приказом Минфина России от 31.10.2000 №94н).

Также в составе основных средств учитывались объекты, не отвечающие требованиям применяемой Учетной политики и Положения ПБУ 6/01, а именно со стоимостью менее 40 000,00 рублей за единицу (стоимостной критерии в размере более 40 000,00 рублей введен с 01 января 2011 года, приказом Минфина России от 24.12.2010 №186н). Перечень основных средств приведен был ранее в отчете за 2019 год. Вышеуказанные замечания приводят к искажению показателей бухгалтерской отчетности, в частности завышению показателя по строке «Основные средства» на сумму 150 221,46 рублей. Кроме того, данные расходы подлежат единовременному списанию в состав расходов в рамках утвержденной сметы для целей бухгалтерского и налогового учета.

Заключение ревизионной комиссии:

- Показатели бухгалтерской отчетности и бухгалтерского учета в части основных средств, не соответствовали нормам законодательства и принятой Учетной политики. Замечания, сформированные в 2019 году, не были приняты во внимание.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Внести исправления в бухгалтерский учет, с целью исключения искажений показателей бухгалтерской отчетности, обратить внимание на замечания сделанные в 2019 году.
- ❖ Усилить контроль над квалификацией объектов основных средств в бухгалтерском учете.

4.3. Учет материалов

Материалы, в большей степени, приобретались через подотчетной лицо, с отражением в бухгалтерском учете на основании представленных товарных и кассовых чеков. В 2020 году учет

материалов осуществлялся с использованием счета 10 «Материалы» в количественной оценке, укрупненно по однородным группам материалов.

Заключение ревизионной комиссии:

- Порядок списания материалов в разрезе видов и направленности расходования соответствовал целям и статьям расходования.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Обеспечить для целей контроля над сохранностью материалов, имеющих длительный срок использования (инструменты, специальное оборудование и т.п.) соответствующий учет и возможность проведения инвентаризаций.

4.4. Учет кассовых операций

Материально ответственным лицом за кассовые операции являлся председатель правления ТСЖ г-н Печорин Ю.М.

Приход наличных денежных средств осуществлялся только с расчетного счета, для расходования на выплату заработной платы, расчеты по договорам подряда, расчеты с подотчетными лицами.

Движение наличных денежных средств по кассовым операциям за 2020 год представлено в нижеследующей таблице:

Таблица № 3

Вид движение наличных денежных средств	Поступление в кассу, руб.	Выдача из кассы, руб.
Поступили средства со спецсчета для капитального ремонта	137 083,54	
Поступили средства с р/счета	5 610 668,46	
Выдано на выплату заработной платы и расчеты по договорам подряда		5 337 752,00
Выдано на компенсацию за использование личного транспорта		60 000,00
Выдано на хозяйственные нужды в подотчет		350 000,00
Итого	5 747 752,00	5 747 752,00

За 2020 год банковские расходы на получение наличных денежных средств составили 129 627,57 рублей. Кассовая книга за 2020 год не оформлена.

Кассовую книгу нужно хранить в течение пяти лет после окончания года, за который она велась, а при возникновении споров, разногласий - до принятия решения по делу (ч. 1 ст. 29 Закона о бухгалтерском учете, ст. 277 Перечня типовых управленческих архивных документов, п. 4.1 Инструкции по применению Перечня типовых управленческих архивных документов). Сокращать указанные сроки хранения запрещается (п. 4.10 Инструкции по применению Перечня типовых управленческих архивных документов). Хранение кассовой книги должен организовать руководитель (пп. 4.7 п. 4 Указания №3210-У).

Заключение ревизионной комиссии:

- Кассовые операции оформлялись должным образом, с наличием всех подписей лиц, санкционирующих поступление и расходование наличных денежных средств.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Рекомендуется рассмотреть вопрос перечисления заработной платы и подотчетных средств на личные банковские карты сотрудников и лиц, привлекаемых по договорам подряда, с целью снижения расходов на услуги банка по выдаче наличных денежных средств.
- ❖ Оформить надлежащим образом кассовую книгу за 2020 год.

4.5. Учет операций по банковским счетам

В проверяемом периоде ТСЖ имело два расчетных счета:

- ✓ Расчетный в ПАО СБЕРБАНК
- ✓ Специальный счет на капремонт СБЕРБАНК РОССИИ ОАО

Движение безналичных денежных средств по банковским счетам за 2020 год представлено в нижеследующей таблице:

Таблица № 4

		Поступления	Списание
Расчетный в ПАО СБЕРБАНК			
Остаток на счете на 01.01.2020		3 037 262,21	
Квартплата. Коммунальные услуги	Жильцы ТСЖ	23 679 836,14	
Городские льготы по опл. ЖКУ ГЦЖСл/с 03732778010	ГКУ ГЦЖС	2 132 143,25	
Расчеты по Мосгазу	ПАО Мосгаз	92 786,40	
Расчеты по агентскому вознаграждению	ПАО Ростелеком	69 839,12	
Квартплата. ПЕНИ	Жильцы ТСЖ	7 771,43	
Отопление	МОЭК ТЭ		5 630 686,29
Снятие наличных средства с р/счета в кассу			5 610 668,46
Горячая вода	МОЭК ГВС		4 461 181,48
Водоснабжение	МОСВОДОСБЫТ		2 498 210,35
услуги охраны 1/11 от 29.10.2014	Вымпел-Гранит		1 836 000,00
Расчет с бюджетом и ФСС по страховым взносам	УФК г. Москвы		1 743 269,21
Эл.энергия	МОСЭНЕРГОСБЫТ		922 233,54
Расчеты с бюджетом по налогу на доходы физических лиц	УФК г. Москвы		802 443,00
ТО лифтов № ТО-209 от 01.02.2017	ТЕХКОМПЛЕКТ		792 879,72
Обслуживание антенны	СПЕЦТЕЛЕПРИЕМ		443 125,60
ТО системы ПБ	ВЫСОТА		242 000,00
Комиссия банка	ПАО Сбербанк России		177 110,87
ТО запирающих устройств	ИП Дьячкова А.Г.		174 500,00
ТО ворот и шлагбаума	ИП Дьячкова А.Г.		149 450,00
Обслуживание антенны	Ростелеком Макрорегиональный Филиал «Москва»		97 987,50
Обслуживание электросети	ГОРЭНЕРГОСЕРВИС		95 407,20
замена ковровых покрытий в подъездах	ИП Тычинкин А.И.		88 824,69
Перекатка пожарных рукавов системы ПБ	Высота		81 600,00
Пени по договору с ДГИ	УФК г. Москвы (ДГИ)		70 000,00
Лицензия. Услуги установки и передачи	Легпромсофт		49 456,00
Услуги связи	МГТС		36 000,00
Лампы и электропитание	ИП Лукьянчикова И.А.		26 978,25
Подписка	РИД «Качум-пресс»		20 120,00
Услуги связи	ВымпелКом		20 000,00
Освещение МОП	Электросвет		18 582,50
ИТС ТЕХНО онлайн	1С-Рарус ИТС		15 011,00
Видеорегистратор мультимедийный 16-ти канальный	Высота		11 092,00
Астрал Отчетность	Формула ИТ		5 900,00
Электронная подпись	ЦВ ЭП 2		5 000,00

Страхование лифтов	РЕСО-Гарантия		4 500,00
Исполнительный лист			3 588,00
Налоги в бюджет по УСН	УФК г. Москвы		2 165,00
Госпошлина. Судебные издержки	УФК г. Москвы		1 860,80
Штрафные санкции по налогам (пени по требованиям)	УФК г. Москвы		1 400,00
Услуги интернет	РСИЦ		1 190,00
Услуги связи	Ростелеком		422,61
Оборот за 2020 год		25 982 376,34	26 140 844,07
Остаток на счете на 31.12.2020		2 878 794,48	
Капремонт СБЕРБАНК РОССИИ ОАО			
Остаток на счете на 01.01.2020		8 365 136,49	
Расчеты с жильцами. Капитальный ремонт	Жильцы ТСЖ	3 559 918,90	
Городские льготы по Капремонту	ГКУ ГЦЖС	453 389,62	
% банка по капремонту	СБЕРБАНК РОССИИ ОАО	271 673,24	
Ремонт кровли	Ютексо		1 120 000,00
Ремонт крылец 4.5.6 подъездов	Овчинников Павел Владимирович		576 000,00
Ремонт Кровли	Овчинников Павел Владимирович		501 400,00
Работы по ремонту мусорокамер 1 и 4 подъездов	Аникович А.А.		157 680,00
Ремонт мусорокамер 5 и 6 подъездов	Овчинников Павел Владимирович		153 080,00
Выдача в подотчет	Дзидзигури Бичико Доментьевич		150 000,00
Поучение наличных средств в кассу на кап ремонт	Касса ТСЖ		137 083,54
Клапан загрузочный	РУССКОЕ СНАБЖЕНИЕ		133 087,50
Ступени гранитные	Атлант Гранит ТД		121 757,00
Работы по обустройству козырька над лоджией кварт	Аникович А.А.		89 000,00
Обследование гидроизоляции кровли	ВИЗИТЕРМ		75 000,00
Работы по ремонту мусорных камер 2 и 3 подъездов	Аникович А.А.		67 530,00
Монтаж ограждений из нержавеющей стали	ТРЕСТ		48 000,00
Замена загрузочных камер мусоропровода	ИП Аникович А.А.		45 000,00
КР замена редуктора привода дверей	ТЕХКОМПЛЕКТ		20 664,00
Комиссия банка	ПАО Сбербанк		10 139,60
КР замена электродвигателя привода дверей на лифте	ТЕХКОМПЛЕКТ		9 690,00
Оборот за 2020 год		4 284 981,76	3 415 111,64
Остаток на счете на 31.12.2020 год		9 235 006,61	

Остатки денежных средств на 01.01.2020 составляли 11 402 398,70 рублей, в том числе остатки специальных счетов на капитальный ремонт составляли 8 365 136,49 рублей.

Остатки денежных средств на 31.12.2020 составляли 12 113 801,09 рублей, в том числе остатки специальных счетов на капитальный ремонт составляли 9 235 006,61 рублей.

Заключение ревизионной комиссии:

- Банковские операции оформлялись должным образом, с наличием всех подписей лиц, санкционирующих поступление и расходование безналичных денежных средств.

4.6. Учет расчетов с поставщиками и подрядчиками

Расчеты с поставщиками и подрядчиками осуществлялись в основном в безналичной форме оплаты и соответствовали масштабу и характеру деятельности ТСЖ.

ТСЖ заключило договор с ООО «Спецтелеприем» на услуги связи и сбор абонентской платы за пользование сетью кабельного телевидения. В рамках заключенного договора ТСЖ оплачивает услуги связи данному поставщику и извлекает доход, в виде комиссии в размере 20% от собранных средств за пользование антенной, которые согласно актам взаимозачета учитываются в составе платы за услуги. При этом указанная комиссия в составе доходов не учитывалась.

Оформление первичных документов от поставщиков и подрядчиков имело следующие недостатки и отклонения:

- ✓ Отсутствовали подписи и печать со стороны ТСЖ (выборочно, УПД от 09.11.2020 №230 от ООО РИД «Качум-пресс»);
- ✓ Не соответствие сумм отраженных в бухгалтерском учете, суммам первичных документов, например выборочно товарная накладная от 09.11.2020 от ООО РИД «Качум-пресс» на сумму 4 200,00 рублей, отражена в бухгалтерском учете документом «Поступление товаров и услуг 00000000206 от 31.10.2020» в сумме 5 000,00 рублей;
- ✓ Отсутствовали оригиналы первичных документов, например выборочно, УПД от 10.03.2020 №17 от ООО «Торговый дом Атлант Гранит» на сумму 121 757,00 рублей.

Заключение ревизионной комиссии:

- При проведении расчетов с поставщиками не должным образом осуществляется проверка подрядчиков на предмет «добросовестности» для целей налогообложения, что в свою очередь может привести к негативным налоговым последствиям для ТСЖ, а именно доначислением страховых взносов и штрафа по налогу на доходы физических лиц, в качестве налогового агента.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Усилить контроль над заключаемыми договорами с поставщиками и подрядчиками на предмет «добросовестности» данных лиц, для целей налогообложения.
- ❖ Провести инвентаризацию всех первичных документов от поставщиков и подрядчиков, с целью устранения всех вышеизложенных замечаний.

4.7. Учет расчетов с сотрудниками по авансовым отчетам

Расчеты с подотчетными лицами, в целом соответствовали деятельности ТСЖ. К авансовым отчетам прилагались все оправдательные документы с приложением товарных и кассовых чеков. Вместе с тем, выявлены расходы, требующие дополнительного обоснования принадлежности к деятельности ТСЖ и наличия первичных документов:

- Оплата услуг мобильной связи на личные телефоны сотрудников и физических лиц, привлекаемых по договорам подряда, требует документального оформления обоснованности таких расходов. Данное замечание также не было принято во внимание со стороны ТСЖ, несмотря на его указания в отчете за 2019 год. Например, оплата мобильного телефона 8-966-189-44-16 на сумму 500,00 рублей; 8-903-246-01-49 на сумму 700 рублей (авансовый отчет от 29.04.2020 №7). Данные расходы носят систематический характер ежемесячно.

Статьей 164 ТК РФ предусмотрено, что компенсацией признаются денежные выплаты, установленные в целях возмещения работникам затрат, связанных с исполнением ими трудовых или иных обязанностей, предусмотренных Трудовым кодексом и другими федеральными законами. Так, в силу ст. 188 ТК РФ при использовании работником с согласия или ведома работодателя и в его интересах личного имущества работнику:

- ✓ выплачивается компенсация за использование, износ (амортизацию) инструмента, личного транспорта, оборудования и других технических средств и материалов, принадлежащих работнику;
- ✓ возмещаются расходы, связанные с их использованием. Размер возмещения расходов определяется соглашением сторон трудового договора, выраженным в письменной форме.

Таким образом, ТСЖ может компенсировать подтвержденные документами расходы на сотовую связь полностью или в пределах установленного лимита. При этом необходимым условием является наличие следующих документов:

- ✓ Приказ руководителя, со списком должностей, работа по которым требует использования сотовой связи;
- ✓ Должностная инструкция работника;
- ✓ Трудовой договор или дополнительное соглашение к нему, с условиями и порядком выплаты компенсации либо фиксированная сумма за использование сотрудником сотовой связи.

Пунктом 3 ст. 217 НК РФ определено, что не подлежат обложению НДФЛ все виды установленных законодательством РФ, законодательными актами субъектов РФ, решениями представительных органов местного самоуправления компенсационных выплат (в пределах норм, предусмотренных законодательством РФ), связанных, в частности, с исполнением налогоплательщиком трудовых обязанностей. Таким образом, компенсация, которая включает в себя возмещение расходов на сотовую связь, не подлежит обложению НДФЛ на основании вышеуказанного пункта ст. 217 НК РФ.

Для обоснования не включения в налогооблагаемую базу по НДФЛ должны быть следующие документы (Письмо Минфина РФ от 20.04.2015 № 03-04-06/22274):

- ✓ документы, подтверждающие принадлежность используемого имущества налогоплательщику (договор о приобретении телефона и сим-карты);
- ✓ расчеты компенсаций;
- ✓ документы, подтверждающие фактическое использование имущества в интересах работодателя (счета оператора связи, их детализация с указанием номеров абонентов);
- ✓ документы, подтверждающие суммы произведенных в этой связи расходов.

В силу пп. 2 п. 1 ст. 422 НК РФ не подлежат обложению страховыми взносами для плательщиков, указанных в пп. 1 п. 1 ст. 149 НК РФ, все виды установленных законодательством РФ, законодательными актами субъектов РФ, решениями представительных органов местного самоуправления компенсационных выплат (в пределах норм, определенных в соответствии с законодательством РФ), связанных, в частности, с выполнением физическим лицом трудовых обязанностей.

- Расходы, связанные с проведением мероприятий, например, Новый год в сумме 10 000,00 рублей, оформлялись внутренним актом от 28.12.2020 №3, без приложения первичных документов, подтверждающих понесенные расходы. На недопустимость отражения в бухгалтерском учете операций, не подтвержденных первичными документами, указывалось в отчете за 2019 года.

Заключение ревизионной комиссии:

- Авансовые отчеты подотчетными лицами оформлялись с приложением всех первичных документов.
- Указанные в настоящем разделе первичные документы требовали дополнительного обоснования понесенных расходов.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Оформить и обосновать документально расходы на оплату мобильной связи.
- ❖ Исключить включение в состав расходов затрат, неподтвержденных первичными документами, а именно самостоятельно сформированных актов.

4.8. Учет расчетов по договорам подряда с физическими лицами

ТСЖ заключались договора подряда с иностранными физическими лицами на работы по содержанию и обслуживанию МКД и прилегающей территории. За 2020 год были заключены договора подряда с 8 физическими лицами.

При проведении проверки был выявлен ряд нарушений и некорректностей Например, выборочно:

- Частично отсутствовали дополнительные соглашения на увеличение объема работ к заключенным договора.

Заключение ревизионной комиссии:

- Привлечение иностранной рабочей силы, оформлялось договорами подряда, с указанием соответствующего вида работ, по итогам месяца формировались акты выполненных работ.
- Все акты выполненных работ санкционированы ответственными работника, наделенными соответствующими полномочиями.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Рекомендуется провести инвентаризацию всех заключенных договоров, с целью устранения всех выявленных нарушений.

4.9. Ведение кадрового учета и расчетов с работниками

Ведение в действие Закона №348-ФЗ с 1 января 2017 г. дает право работодателям - субъектам малого предпринимательства, отнесенным к микропредприятиям, упростить свой кадровый документооборот.

Таким образом, с 2017 г. субъекты малого предпринимательства, отнесенные к микропредприятиям, имеют право отказаться от ведения внутренних кадровых документов, содержащих нормы трудового права, но взамен эти нормы они обязаны включить в типовой трудовой договор, заключаемый с работником.

Штатными сотрудниками на момент проведения проверки являлись 7 человек и Председатель правления ТСЖ (выборная должность).

Трудовые отношения - это отношения, основанные на соглашении между работником и работодателем о личном выполнении работником за плату трудовой функции (работы по должности в соответствии со штатным расписанием, профессии, специальности с указанием квалификации; конкретного вида поручаемой работнику работы), подчинении работника правилам внутреннего трудового распорядка при обеспечении работодателем условий труда, предусмотренных трудовым законодательством и иными нормативными правовыми актами, содержащими нормы трудового права, коллективным договором, соглашениями, локальными нормативными актами, трудовым договором.

Табель учета рабочего времени - документ, применяемый для учета рабочего времени работников. Коммерческие организации могут использовать формы табелей, утвержденные Постановлением Госкомстата №1:

- Т-12 "Табель учета рабочего времени и расчета оплаты труда";
- Т-13 "Табель учета рабочего времени".

Личная карточка формы Т-2 - еще один обязательный документ, в котором отражаются все основные сведения о работнике. Запись о приеме на работу, а также все сведения о работнике вносятся в личную карточку унифицированной формы Т-2, утвержденной Постановлением

Госкомстата №1. В личной карточке фиксируются и все события, происходящие с работником в период трудовой деятельности (повышение квалификации, предоставление отпуска и пр.), а также дублируются записи, внесенные в трудовую книжку (о переводе, увольнении). Карточки могут храниться или отдельно, или в личном деле работника, если такие ведутся в организации.

Обязательными для всех организаций являются штатное расписание и график отпусков.

В ходе проверки кадрового учета были выявлены отклонения, некорректности и нарушения:

- Отсутствуют личные заявления о приеме на работу, например, выборочно, трудовой договор от 01.10.2019 номер отсутствует с юристом Кузьмик С.Л., также не оформлена личная карточка.
- Отсутствует личная карточка на главного бухгалтера Звереву Е.П., а также дополнительные соглашения о повышении оклада к трудовому договору.
- В трудовом договоре с Имаркуловым А.С. допущены исправления в окладе в цифровом обозначении, при этом прописью осталась сумма не соответствующая фактически выплатам. Обращаем внимание на то, что сотрудник является иностранным физическим лицом, с соответствующим периодом нахождения на территории РФ, заключение бессрочного трудового договора может иметь определенные правовые последствия.
- В штатное расписание ТСЖ были включены должности, с указанием окладов физическим лицам, не являющимся штатными сотрудниками. С данными физическими лицами были заключены договора подряда (договора гражданско-правового характера). Например, уборщица, уборщик мусорокамер/дворник, плотник. Данное нарушение не принято во внимание по данным отчета за 2019 год. **Штатное расписание применяется для оформления структуры, штатного состава и численности организации.** Этот документ содержит перечень структурных подразделений, наименование должностей, специальностей, профессий с указанием квалификации, а также информацию о количестве штатных единиц (абз. 1 раздела "Штатное расписание" Указаний по применению и заполнению форм первичной учетной документации по учету труда и его оплаты, утвержденных Постановлением Госкомстата России от 05.01.2004 №1).
- При расчете отпуска Двоскину С.Я. сумма выплат по больничному листу была исключена из расчета среднего заработка, при этом дни больничного не были исключены. Проверить расчет не представляется возможным ввиду отсутствия таблиц учета рабочего времени.
- В проверяемом периоде не оформлялись отпуска всем работникам, за исключением инженера по коммуникациям, дежурного сантехника-электрика, информация о предоставленных отпусках в личных карточках сотрудников, частично представленных к проверке, датировалась 2008 годом.
- По уволенным сотрудникам и вновь принятым не оформлялась новая личная карточка. Например, Двоскин С.Я. после приема на работу не оформлена новая личная карточка, при наличии регулярных отпусков, отметки не проставлялись.
- Не оформлялись табеля учета рабочего времени. Работодатель обязан вести учет времени, фактически отработанного каждым работником (ч. 4 ст. 91 ТК РФ). Табель учета рабочего времени применяется для учета времени, фактически отработанного или не отработанного каждым работником организации, для контроля за соблюдением работниками установленного режима рабочего времени, для получения данных об отработанном времени, расчета оплаты труда, а также для составления статистической отчетности по труду.

Обращаем Ваше внимание, на наличие в штате инспектора по кадрам и делопроизводству с окладом 11 495,00 рублей в месяц. При этом большинство замечаний за 2019 год не исправлено, кадровый учет фактически требует восстановления.

Расчеты с ПФР, ФОМС и ФСС не представляется возможным проверить.

Заключение ревизионной комиссии:

- Ведение кадрового учета требует полного восстановления всех недостающих документов, регламентирующих взаимоотношения ТСЖ с работниками.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Рекомендуется восстановить кадровый учет в полном объеме, с учетом выше изложенных замечаний, а также замечаний указанных в устной форме, в том числе по итогам проверки за 2019 год, не принятых во внимание со стороны ТСЖ.

5. Анализ финансово-хозяйственной деятельности

5.1. Информация по тарифам

Сводная ведомость тарифов применяемых для расчетов в ТСЖ в 2019-2020 гг. приведена в Таблице №5

Таблица № 5

№№	Наименование статьи	Ед. измерения	с 01.01.2020	с 01.07.2020*	с 01.11.2021
1.1	Содержание и ремонт жилых помещений – для жителей на первых этажах дома	Руб/кв.м	26,58	26,58	
1.1.2	Содержание и ремонт жилых помещений – для жителей на вторых и последующих этажах дома	Руб/кв.м	30,49	30,49	
1.2	Отопление	Руб/Гкал	2389,72	2455,26	2468,38
1.3	Горячее водоснабжение	Руб/куб.м	198,19	203,9	205,15
1.4	Холодное водоснабжение	Руб/куб.м	40,48	41,86	42,3
1.5	Водоотведение	Руб/куб.м	29,57	30,38	30,9

*Тарифы не соответствовали действующим, установлены в меньшем размере, с 1 ноября были скорректированы.

Начисления за предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений и членам ТСЖ соответствуют тарифам, установленным и введенным в действие Приказом Департамента экономической политики и развития города Москвы от 17.12.2019 года № 302-ТР «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненным к нему категориям потребителей города Москвы на 2020 год»; Постановлением Правительства Москвы от 3 декабря 2019 № 1596-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. № 848-ПП»; Постановлением Правительства Москвы от 3 декабря 2019 № 1597-ПП «О внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП».

5.2. Информация по начислениям

Сводная ведомость начислений собственникам помещений и поступлений на счет ТСЖ приведена в Таблице №6

Таблица № 6

СВОДНО:	Долг перед ТСЖ на начало 2020г. (руб.)	Начислено собственникам (руб.)	Получено на счет ТСЖ (руб.)	Долг перед ТСЖ на конец 2020 г. (руб.)
1. ГКУ ГЦЖС, в том числе:	227 656,06	2 581 481,32	2 585 532,87	223 604,51

1.1. Городские льготы по оплате ЖКУ ГЦЖС в том числе:	177 755,14	2 124 328,91	2 132 143,25	169 940,80
Содержание и ремонт жилого фонда		568 101,48	570 664,34	
Отопление		946 321,94	948 448,56	
Горячее водоснабжение		372 859,74	374 422,60	
Холодное водоснабжение		104 269,64	104 831,64	
Водоотведение		132 776,11	133 776,11	
1.2. Капремонт льготы по оплате ЖКУ ГЦЖС	49 900,92	457 152,41	453 389,62	53 663,71
2. Жильцы ТСЖ, в том числе	2 397 349,53	28 124 568,57	27 247 526,47	3 274 391,63
2.1. Квартплата и коммунальные услуги, в том числе:	1 879 965,62	24 460 291,27	23 679 836,14	2 660 420,75
Содержание и ремонт жилого фонда		8 257 393,52	7 995 424,11	
Управленческие расходы		402 000,00	388 683,38	
Обслуживание запирающего устройства		209 400,00	199 548,46	
Система автоматического открывания ворот		144 000,00	128 077,73	
Содержание КПП		1 846 680,00	1 791 158,44	
Содержание и аренда земельного участка		756 294,24	730 942,07	
Отопление		6 862 996,59	6 714 562,29	
Горячее водоснабжение		3 235 711,58	3 114 779,90	
Антенна		647 238,50	621 128,63	
Холодное водоснабжение		934 405,98	890 096,97	
Водоотведение		1 164 170,86	1 105 434,16	
2.2. Капитальный ремонт	503 696,33	3 657 582,73	3 559 918,90	601 360,16
2.3. Пени по квартплате	13 687,58	6 694,57	7 771,43	12 610,72
Итого	2 625 005,59	30 706 049,89	29 833 059,34	3 497 996,14

Размер задолженности собственников и членов ТСЖ по оплате составил:

- ✓ на 01.01.2020 - 2 397 349,53 рублей (в том числе 1 879 965,62 руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также 503 696,33 рублей за капитальный ремонт).
- ✓ на 31.12.2020 - 3 274 391,63 рублей (в том числе 2 660 420,75 руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также 601 360,16 рублей за капитальный ремонт, включая текущую задолженность за декабрь 2020 года).

В составе задолженности собственников перед ТСЖ по оплате ЖКУ на 31.12.2020 года в размере 3 274 391,63 рублей, включены начисления за декабрь 2020 года в сумме 2 456 353,64 рублей, что является текущей задолженностью с оплатой в течение 20 дней после окончания периода. Задолженность прошлых периодов по итогам 2020 года составляла 818 037,99 рублей, в том числе пени за просрочку оплаты 12 610,72 рублей.

Заключение ревизионной комиссии:

- Размер общей просроченной задолженности собственников и членов ТСЖ за 2020 год имел динамику на увеличение, увеличение общей задолженности по состоянию на 31.12.2020 обусловлено увеличением тарифов на коммунальные услуги и общей ситуацией, связанной с эпидемиологической обстановкой.
- Задолженность прошлых периодов по оплате за капитальный ремонт увеличилась на 97 663,83 рублей.

- Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме.
- В 2020 году задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ по перечислению денежных средств за жителей, имеющих льготы, составила 223 604,51 рублей (аналогичная задолженность на начало 2019 года составляла 227 656,06 рублей). Задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ в размере 223 604,51 рублей погашена в феврале 2021 года.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ С целью повышения дисциплины оплаты за ЖКУ собственниками и членами ТСЖ ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ продолжить практику взыскания пени.
- ❖ Правлению ТСЖ усилить практику взыскания задолженности через судебные органы.

5.3. Информация по фонду капитального ремонта

Задолженность на 01.01.2020 года по оплате в фонд капитального ремонта составляла 553 597,25 рублей, в том числе задолженность по льготам от ГКУ ГЦЖС в сумме 49 900,92 рублей.

Начисления по фонду капитального ремонта за 2020 года составили 4 013 308,52 рублей (на 24.7% меньше чем в 2019 году), в том числе льготы от ГКУ ГЦЖС в сумме 453 389,62 рублей.

Уменьшение начислений, а также поступлений, связано с принятием решения о временной отмене сборов на капитальный ремонт, в рамках мероприятий в период коронавирусной инфекции.

Поступление средств, в разрезе источников финансирования, представлено в нижеследующей таблице.

Таблица № 7

Источники поступлений средств	Плательщики	Сумма, руб.
Расчеты с жильцами. Капитальный ремонт	Жильцы ТСЖ	3 559 918,90
Городские льготы по Капремонту	ГКУ ГЦЖС	453 389,62
% банка на остаток средств на счете	СБЕРБАНК РОССИИ ОАО	271 673,24
Итого поступило		4 284 981,76

Расходование средств, в разрезе видов работ, представлено в нижеследующей таблице.

Таблица №8

Наименование работ по капитальному ремонту	Стоимость работ, руб.
1. Капитальный ремонт входных групп подъездов, в том числе:	1 017 486,96
Изготовление и монтаж конструкции навеса	89 000,00
Монтаж и изготовление ограждений из нержавеющей стали	48 000,00
Ремонт подъездов входные группы крыльцо	758 729,96
Монтаж гранитных ступеней	121 757,00
2. Капитальный ремонт лифтового оборудования, в том числе:	30 354,00
Замена редуктора привода дверей	20 664,00
Замена электродвигателя привода дверей на лифте	9 690,00
3. Капитальный ремонт мусорных камер и мусоропроводов	660 755,08
Ремонт мусорных камер	482 667,58
Замена клапанов и мусоропровода	178 087,50
4. Ремонт кровли	1 696 400,00
5. Банковское обслуживание специального счета	10 139,60
Итого расходов по капитальному ремонту	3 415 135,64

Остаток средств фонда капитального ремонта по состоянию на 31.12.2020 года составил 9 235 006,61 рублей остатка на специальном счете, и 655 023,87 рублей задолженность по взносам со стороны жильцов ТСЖ и ГКУ ГЦЖС по льготам.

Заключение ревизионной комиссии:

- Средства фонда капитального ремонта расходовались по назначению.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Усилить контроль при выборе поставщиков и подрядчиков, привлекаемых для осуществления работ, за счет средств фонда капитального ремонта.

5.4. Информация по договорам на обслуживание и прочим расходам

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание составила 26 140 844,07 руб.

Детальная информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена в нижеследующих таблицах.

Таблица №9

Ресурсоснабжающие организации, в том числе:	Наименование работ (услуг)	12 590 078,12
МОЭК	Горячая вода	4 461 181,48
МОЭК	Отопление	5 630 686,29
МОСВОДОСБЫТ	ХВС и ВО	2 498 210,35

Таблица №10

№/№	Вид расходов	Сумма, руб.
1	Содержание и ремонт ЖФ	9 075 201,34
1.1.	Работы по содержанию и ремонту помещений общего пользования, внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.	3 695 161,08
	Замена ковриков в подъездах ИП Тычинкин А.И.	88 824,69
	Расходные материалы для уборки подъездов	14 029,92
	Расходные материалы для уборки мусорокамер	12 170,30
	Материалы и инструменты для ППР	31 932,42
	Подготовка дома к осенне-зимнему периоду	42 696,04
	Уборка мусорокамер	466 246,56
	Уборка подъездов	682 321,00
	Управляющий	720 000,00
	Сантехническое обслуживание коммуникаций МОП МКД	610 583,00
	Электрообслуживание коммуникаций МОП МКД	821 289,15
	Работы по ремонту МОП МКД	205 068,00
1.2.	Работы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования	801 879,72
1.3.	Работы по содержанию и ППР, систем противопожарной безопасности	323 600,00
1.4.	Расходы на электроэнергию, потребленную на дежурное освещение мест общего пользования, работу лифтов и оборудования МКД	928 234,21
	ОАО "Мосэнергосбыт"	787 746,26
	ТО системы учета энергоресурсов ООО "ГОРЭНЕРГОСЕРВИС"	95 407,20
	Материалы для освещения МОП и прочие расходы	45 080,75
1.5.	Административные расходы	3 326 326,33
	Страховые взносы и налоги, НДС	1 393 326,37
	Вознаграждение Председателю правления	864 000,00
	Главный бухгалтер	720 000,00

	Паспортистка	132 000,00
	Юрист	216 000,00
	Расходы по обеспечению санитарно-гигиенич. условий труда	999,96
2	Содержание и аренда земельного участка	813 253,50
	Расходы на полив и озеленение	21 302,84
	Садовник	186 766,31
	Дворник	299 614,27
	Освещение площадок (Мосэнергосбыт)	206 043,38
	Материалы и инструменты для ППР МОП	18 434,70
	Система видеонаблюдения	11 092,00
	Взнос за аренду участка	70 000,00
3	Управленческие расходы	366 755,99
	Кадровик-делопроизводитель	137 949,00
	Инспектор по пожарной безопасности	41 352,00
	Канцтовары и обслуживание оргтехники	29 559,00
	Программное обеспечение и сопровождение	75 367,00
	Мобильная связь диспетчеров.	17 844,18
	Услуги связи	50 684,81
	Прочие	14 000,00
4	Прочие дополнительные расходы	594 468,02
	Компенсация за использование транспортных средств	60 000,00
	Банковское обслуживание и % банка	177 110,87
	Мотивационные выплаты по решению правления	95 755,66
	Прочие непредвиденные расходы	5 104,00
	Расходы на дезинфекцию в период коронавируса	223 163,69
	Подписка	24 320,00
	Штрафы, госпошлины по судебным искам	9 013,80
	ВСЕГО	10 849 678,85

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений с утверждением на заседании Правления ТСЖ.
- ❖ Правлению ТСЖ провести работу по возможной оптимизации стоимости работ по техническому обслуживанию.
- ❖ Работы по ремонту внутридомовых инженерных систем проводить за счет средств фонда капитального ремонта.

5.5. Анализ данных по начислению и оплате коммунальных ресурсов.

В представленных ниже таблицах приведены данные по размеру начисленных собственникам и полученных от собственников сумм за коммунальные ресурсы, а также стоимость коммунальных услуг оплаченных поставщикам.

Таблица №11

Ресурсоснабжающая организация	Начислено жильцам (руб.)	Выставлено поставщиками, всего (руб.)	Оплачено поставщикам (руб.)	Оплачено жильцами (руб.)	Разница (графа 2- графа 3)	Разница (графа 3- графа 5)
1	2	3	4	5	6	7
МОЭК (отопление)	7 809 318,53	6 872 716,60	5 630 686,29	6 714 562,29	936 601,93	158 154,31
МОЭК (ГВС)	3 608 571,32	3 223 186,60	4 461 181,48	3 114 779,90	385 384,72	108 406,76

ИТОГО МОЭК	11 417 889,85	10 095 903,20	10 091 867,77	9 829 342,19	1 321 986,65	266 561,01
Мосводоканал (ХВС)	1 038 675,62	931 339,94	1 057 557,00	890 096,97	107 335,68	41 242,97
Мосводоканал (водоотведение)	1 296 946,97	1 158 858,82	1 440 653,35	1 105 434,16	138 088,15	53 424,66
ИТОГО Мосводоканал	2 335 622,59	2 090 198,76	2 498 210,35	1 995 531,13	245 423,83	94 667,63

Данные по количественному потреблению в разрезе периодов (месяц) по вышеприведенным поставщикам коммунальных услуг (без учета предоставляемых льгот) представлены в нижеследующих таблицах.

Таблица №12

Мосводоканал	Отпуск воды, кол-во	Отпуск воды, руб.	Прием сточных вод, кол-во	Прием сточных вод, руб.
январь	2372	96 018,56	4510,524	133 376,19
февраль	2158	87 355,84	4156,075	122 895,14
март	2073,704	83 943,54	4158,909	122 978,94
апрель	2239	90 634,72	4419,938	130 697,57
май	2549	103 183,52	4719,524	139 556,32
июнь	1699	68 775,52	3573,928	105 681,05
июль	1977	83 627,10	3600,748	111 263,11
август	2235	94 540,50	3480,896	107 559,69
сентябрь	2094	88 576,20	3343,491	103 313,87
октябрь	2069	87 518,70	3872,492	119 660,00
ноябрь	2228	94 244,40	4044,909	124 987,69
декабрь	2051	86 757,30	4086,619	126 276,53
ИТОГО	25 744,704	1 065 175,90	47 968,053	1 448 246,10

Таблица №13

МОЭК	Отопление, кол-во	Отопление, руб.	ГВС, кол-во	ГВС, руб.
январь	375,639	897 672,00	1982,821	392 975,28
февраль	355,166	848 747,26	1900,903	376 739,95
март	313,800	749 894,11	2115,551	419 281,03
апрель	248,338	593 458,26	2023,255	400 988,89
май	47,904	114 477,14	1802,468	357 231,12
июнь			1485,052	294 322,44
июль			1170,707	240 170,53
август			1214,777	249 211,49
сентябрь	10,826	26 711,86	1653,947	339 307,21
октябрь	254,727	628 508,28	1769,308	362 973,52
ноябрь	293,669	724 592,99	1894,937	388 746,31
декабрь	421,477	1 039 943,88	2178,973	447 016,30
ИТОГО	2 321,546	5 624 005,78	21 192,699	4 268 964,07

Заключение ревизионной комиссии:

- Разница между выставленными жильцам и выставленными поставщиком суммами в размере 1 567 410,48 рублей, фактически может быть использована только при условии значительного сокращения задолженности жильцов по коммунальным расходам. По итогам 2020 года сумма фактически выставленного поставщиками и была оплачена жильцами, осуществляющими своевременную оплату коммунальных услуг. Таким образом,

расхождения между выставлениями жильцам по действующим тарифам коммунальных услуг и последующей корректировкой на фактическое потребление, является экономией, которая в денежном выражении позволяет не иметь задолженности перед данными организациями, при наличии задолженности жильцов.

- Согласно п. 5 ч. 2 ст. 145 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относится утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

Собранием может быть утверждено Положение о резервном фонде, регламентирующее:

- ✓ порядок создания и ликвидации резервного фонда ТСЖ;
- ✓ порядок расходования средств резервного фонда;
- ✓ порядок контроля за расходованием средств резервного фонда.

Также в положении должны быть регламентированы следующие вопросы:

- ✓ Определение фиксированного размера, либо размер резервного фонда определяется на ежегодном общем собрании членов ТСЖ;
- ✓ Открытие специальных счетов в банковских учреждениях, с возможностью извлечения дохода от хранения данных средств;
- ✓ Пополнение фонда и распоряжение средствами фонда на основании решений общего собрания членов ТСЖ.
- ✓ Определение источников формирования резервного фонда, которыми могут быть:
 - доходы, образовавшиеся в результате превышения доходных статей сметы над соответствующими расходными статьями (экономия);
 - доходы от сдачи в аренду общего имущества и ведения иной предпринимательской деятельности ТСЖ;
 - доходы от поступления обязательных целевых взносов на формирование резервного фонда в размере, установленном решением общего собрания членов ТСЖ;
 - суммы, полученные ТСЖ в результате взыскания штрафных санкций, в том числе в судебном порядке, в виде пени, штрафов и иных платежей;
 - добровольные взносы собственников и иных лиц, желающих оказать содействие реализации уставной деятельности ТСЖ;
 - иные доходы, не предусмотренные сметой, полученные ТСЖ.
- ✓ Цели образования финансовых резервов для покрытия не предусмотренных на момент формирования сметы расходов, в том числе на:
 - исполнение сметы ТСЖ в случае недофинансирования доходных статей сметы;
 - предотвращение и ликвидацию последствий чрезвычайных и аварийных ситуаций;
 - компенсацию незапланированного роста расценок и тарифов, повлекшего рост расходов на содержание и ремонт общего имущества;
 - иные непредвиденные расходы, связанные с содержанием, эксплуатацией и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома.
- ✓ Запрета собственников помещений на выплаты денежных средств из резервного фонда.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Рассмотреть вопрос создания резервного фонда ТСЖ, с учетом изложенных в настоящем разделе положений жилищного законодательства РФ, с разработкой положения о резервном фонде ТСЖ.

- ❖ Средства после погашения задолженности жильцов должны быть распределены исходя из решения общего собрания либо на осуществление перерасчета в счет текущих платежей жильцов, либо капитализированы в резервный фонд ТСЖ.

5.6. Анализ доходов и расходов от коммерческой деятельности ТСЖ

ТСЖ признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ).

ТСЖ вправе, в том числе (ч. 1 ст. 137 ЖК РФ):

- ✓ заключать договор управления многоквартирным домом и иные, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;
- ✓ выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги.

ТСЖ, получающее плату за коммунальные услуги, осуществляет расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такое ТСЖ заключило договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (ч. 6.2 ст. 155 ЖК РФ)

Доходы, полученные ТСЖ в оплату оказанных собственникам (пользователям) недвижимости коммунальных услуг, в случае оказания таких услуг ТСЖ, заключившими договоры ресурсоснабжения (договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами) с ресурсоснабжающими организациями (региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами) в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ, не учитываются при налогообложении (пп. 4 п. 1.1 ст. 346.15 НК РФ).

Также, учитывая пп. 1 п. 1.1 ст. 346.15 НК РФ, при определении объекта налогообложения по налогу при УСН не учитываются доходы, указанные, в частности, в пп. 9 и 14 п. 1 ст. 251 НК РФ:

- ✓ в виде имущества (включая денежные средства), поступившего посреднику в связи с исполнением обязательств по посредническому договору, а также в счет возмещения затрат, если такие затраты не подлежат включению в состав расходов в соответствии с условиями заключенных договоров;
- ✓ в виде средств бюджетов, выделяемых ТСЖ на доленое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, на доленое финансирование проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также в виде средств собственников помещений в многоквартирных домах, поступающих на счета ТСЖ на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов;
- ✓ в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, на котором осуществляется формирование фонда капитального ремонта (п. 1 ч. 2 ст. 175 ЖК РФ).

При этом необходимо учесть, что если ТСЖ самостоятельно оказывает услуги или выполняет работы, либо получает оплату за коммунальные услуги свыше установленных тарифов, либо по поручению собственников приобретает услуги либо работы за вознаграждение, то в этом случае возникает налогооблагаемый доход (Письма Минфина России от 07.08.2018 № 03-11-

11/55373, от 12.09.2019 № 03-01-15/70350, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2019 № 15АП-16279/2019 по делу № А53-2653/2019).

Налогоплательщики УСН, в том числе ТСЖ, обязаны вести книгу учета доходов и расходов, форма, и Порядок заполнения которой, утверждены Приказом Минфина России от 22.10.2012 № 135н (далее - книга, Порядок) (ст. 346.24 НК РФ).

В качестве налогооблагаемых доходов ТСЖ должны учитывать поступления за услуги, которые оказывают сами ТСЖ (Определение ВС от 24.01.2017 № 307-КГ16-5541; Письмо ФНС от 18.01.2018 № СА-4-7/756@ (п. 12)), в том числе:

- ✓ плату за содержание и текущий ремонт жилых помещений, если таким содержанием и ремонтом занимается само ТСЖ;
- ✓ оплату дополнительных услуг, к примеру, услуг консьержа или охраны.

В 2020 году ТСЖ, в рамках заключенных договоров извлекало доходы, признаваемые коммерческими (предпринимательскими). Данные в разрезе видов доходов и заказчиков (принципалов) представлены в нижеследующей таблице:

Таблица №14

Вид дохода	Заказчик (Принципал)	Сумма, руб. 2019 год	Сумма, руб. 2020 год
Антенна (Агентское вознаграждение)	ПАО Ростелеком Макрорегиональный Филиал «Москва»	103 219,60	69 066,59
Услуги по эксплуатации конструкций цокольного этажа	ПАО МОСГАЗ	61 311,60	92 786,40
Кабельная антенна (Агентское вознаграждение)	ООО СПЕЦТЕЛЕПРИЕМ	80 104,00	110 771,40
Пени по квартирной плате	Жильцы ТСЖ	76 534,48	7 771,43
Итого		321 169,68	280 395,82

Все расходы, осуществленные ТСЖ, покрываются поступлениями от жильцов, что не предполагает наличие иных расходов уменьшающих полученные доходы. По нашему мнению, в состав налогооблагаемой базы по УСН включаются все доходы, полученные от предпринимательской деятельности.

Кроме того, неоднозначность в части платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений, если таким содержанием и ремонтом занимается само ТСЖ, изложенное Определение ВС от 24.01.2017 № 307-КГ16-5541; Письмо ФНС от 18.01.2018 № СА-4-7/756@ (п. 12), имеет определенные налоговые риски.

В бухгалтерском учете по состоянию на 31.12.2020 года числится задолженность за услуги, в рамках предпринимательской деятельности, с истекшим сроком исковой давности. Например, ООО Энлайн в сумме 10 500,00 рублей с 2017 года и 2015 года.

Заключение ревизионной комиссии:

- Доходы от коммерческой (предпринимательской) деятельности отражены не в полном объеме, что приводит к возникновению налоговых рисков и искажению показателей бухгалтерской отчетности.
- В составе дебиторской задолженности числится задолженность с истекшим сроком исковой давности.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Внести изменения в бухгалтерский и налоговый учет, представить в налоговые органы уточненные налоговые декларации по УСН.
- ❖ Самостоятельно оценить налоговые риски по включению в состав доходов платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений.
- ❖ Списать просроченную дебиторскую задолженность.

5.7. Анализ поступлений и расчетов с поставщиками (подрядчиками)

В 2020 году было получено от собственников, городского бюджета и дополнительного дохода ТСЖ 30 267 358,10 рублей (больше на 1,4% по сравнению с 2019 годом), из них:

Таблица №15

Вид поступлений	Источник поступлений	Сумма, руб.
Капитальный ремонт	Собственники (жильцы) ТСЖ	3 559 918,90
Капитальный ремонт	ГКУ ГЦЖС (льготы)	453 389,62
Капитальный ремонт	Проценты банка на остаток на счете	271 673,24
Содержание, ремонт МКД и коммунальные услуги	ГКУ ГЦЖС (льготы)	2 132 143,25
Содержание, ремонт МКД и коммунальные услуги	Жильцы ТСЖ	23 679 836,14
Поступления от коммерческой (предпринимательской) деятельности	ПАО Мосгаз, ПАО Ростелеком	162 625,52
Пени по квартплате	Жильцы ТСЖ	7 771,43
Итого		30 267 358,10

В нижеследующей таблице представлены расходы в разрезе поставщиков (без расходов, произведенных по авансовым отчетам и средств на оплату труда.)

Таблица №16

Поставщики (Подрядчики)	Вид работ (услуг)	Оплачено, руб.	Остаток задолженности на 31.12.2020, руб.
Ресурсоснабжающие организации			
ПАО МОСВОДОСБЫТ	хвс и водоотведение	2 498 210,35	197 822,17
ПАО МОЭК отопл	отопление	5 630 686,29	904 491,16
ПАО МОЭК гвс	ГВС	4 461 181,48	423 834,26
Итого		12 590 078,12	1 526 147,59
Содержание и ремонт жилого фонда			
ООО ГОРЭНЕРГОСЕРВИС	АСКУЭ	95 407,20	
ООО ВЫСОТА	ТО системы ПБ	242 000,00	20 000,00
ИП Тычинкин А.И.	коврики в подъездах	88 824,69	9 070,23
ПАО МОСЭНЕРГОСБЫТ	электроэнергия для МОП	922 233,54	75 326,61
ООО ТЕХКОМПЛЕКТ	лифт	792 879,72	
РЕСО Гарантия	страхование лифтов	4 500,00	
ООО Электросвет	электролампы	18 582,50	
ИП Лукьянчикова Ирина Александровна	Освещение МОП	26 978,25	
ООО ВЫСОТА	Видеорегиcтpатор мультиформатный 16-ти канальный	11 092,00	
ООО ВЫСОТА	Перекатка пожарных рукавов системы ПБ	81 600,00	
Итого		2 284 097,90	104 396,84
Управленческие расходы			
ООО 1С-Рарус ИТС	ИТС техно для 1с	15 011,00	

ПАО ВымпелКом	усл связи	20 000,00	
ООО Легпромсофт	Лицензия Домовладелец.	49 456,00	
ООО МГТС	Услуги связи	36 000,00	
ООО Ростелеком	Услуги связи	422,61	
ООО РСИЦ	Домен сайта	1 190,00	
ООО Формула ИТ	Услуги сопровождения программы 1С 8	5 900,00	
ООО ЦВ ЭП	Электронная подпись	5 000,00	
ООО РИД «Качум-пресс»	Журнал	20 120,00	
УФК (ДГИ)	Неустойка (пени) по договору 02-511289	70 000,00	
УФК по г. Москве (Алтуфьевский ОСП ГУФССП)	Госпошлина Налоги и сборы	3 588,00	
ИП Дьячкова А.Г.	Обслуживание запирающих устройств	174 500,00	16 700,00
ИП Дьячкова А.Г.	Системы автоматического открывания ворот	149 450,00	9 000,00
ООО Вымпел-Гранит	Содержание КПП	1 836 000,00	
Итого		2 386 637,61	25 700,00
Антенна			
ООО Ростелеком	Антенна	97 987,50	7 705,00
ООО СПЕЦТЕЛЕПРИЕМ	Антенна	443 125,60	
Итого		541 113,10	7 705,00
Капремонт			
ТЕХКОМПЛЕКТ	КР замена редуктора привода дверей	20 664,00	
ТЕХКОМПЛЕКТ	КР замена электродвигателя привода дверей на лифте	9 690,00	
Овчинников Павел Владимирович	Ремонт крылец 4.5.6 подъездов	141 000,00	
Ютексо	Ремонт кровли	1 120 000,00	
РУССКОЕ СНАБЖЕНИЕ	Клапан загрузочный	133 087,50	
Атлант Гранит ТД	Ступени гранитные	121 757,00	
ИП Аникович А.А.	Замена загрузочных камер мусоропровода	45 000,00	
Овчинников Павел Владимирович	Ремонт крылец 4.5.6 подъездов	435 000,00	
Овчинников Павел Владимирович	Ремонт мусорокамер 5 и 6 подъездов	153 080,00	
Овчинников Павел Владимирович	Ремонт Кровли	501 400,00	
ТРЕСТ	Монтаж ограждений из нерж.стали	48 000,00	
Аникович А.А.	Работы по обустройству козырька над лоджией квартир	89 000,00	
Аникович А.А.	Работы по ремонту мусорокамер 2 и 3 подъездов	67 530,00	
Аникович А.А.	Работы по ремонту мусорокамер 1 и 4 подъездов	157 680,00	
ВИЗИТЕРМ	Обследование гидроизоляции кровли	75 000,00	
Итого		3 117 888,50	
Всего			

Заключение ревизионной комиссии:

- Поступившие средства учтены в бухгалтерском учете в полном объеме и отражены на соответствующих счетах.
- Расходование средств на расчеты с поставщиками осуществлялось на основании выставленных счетов (актов), подтверждающие первичные документы были представлены к проверке в полном объеме.

6. Исполнение сметы доходов и расходов на 2020 год

Остатки денежных средств на расчетных счетах ТСЖ в банках на 31.12.2020г. составляют 12 113 801,09 руб.

Задолженность ТСЖ перед поставщиками на 31.12.2020г. составляет 1 959 511,95 рублей, что на 295 487,50 рублей больше задолженности, которая была у ТСЖ на 31.12.2019г.

Задолженность собственников перед ТСЖ на 31.12.2020г. составляет 3 274 391,63 рублей (больше на 26,8% по сравнению с 31.12.2019), долг ГЦЖС по льготам перед ТСЖ – 223 604,51 рублей. Из долгов по квартплате долг состоит из долга за декабрь - 2 503 446,18 и долга прошлых периодов – 770 945,45 рублей, в том числе пени 12 610,72 рублей. Переходящий долг собственников увеличился на 22,5%.

Таблица №17

Отчет по смете доходов и расходов за 2020 год				
№	Наименование статей	Показатели на 2020, утвержденной сметы, руб.	Фактическое исполнение сметы за 2020 год, руб.	Отклонения «-» недофинансирование «+» дополнительные источники, руб.
I. Поступления (доходы)				
	ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ в том числе:	18 596 428,59	16 931 687,17	-1 664 741,42
1	На обслуживание МКД в том числе:	12 784 920,13	12 365 567,06	-419 353,07
1.1.	Содержание и ремонт жилого фонда	8 825 945,89	8 557 970,18	
1.2.	Управленческие расходы	402 000,00	388 683,38	
1.3.	Обслуживание запирающего устройства	209 400,00	199 548,46	
1.4.	Система автоматического открывания ворот	144 000,00	128 077,73	
1.5.	Содержание КПП	1 849 200,00	1 791 158,44	
1.6.	Содержание и аренда земельного участка	756 294,24	730 942,07	
1.7.	Антенна	598 080,00	569 186,80	
2	КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ	5 486 042,06	4 284 981,76	-1 201 060,30
3	ПРОЧИЕ ПОСТУПЛЕНИЯ	325 466,40	281 138,35	-44 328,05

Таблица №18

Отчет по смете доходов и расходов за 2020 год				
№	Наименование статей	Показатели на 2020, утвержденной сметы, руб.	Фактическое исполнение сметы за 2020 год, руб.	Отклонения «-» перерасход «+» экономия, руб.
II. Перечисления (расходы)				
	РАСХОДОВ итого в том числе:	18 596 428,56	16 965 877,59	1 630 551,01
1	На обслуживание МКД в том числе:	12 697 680,12	12 956 273,93	-258 593,77
1.1.	Содержание и ремонт жилого фонда, в том числе:	8 825 945,88	9 075 201,34	-249 255,46
1.1.1.	Расходы по содержанию и ремонту помещений общего пользования, внутридомовых инженерных коммуникаций	3 729 737,40	3 695 161,08	34 576,32
1.1.2.	Работы по техническому обслуживанию и ремонту лифтового оборудования	810 818,40	801 879,72	8 938,68
1.1.3.	Работы по содержанию ППР, системы противопожарной безопасности	264 000,00	323 600,00	-59 600,00
1.1.4.	Расходы на электроэнергию, потребленную на дежурное освещение мест общего пользования, работу лифтов и оборудования МКД	875 407,20	928 234,21	-52 827,01
1.1.5.	Административные расходы. Фонд оплаты труда	3 145 982,88	3 326 326,33	-180 343,45
1.2.	Управленческие расходы	402 000,00	366 755,99	35 244,01
1.3.	Обслуживание запирающих устройств	209 400,00	191 950,00	17 450,00
1.4.	Система автоматического открывания ворот	144 000,00	132 000,00	12 000,00
1.5.	Содержание КПП	1 849 200,00	1 836 000,00	13 200,00
1.6.	Содержание и аренда земельного участка	744 294,24	954 328,93	210 034,69
1.7.	Антенна	522 840,00	541 113,10	-18 273,10
2.	Капитальный ремонт	5 486 042,04	3 415 135,64	2 070 906,40
3.	Прочие дополнительные расходы	412 706,40	594 468,02	-181 761,62

Заключение ревизионной комиссии:

- Общий размер поступивших доходов за проверяемый период сопоставим с плановыми показателями, вместе с тем по все показателям сметы доходов в части обслуживания МКД выявлено недофинансирование, которое частично покрывается прочими доходами и экономией на расходах.
- Перенос недофинансирования по отдельным статьям сметы, за счет экономии на других статьях, должен осуществляться в пределах предоставленных полномочий.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ При формировании сметы доходов и расходов на 2021 года учесть все доходы от коммерческой (предпринимательской) деятельности, усилить меры, направленные на исключение фактов недофинансирования.
- ❖ Предусмотреть механизм перераспределения средств между статьями расходов, но в пределах общих расходов по смете и направленности данных расходов.
- ❖ Правлению ТСЖ разработать и утвердить смету доходов и расходов на 2021 год.

Вывод: по состоянию на 31.12.2020г. ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ» способно исполнять все свои обязательства перед ресурсоснабжающими организациями, поставщиками и подрядчиками, работниками и лицами, с которыми заключены договора подряда, перед бюджетом и внебюджетными фондами, в полном объеме. Достаточность средств на расчетных счетах на 31.12.2020 года позволяет однозначно судить о платежеспособности ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ» на ближайшую перспективу.

7. Анализ отчета Ревизионной комиссии.

В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ» за 2020 год.

Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ», направленную на выполнение уставных целей ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ».

В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссии всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за отчетный период, используя материалы бухгалтерского учета, первичные документы, данные аналитического учета.

Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено.

Все расходы были санкционированы ответственными лицами, в рамках предоставленных полномочий, в целом соответствовали целям и задачам функционирования ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ».

8. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

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 и Уставу ТСЖ.

Поступление денежных средств в кассу (наличными) и на расчетный счет ТСЖ за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 года отражено в бухгалтерском учете и отчетности в полном объеме и является достоверным.

ТСЖ в период 2020 года заключало договора с организациями и индивидуальными предпринимателями, а также договора подряда с физическими лицами, на предоставлении работ и услуг жителям и собственникам ТСЖ, связанные с содержанием жилых и нежилых помещений. Обязательства в рамках заключенных договоров выполнялись в полном объеме как со стороны ТСЖ, так и со стороны поставщиков и подрядчиков. Подробнее учет и анализ данных операций изложен в соответствующих разделах настоящего отчета.

Начисления за предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений и членам ТСЖ соответствуют тарифам, установленным и введенным в действие Приказом Департамента экономической политики и развития города Москвы от 17.12.2019 года № 302-ТР «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненным к нему категориям потребителей города Москвы на 2020 год»; Постановлением Правительства Москвы от 3 декабря 2019 № 1596-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. № 848-ПП»; Постановлением Правительства Москвы от 3 декабря 2019 № 1597-ПП «О внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП».

Ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ в большей степени соответствовало законодательству РФ.

Произведенные расходы, в целом, соответствуют уставной деятельности.

Ревизионная комиссия считает, что представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2020 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2020 г., за исключением вопросов рассмотренных в настоящем отчете.

Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе в целом ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Вместе с тем, мы обращаем внимание на необходимость внесения исправлений и корректировок в бухгалтерский учет и отчетность, а также показатели налогового учета и отчетности, с учетом замечаний изложенных в настоящем отчете.

Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на наличие списка замечаний и рекомендаций Правлению ТСЖ по результатам ревизии, изложенных в отчете и доступных для ознакомления со стороны членов Товарищества без ограничений в помещении ТСЖ.

Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана удовлетворительной. Вместе с тем, в случае необходимости, Правлению ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.

Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ в 2021 году использовать средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете ТСЖ в Сбербанке РФ, для финансирования работ по ремонту фундамента дома, а также по ремонту лифтового оборудования.

Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2020 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

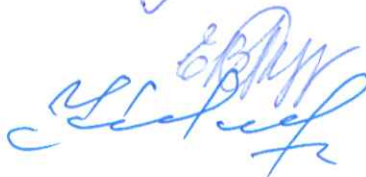
Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 31 (тридцати одном) листе каждый, два из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:



Пшиншева Т.Х.

Члены ревизионной комиссии:



Резанова Е.В.

Кубиашвили А.О.