

**ОТЧЕТ**  
**Ревизионной Комиссии**  
**ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ»**  
**по результатам проверки финансово-**  
**хозяйственной деятельности**  
**за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.**

**г. Москва**  
**2022**

## 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.....	7
4.1.	Общие положения.....	8
4.2.	Учет основных средств.....	8
4.3.	Учет материалов.....	9
4.4.	Учет кассовых операций.....	9
4.5.	Учет операций по банковским счетам.....	10
4.6.	Учет расчетов с поставщиками и подрядчиками.....	11
4.7.	Учет расчетов с сотрудниками по авансовым отчетам.....	12
4.8.	Учет расчетов по договорам подряда с физическими лицами.....	14
4.9.	Ведение кадрового учета и расчетов с работниками.....	14
5.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности.....	15
5.1.	Информация по тарифам.....	15
5.2.	Информация по начислениям.....	16
5.3.	Информация по фонду капитального ремонта.....	18
5.4.	Информация по договорам на обслуживание и прочим расходам	
	<b>определена. Ошибка! Закладка не</b>	
5.5.	Анализ данных по начислению и оплате коммунальных ресурсов.....	19
5.6.	Анализ доходов и расходов от коммерческой деятельности ТСЖ.....	22
5.7.	Анализ поступлений и расчетов с поставщиками (подрядчиками).....	24
6.	Исполнение сметы доходов и расходов на 2021 год.....	24
7.	Анализ отчета Ревизионной комиссии.....	28
8.	Итоговые выводы Ревизионной комиссии.....	28

## **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 14.04.2021 были выбраны члены ревизионной комиссии на два года. Заседанием ревизионной комиссии от 16.04.2021 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: 21 января 2022 года

Дата окончания ревизии: 18 марта 2022 года

### **1.2 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:**

Состав правления Товарищества в период с 01.01.2021г. по 31 декабря 2021г.

Председатель правления: Печерин Юрий Михайлович.

Члены правления

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

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 02.03.2021).
- ✓ Об утверждении протокола счетной комиссии по итогам отчетно-выборного собрания. Избрание Председателя правления (14.04.2021).

- ✓ О подготовке дома к весенне-летнему периоду, проведение ремонта системы ДУ и ППА, закупке саженцев для придомовой территории (23.04.2021).
- ✓ О проделанной работе Председателя правления, премировании сотрудников, выделение средств на представительские расходы (24.12.2021).

### 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 01.01.2021 по 31.12.2021 года.
2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 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 01.01.2021 по 31.12.2021 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, а также для оплаты содержания квартир, за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 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 2021 году.
2. Ведение бухгалтерского и налогового учета за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 включительно.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление в 2021 году.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности в 2021 году.
6. Анализ годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год.
7. Исполнения сметы доходов и расходов за 2021 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 2021 год;
- ✓ Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2021 год;
- ✓ Плановые сметы доходов и расходов за 2021 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 2021 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 2021 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 2021 году в связи с карантинными мероприятиями, не позволили в полном объеме проводить судебные процедуры.

В 2021 году были поданы иски в отношении собственников кв. 114, кв 183, кв 288, кв 168. Задолженности по кв 114, 183, 168 погашены.

В течении года с периодичностью раз в квартал собственникам направлялись уведомления-претензии о наличии задолженности.

Собственник кв. 288 долги не погашает, не признает, не смотря на выигранные дела по судам от ТСЖ как истца и по судам, которые собственница 288 кв. проиграла в Бутырском суде как истец к ТСЖ.

### Список должников имеющих задолженность по оплате за ЖКУ более 2 х месяцев на 31.12.2021

Таблица №1

№№ кв.	Сумма долга (руб.)	Период задолженности
		(кол-во месяцев)
288	53 592.72	20
3	21 707.72	6
101	28 693.86	4
274	17 901.85	4
296	22 150.41	3
333	11 933.56	3
<b>Итого</b>	<b>155 980,12</b>	

Общее количество должников (с задолженностью более 2-х месяцев) в 2021г., по сравнению с 2020г. (10 собственников квартир), уменьшилось и составило 6 собственников квартир. Суммарная задолженность на 31.12.2021 уменьшилась и составила 448 512,64 руб. по сравнению с 577 406,52 руб. в 2020г.

### Заключение ревизионной комиссии:

- Просроченная задолженность имеет тенденцию к уменьшению.

### 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 Приказом от 30.12.2020 года на 2021 год.

#### Заключение ревизионной комиссии:

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

#### 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
<b>Итого</b>	<b>58 408,00</b>

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 критерий 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, 2020 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, 2020 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 2021 году учет материалов осуществлялся с использованием счета 10 «Материалы» в количественной оценки, укрупненно по однородным группам материалов.

Не представлены к проверке ведомости на выдачу специальной одежды сотрудникам ТСЖ на сумму 12 399,60 рублей, а также не представлены нормы списания вышеуказанной специальной одежды.

**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.
- ❖ Оформить надлежащим образом списание и контроль над специальной одеждой для сотрудников ТСЖ.

**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 2021 год представлено в нижеследующей таблице:

Таблица № 3

Вид движение наличных денежных средств	Поступление в кассу, руб.	Выдача из кассы, руб.
Поступили средства с р/счета	908 656,00	
Выдано на выплату заработной платы и расчеты по договорам подряда		768 656,00
Выдано на компенсацию за использование личного транспорта		30 000,00
Выдано на хозяйственные нужды в подотчет		110 000,00
<b>Итого</b>	<b>908 656,00</b>	<b>908 656,00</b>

За 2021 год банковские расходы на получение наличных денежных средств составили **22 716,42** рублей, что значительно меньше в соотношении к 2020 году, комиссия ранее составляла **129 627,57** рублей.

Операции с наличными денежными средствами осуществлялись до 30.06.2021 года, впоследствии все операции по расчетам с сотрудниками и лицами, привлекаемыми по договорам подряда, осуществлялись в безналичной форме.

Кассовая книга за 2021 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).

Платежные ведомости выборочно не были подписаны Председателем правления. Например выборочно, платежная ведомость от 26.02.2021 №4,

#### Заключение ревизионной комиссии:

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

#### Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Оформить надлежащим образом кассовую книгу за 2021 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 2021 год представлено в нижеследующей таблице:

Таблица № 4

По банковским счетам ТСЖ	Сальдо на начало периода	Доход	Расход	Сальдо на конец периода
ПАО СБЕРБАНК (расчетный счет)	2 878 794.48	26 008 814.78	27 301 523.99	1 586 085.27
Капремонт СБЕРБАНК РОССИИ ОАО	9 235 006.61	5 726 138.65	1 720 591.50	13 240 553.76
<b>Итого</b>	<b>12 113 801.09</b>	<b>31 734 953.43</b>	<b>29 022 115.49</b>	<b>14 826 639.03</b>

Таблица 5

По статьям движения денежных средств	Сальдо на начало периода	Доход	Расход	Сальдо на конец периода
Капитальный ремонт	9 235 006.61	5 726 138.65	1 768 281.30	13 192 863.96
Капитальный ремонт**		5 706 673.07	1 764 276.30	
% банка по капремонту		19 465.58	4 005.00	
<b>СОДЕРЖАНИЕ МКД и КУ</b>	<b>2 878 794.48</b>	<b>25 825 988.08</b>	<b>26 797 272.24</b>	<b>1 586 085.27</b>
Содержание и ремонт		9 416 343.66	9 075 797.97	
Управленческие расходы		408 758.86	376 004.71	
Обслуживание запер.устройств		210 767.19	219 935.00	
Обслуж. сист. автомат. откр. ворот		145 179.00	144 000.00	
Содержание КПП		1 954 209.03	1 932 000.00	

Содержание земельного участка		762 831.30	839 408.67	
Общедомовая антенна		597 215.66	578 881.20	
МОЭК (отопление)		6 208 466.95	6 564 850.66	
МОЭК (ГВС)		3 691 788.88	4 551 816.94	
Мосводоканал (ХВС)		1 090 130.11	1 055 595.84	
Мосводоканал (водоотведение)		1 340 297.44	1 458 981.25	
Прочие		<b>182 826.70</b>	<b>456 561.95</b>	
<b>Итого</b>	<b>12 113 801.09</b>	<b>31 734 953.43</b>	<b>29 022 115.49</b>	<b>14 826 639.03</b>

Остатки денежных средств на 01.01.2021 составляли 12 113 801,09 рублей, в том числе остатки специальных счетов на капитальный ремонт составляли 9 227 907,42 рублей.

Остатки денежных средств на 31.12.2021 составляли 14 826 639,03 рублей, в том числе остатки специальных счетов на капитальный ремонт составляли 13 218 401,11 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:

- ✓ С расчетного счета ТСЖ были оплачены юридические услуги ООО «Правовое агентство «Гедарин» в сумме 50 000,00 рублей. Договор от 11.01.2021 №11-01-01 не подписан со стороны исполнителя, предмет договора урегулирование спора с собственником нежилого помещения 77:02:0009001:5324 о правомерности оказания услуг ЖКХ и законности прав на данное помещение. При отсутствии подписанного договора, актов выполненных услуг и информации о ходе судебного разбирательства, данные расходы были списаны в сумме 50 000,00 рублей;
- ✓ Все расходы по расчетам с ПАО Вымпелком включены в состав затрат при отсутствии оригиналов первичных документов, общая сумма расходов 21 143,65 рублей;
- ✓ Все расходы по расчетам с ИП Тычинкин А.И. по замене ковровых покрытий в подъездах включены в состав затрат при отсутствии оригиналов первичных документов, общая сумма расходов 94 876,95 рублей;
- ✓ При наличии в штате ТСЖ садовника был заключен договор с ИП Безлепкиным А.В. на работы по посадке растений и иных работ на придомовой территории на сумму 30 000,00 рублей, при этом годовая ставка садовника за 2021 год составляла 72 000,00 рублей.
- ✓ Отсутствовали подписи и печать со стороны ТСЖ на актах. Например выборочно, от ООО Высота от 31.07.2021 на сумму 22 000,00 рублей, от 31.03.2021 ИП

Дьячкова А.Г. на сумму 12 000,00 рублей, от 31.07.2021 ИП Дьячкова А.Г. на сумму 17 450,00 рублей,

- ✓ Отсутствовали первичные документы на списание расходов, например выборочно, от 30.04.2021 на услуги сопровождения программы 1С 8 на сумму 6 900,00 рублей, от 31.01.2021 за услуги связи МГТС в сумме 2 354,28 рублей.

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

- При проведении расчетов с поставщиками ослаблен контроль над наличием оправдательных документов от поставщиков.
- Отражение в бухгалтерском учете операций по взаимозачетам с Заказчиками услуг осуществлялось с неправомерным занижением доходов. Исправлено в ходе проверки.
- Отсутствует обоснованность понесенных расходов при наличии штатных сотрудников с аналогичными трудовыми функциями.

#### **Рекомендации ревизионной комиссии:**

- ❖ Усилить контроль над оформлением первичных документов.
- ❖ Провести инвентаризацию всех первичных документов от поставщиков и подрядчиков, с целью устранения всех вышеизложенных замечаний.
- ❖ Обосновать дублирование функций штатных сотрудников и заключение договоров с индивидуальными предпринимателями.

#### **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 2019-2020 года. Например, оплата мобильного телефона 8-966-189-14-16 на сумму 500,00 рублей; 8-903-246-01-49 на сумму 700 рублей (авансовый отчет от 31.08.2021 №12). 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 15 000,00 рублей, оформлялись внутренним актом от 28.12.2021; расходы по транспортировке саженцев от 28.04.2021 в сумме 3500,00 рублей без приложения первичных документов, подтверждающих понесенные расходы. На недопустимость отражения в бухгалтерском учете операций, не подтвержденных первичными документами, указывалось в отчете за 2019-2020 года;
- Количество приобретаемых инструментов не соответствовало количеству оприходованных. Например выборочно, авансовый отчет от 31.12.2021 №16 лопата в количестве 2 штук на сумму 578,90 рублей, оприходовано в количестве 1 штука;
- Наименование материалов приобретаемых по авансовым отчетам и отраженных в бухгалтерском учете не соответствовали друг другу. Например выборочно,

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

- Суммы необоснованно расходованных средств, без наличия подтверждающих документов составили 18 500,00 рублей.
- 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 систематическое 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.

Согласно протоколу заседания правления от 24.12.2021 года было принято решение о выплате материальной помощи Нийматовой Ж.М. в размере 3 000,00 рублей. Указанное физическое лицо не является сотрудником ТСЖ и привлекается в рамках заключенного договора подряда. Выплата стороннему лицу, не сотруднику ТСЖ, вне предусмотренных договорными обязательствами денежных средств, является необоснованным расходом.

##### **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 ответственным работником, наделенными соответствующими полномочиями.
- Отсутствует обоснование для выплаты материальной помощи Нийматовой Ж.М. в размере 3 000,00 рублей.

##### **Рекомендации ревизионной комиссии:**

- ❖ Рекомендуется устранить вышеизложенное замечание.

#### 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 8 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:

- 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). На данное нарушение было указано в 2019-2020 годах.

#### Заключение ревизионной комиссии:

- Ведение кадрового учета в основном соответствовало нормам регламентирующих взаимоотношения ТСЖ с работниками.

#### Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Рекомендуется учесть выше изложенные замечания, а также замечаний указанных в устной форме, в том числе по итогам проверки за 2019-2020 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 2021 гг. приведена в Таблице №5

Таблица № 6

№№	Наименование статьи	Ед. измерения	с	
			01.01.2021	01.07.2021
1.1	Содержание и ремонт жилых помещений – для жителей на первых этажах дома	Руб/кв.м	27,80	27,80
1.1.2	Содержание и ремонт жилых помещений – для жителей на вторых и последующих этажах дома	Руб/кв.м	31,89	31,89
1.2	Отопление	Руб/Гкал	2467,38	2546,83
1.3	Горячее водоснабжение	Руб/куб.м	205,15	211,67
1.4	Холодное водоснабжение	Руб/куб.м	42,30	43,57
1.5	Водоотведение	Руб/куб.м	30,90	32,02
1.6.	Отчисления на капитальный ремонт	Руб/куб.м	19,52	19,52

Начисления за предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений и членам ТСЖ соответствуют тарифам, установленным и введенным в действие Постановлением Правительства г. Москвы № 2065, 2066 от 25.11.2020г; Постановление Правительства г. Москвы №№: 233 ТР, 235 ТР от 03.12.2018, 309-ТР от 17.12.2018г. , Постановление Правительства г. Москвы №: 258 ТР от 17.12.2020, 235-ТР от 03.12.2018г. 03.12.2018, 309-ТР от 17.12.2018г.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт, подлежащий применению с 1 января 2021 года, утвержден постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП (ред. от 25.11.2020).

## 5.2. Информация по начислениям

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

Таблица № 7

Поставщики (Подрядчики)	Вид работ (услуг)	Оплачено, руб.	Остаток задолженности на 31.12.2021, руб.
<b>Ресурсоснабжающие организации</b>			
ПАО МОСВОДОСБЫТ	хвс и водоотведение	2 514 577.09	208 692.26
ПАО МОЭК отопл	отопление	6 564 850.66	1 675 696.39
ПАО МОЭК гвс	ГВС	4 551 816.94	465 726.89
<b>Итого</b>		<b>13 631 244.69</b>	<b>2 350 115.54</b>
<b>Содержание и ремонт жилого фонда</b>			
ООО ГОРЭНЕРГОСЕРВИС	АСКУЭ	95 407.20	
ООО ВЫСОТА	ТО системы ПБ	264 000.00	42 000.00
ООО ВЫСОТА	Замена доводчика двери	14 385.00	
ИП Тычинкин А.И.	коврики в подъездах	92 368.47	12 283.80
ПАО МОСЭНЕРГОСБЫТ	электроэнергия для МОП	783 364.52	22 232.40
ООО ТЕХКОМПЛЕКТ	лифт	792 879.72	
СЗ Казаков А. В.	Герметизация межпанельных швов	19 000.00	
РЕСО Гарантия	страхование лифтов	4 500.00	
ВОСТОК-СЕРВИС-СПЕЦКОМПЛЕКТ	спецодежда	12 399.60	
ИП Лукьянчикова И.А.	электролампы	26 490.50	
ИП Андриенко В.Ю.	Табличка энеогоеффективности	875.00	
ТМ-ЭЛЕКТРО	Госповерка приборов учета	45 000.00	
<b>Итого</b>		<b>2 150 670.01</b>	<b>76 516.20</b>
<b>Управленческие расходы</b>			
ООО 1С-Рарус ИТС	ИТС техно для 1с	15 094.00	
ПАО ВымпелКом	усл связи	20 000.00	-2310.12
ООО Легпромсофт	Лицензия Домовладелец.	49 456.00	
ООО МГТС	Услуги связи	15 200.00	785.56
ООО Ростелеком	Услуги связи	727.9	-46.73
ООО РСИЦ	Домен сайта	1 490.00	
ООО Формула ИТ	Услуги сопровождения программы 1С 8	6 900.00	
ООО ЦВ ЭП	Электронная подпись	10 000.00	
ООО РИД «Качум-пресс»	Журнал	6 150.00	
СофтЛайн Интернет Трейд	антивирус	3 504.00	
<b>Итого</b>		<b>128 521.90</b>	<b>-1 571.29</b>
ИП Дьячкова А.Г.	Обслуживание запирающих устройств	209 400.00	51600
ИП Дьячкова А.Г.	Системы автоматического открывания ворот	144 000.00	3550
ООО Вымпел-Гранит	Содержание КПП	1 932 000.00	
<b>Итого</b>		<b>2 285 400.00</b>	<b>55 150.00</b>
<b>Содержание земельного участка</b>			
СЕЙЛ НЕРУД	Почвогрунт	31 000.00	
ООО МОСЭНЕРГОСБЫТ	электроэнергия	222544.8	
ТРЕЙД ПЛЮС	зеркало дорожное	9260	



Ивантеевский лесопитомник	Саженцы для участка	47400	
ИП Безлепкин Алексей Владимирович	благоустройство участка	30000	
<b>Итого</b>		<b>340 204.80</b>	
<b>Антенa</b>			
ООО Ростелеком	Антенa	98 490.00	8 207.50
ООО СПЕЦТЕЛЕПРИЕМ	Антенa	396 671.20	
ООО ГКС	Антенa	83 720.00	
<b>Итого</b>		<b>578 881.20</b>	<b>8 207.50</b>
<b>Капремонт</b>			
ООО ВЫСОТА	КР Восстановление работо-спос. эл.двигателей ДУ и ППА	791 721.00	
Овчинников Павел Владимирович	Ремонт крылец 1,4.5.6 подъездов	280 000.00	
Овчинников Павел Владимирович	Ремонт крылец 3 подъезда	120 500.00	
Электропривод	Насосно поршневая группу к НТН-6-60Э	15 536.00	
ООО ТЕХКОМПЛЕКТ	КР Лифт замена канатоведущего шкива отводного блок	130 626.00	
ООО ТЕХКОМПЛЕКТ	КР Лифт замена канатоведущего шкива отводного блок	119 557.50	
ООО ТЕХКОМПЛЕКТ	КР Лифт замена редуктора главного привода	101 370.00	
<b>Итого</b>		<b>1 559 310.50</b>	
<b>Прочие расходы</b>			
Гедарион	юридические консультации	50 000	
<b>Итого</b>		<b>50 000.00</b>	
<b>Всего</b>		<b>20 724 233.10</b>	<b>2 488 417.95</b>

Размер текущей задолженности собственников и членов ТСЖ по оплате составил:

- ✓ на 01.01.2021 - 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).
- ✓ на 31.12.2021 - 2 771 664,44 руб. в т.ч.- 2 189 374,82 руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также 569 678,90 руб. за капитальный ремонт, с учетом начислений за декабрь 2021г.

Задолженность собственников перед ТСЖ по оплате ЖКУ на конец 2021 года - 2 771 664,44 руб. состоит из долга за декабрь - 2 297 136,65 рублей и долга прошлых периодов – 474 527,79 рублей, в т.ч. пени 12 610,72 рублей. Переходящий долг собственников по сравнению с прошлым годом уменьшился почти в два раза.

В 2021 г. задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ по перечислению денежных средств за жителей, имеющих льготы, составила 219 051,10 рублей (погашена в феврале 2021 года), по сравнению с задолженностью на начало 2020 года в сумме 223 604,51 рублей.

#### **Заключение ревизионной комиссии:**

- Размер общей просроченной задолженности собственников и членов ТСЖ за 2021 год имел динамику на уменьшение.
- Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме.

**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 01.01.2021 года по оплате в фонд капитального ремонта составляла 655 023,87 рублей, в том числе задолженность по льготам от ГКУ ГЦЖС в сумме 53 663,71 рублей. 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 2021 года составили 5 706 196,17 рублей (на 29.7% больше чем в 2020 году), в том числе льготы от ГКУ ГЦЖС в сумме 630 551,21 рублей.

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

Таблица № 8

Источники поступлений средств	Плательщики	Сумма, руб.
Расчеты с жильцами. Капитальный ремонт	Жильцы ТСЖ	5 075 644,96
Городские льготы по Капремонту	ГКУ ГЦЖС	631 028,11
% банка на остаток средств на счете	СБЕРБАНК РОССИИ ОАО	19 465,58
<b>Итого поступило</b>		<b>5 726 138,65</b>

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

Таблица №9

Наименование работ по капитальному ремонту	Поставщик/Подрядчик	Стоимость работ, руб.
<b>1. Капитальный ремонт входных групп подъездов, в том числе:</b>		<b>573 312,00</b>
Ремонт крылец 3 подъезда	Овчинников Павел Владимирович	120 500,00
Ремонт крылец 1,4.5.6 подъездов	Овчинников Павел Владимирович	280 000,00
Расходы на материалы (приобретение через подотчетное лицо)	Дзидзигури Бичико Доментьевич	172 812,00
<b>2. Капитальный ремонт лифтового оборудования, в том числе:</b>		<b>351 553,50</b>
КР Лифт замена канатоведущего шкива отводного блок	ТЕХКОМПЛЕКТ	119 557,50
КР Лифт замена редуктора главного привода	ТЕХКОМПЛЕКТ	101 370,00
КР Лифт замена канатоведущего шкива отводного блок	ТЕХКОМПЛЕКТ	130 626,00
<b>3. Ремонт капитальный системы дымоудаления и видеонаблюдения</b>		<b>791 721,00</b>
Восстановление работоспособности электродвигателей ДУ и ППА	ВЫСОТА	764 573,00
Телевизор 32 Hyundai Y-LED для системы видеонаблюдения.	ВЫСОТА	27 148,00
<b>4.Банковское обслуживание КР</b>		<b>4 005,00</b>
<b>Итого расходов по капитальному ремонту со специального счета</b>		<b>1 720 591,50</b>

Остаток средств фонда капитального ремонта по состоянию на 31.12.2021 года составил 13 863 419,47 рублей, в том числе 13 240 553,76 рублей остатки на специальном счете, и 622 865,71 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. 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 №10

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)	6 085 055,65	7 168 016,64	6 564 850,66	6 208 466,95	-1 082 960,99	959 549,69
МОЭК (ГВС)	3 631 057,85	4 547 560,76	4 551 816,94	3 691 788,88	-916 502,91	855 771,88
<b>ИТОГО МОЭК</b>	<b>9 716 113,50</b>	<b>11 715 577,40</b>	<b>11 116 667,60</b>	<b>9 900 255,83</b>	<b>-1 999 463,90</b>	<b>1 815 321,57</b>
Мосводоканал (ХВС)	1 037 597,89	1 051 392,47	1 055 595,84	1 090 130,11	-13 794,58	-38 737,64
Мосводоканал (водоотведение)	1 306 765,43	1 458 843,06	1 458 981,25	1 340 297,44	-152 077,63	118 545,62
<b>ИТОГО Мосводоканал</b>	<b>2 344 363,32</b>	<b>2 510 235,53</b>	<b>2 514 577,09</b>	<b>2 430 427,55</b>	<b>-165 872,21</b>	<b>79 807,98</b>

В текущем 2022 году так же проведена корректировка в сторону уменьшения, для расчета брался период апрель 2021 – январь 2022гг.

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

Таблица №11

Мосводоканал	Отпуск воды, кол-во	Отпуск воды, руб.	Прием сточных вод, кол-во	Прием сточных вод, руб.
январь	1840	77 832,00	4130,922	127 645,49
февраль	1827	77 282,10	3864,324	119 407,61
март	1947,441	82 376,75	4105,898	126 872,25
апрель	2353	99 531,90	4501,473	139 095,52
май	2270	96 021,00	4331,397	133 840,17
июнь	1850	78 255,00	3580,644	110 641,90
июль	2123	92 499,11	3658,848	117 156,31
август	1965	85 615,05	2878,94	92 183,66
сентябрь	2029	88 403,53	3334,176	106 760,32
октябрь	2212	96 376,84	4004,374	128 220,06
ноябрь	2171	94 590,47	4089,201	130 936,22
декабрь	1896	82 608,72	3937,65	126 083,55
<b>ИТОГО 2021 год</b>	<b>24 483,44</b>	<b>1 051 392,47</b>	<b>46 417,85</b>	<b>1 458 843,06</b>

Таблица №12

МОЭК	Отопление, кол-во	Отопление, руб.	ГВС, кол-во	ГВС, руб.
январь	454,202	1 120 688,88	158,256	422 885,11

февраль	497,577	1 227 711,49	148,099	395 814,35
март	363,876	897 820,33	161,097	427 669,82
апрель	228,572	563 973,96	149,05	393 778,22
май	74,251	183 205,43	140,041	346 142,81
июнь	0	0	123,3	291 229,49
июль	0	0	78,647	184 000,28
август	0	0	116,96	271 484,76
сентябрь	105,273	268 112,42	137,389	352 131,86
октябрь	239,667	610 391,08	147,663	394 901,90
ноябрь	304,169	774 666,71	148,969	402 315,86
декабрь 2092,726 кв3	512,994	1 306 508,46	159,745	442 967,29
<b>ИТОГО</b>	<b>2 780,58</b>	<b>6 953 078,76</b>	<b>1 669,22</b>	<b>4 325 321,75</b>

Таблица №13

МОЭК прочие	Отопление, кол-во	Отопление, руб.	ГВС, кол-во	ГВС, руб.
январь	14,041	34 644,48	6,88	21 727,24
февраль	15,381	37 950,77	6,439	20 338,15
март	11,248	27 753,10	7,004	21 974,65
апрель	7,066	17 434,51	6,48	20 232,50
май	2,295	5 662,63	6,088	17 784,01
июнь	0	0	5,361	14 964,82
июль	0	0	3,419	9 453,30
август	0	0	5,085	13 949,14
сентябрь	3,254	8 287,39	5,973	18 092,33
октябрь	7,409	18 869,48	6,42	20 290,92
ноябрь	9,403	23 947,86	6,477	20 672,56
декабрь 107,524 м3	15,858	40 387,66	6,945	22 759,39
<b>ИТОГО</b>	<b>85,96</b>	<b>214 937,88</b>	<b>72,57</b>	<b>222 239,01</b>

Таблица №14

Мосэнергосбыт	Электричество, кВтч/кВт, кол-во	Сумма, руб.
январь	19292	80 014,59
февраль	18220	76 174,94
март	19953	83 354,63
апрель	22362	92 780,49
май	17580	73 419,82
июнь	19176	80281,05
июль	21764	96506,86
август	15784	69460,52
сентябрь	20589	90 814,23
октябрь	17070	75 603,34
ноябрь	22078	98 272,87
декабрь	5007	22 405,97
<b>ИТОГО</b>	<b>218 875,00</b>	<b>939 089,31</b>

## **Заключение ревизионной комиссии:**

- Разница между выставленными жильцам и выставленными поставщиком суммами в размере 1 895 129,55 рублей, фактически может быть использована только при условии значительного сокращения задолженности жильцов по коммунальным расходам. По итогам 2021 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.

### 5.5. 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 2021 году ТСЖ, в рамках заключенных договоров извлекало доходы, признаваемые коммерческими (предпринимательскими). Данные в разрезе видов доходов и заказчиков (принципалов) представлены в нижеследующей таблице:

Таблица №15

Вид дохода	Заказчик (Принципал)	Сумма, руб. 2019 год	Сумма, руб. 2020 год	Сумма, руб. 2021 год
Антенна (Агентское вознаграждение)	ПАО Ростелеком Макрорегиональный Филиал «Москва»	103 219,60	69 066,59	64 388,07
Услуги по эксплуатации конструкций цокольного этажа	ПАО МОСГАЗ	61 311,60	92 786,40	92 786,40
Кабельная антенна (Агентское вознаграждение)	ООО СПЕЦТЕЛЕПРИЕМ	80 104,00	110 771,40	120 097,80
Размещение рекламы на мониторах в лифтах	ООО ИНГРУП	-	-	5 040,00
Пени по квартирной плате	Жильцы ТСЖ	76 534,48	7 771,43	1 604,40
<b>Итого</b>		<b>321 169,68</b>	<b>280 395,82</b>	<b>283 916,67</b>

Все расходы, осуществленные ТСЖ, покрываются поступлениями от жильцов, что не предполагает наличие иных расходов уменьшающих полученные доходы.

Вместе с тем в состав расходов, уменьшающих полученные доходы, были включены следующие расходы, не имеющие отношения к получаемым доходам:

- ✓ замена коврового покрытия;
- ✓ ТО лифтов;
- ✓ электроэнергия;
- ✓ лампочки;
- ✓ расходы на программное обеспечение;
- ✓ частичная оплата труда, с начисленными страховыми взносами;
- ✓ и иные расходы.

Обращаем Ваше внимание на отсутствие корректировок смет доходов и расходов на 2021 год, с целью исключения двойного учета вышеуказанных расходов.

По данным представленной книги доходов и расходов за 2021 год сумма доходов составила 278 125,90 рублей и сумма, признаваемых ТСЖ расходов составляла 77 582,56 рублей. Налог на доходы по упрощенной системе налогообложения начислен в бухгалтерском учете в сумме 30 081,00 рублей. Сумма налога согласно данным книги доходов и расходов составляет 40 581,50 рублей. Налоговая декларация по налогу к проверке не представлена.

По нашему мнению, в состав налогооблагаемой базы по УСН включаются все доходы, полученные от предпринимательской деятельности.

Представленный отчет о финансовых результатах имел неточности и ошибки. Начисление налога на УСН осуществлялось за счет сметы, с отражением на счете 96, что соответственно повлекло за собой искажения отчетности в части формирования прибыли от коммерческой деятельности.

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

#### Заключение ревизионной комиссии:

- Доходы от коммерческой (предпринимательской) деятельности отражены не в полном объеме, что приводит к возникновению налоговых рисков и искажению показателей бухгалтерской отчетности.

#### 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.

#### 5.6. Анализ поступлений и расчетов с поставщиками (подрядчиками)

В 2021 году было получено от собственников, городского бюджета и дополнительного дохода ТСЖ 31 734 953,43 рублей (больше на 4,85% по сравнению с 2020 годом), из них:

Таблица №16

Вид поступлений	Источник поступлений	Сумма в 2021 году, руб.	Сумма в 2020 году, руб.	Изменения
Капитальный ремонт	Собственники (жильцы) ТСЖ	5 075 644,96	3 559 918,90	1 515 726,06
Капитальный ремонт	ГКУ ГЦЖС (льготы)	631 028,11	453 389,62	177 638,49
Капитальный ремонт	Проценты банка на остаток на счете	19 465,58	271 673,24	-252 207,66
Содержание, ремонт МКД и коммунальные услуги	ГКУ ГЦЖС (льготы)	1 951 980,79	2 132 143,25	-180 162,46
Содержание, ремонт МКД и коммунальные услуги	Жильцы ТСЖ	23 881 411,54	23 679 836,14	201 575,4
Поступления от коммерческой (предпринимательской) деятельности	ПАО Мосгаз, ПАО Ростелеком	173 004,15	162 625,52	10 378,63
Пени по квартплате	Жильцы ТСЖ	1 604,40	7 771,43	-6 167,03
Возврат госпошлин по искам		813,90	0	813,9
<b>Итого</b>		<b>31 734 953,43</b>	<b>30 267 358,10</b>	<b>1 467 595,33</b>

#### 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 2021 год



Таблица 17

		Доходы план	Доходы факт	План-факт
№ п/п	Наименование статей поступления	Сумма в год		
	<b>ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ в т.ч.:</b>	<b>18 949 941.71</b>	<b>19 221 443.35</b>	<b>- 271 501.64</b>
1	На обслуживание МКД в т.ч.:	13 271 917.26	13 495 304.70	- 223 387.44
1.1	Содержание и ремонт жилого фонда	9 231 199.02	9 416 343.66	- 185 144.64
1.2	Управленческие расходы	402 000.00	408 758.86	- 6 758.86
1.3	Обслуживание запирающего устройства	209 400.00	210 767.19	- 1 367.19
1.4	Система автоматического открывания ворот	144 000.00	145 179.00	- 1 179.00
1.5	Содержание КПП	1 969 800.00	1 954 209.03	15 590.97
1.6	Содержание земельного участка	756 294.24	762 831.30	- 6 537.06
1.7	АНТЕНА	559 224.00	597 215.66	- 37 991.66
2	<b>КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ</b>	<b>5 678 024.45</b>	<b>5 726 138.65</b>	<b>- 48 114.20</b>
3	<b>ПРОЧИЕ ПОСТУПЛЕНИЯ :</b>	<b>325 466.40</b>	<b>302 924.50</b>	<b>22 541.90</b>
3.1	Агентское вознаграждение за антену	172 680.00	172 918.95	- 238.95
3.2	Мосгаз аренда	92 786.40	115 983.00	- 23 196.60
	ИНГРУП		4 200.00	- 4 200.00
3.3	Прочие поступления	60 000.00	9 822.55	50 177.45
	<b>ВСЕГО ДОХОДОВ</b>	<b>19 275 408.11</b>	<b>19 524 367.85</b>	<b>- 248 959.74</b>
4	Коммунальные услуги, в том числе:(см. приложение 1)	13 296 514.33	12 330 683.38	965 830.95
4.1	Отопление	6 320 363.57	6 208 466.95	111 896.62
4.2	Горячее водоснабжение	4 413 237.43	3 691 788.88	721 448.55
4.3	Холодное водоснабжение	1 094 641.56	1 090 130.11	4 511.45
4.4	Водоотведение	1 468 271.77	1 340 297.44	127 974.33
	Всего доходов включая коммунальные услуги	32 571 922.44	31 855 051.23	716 871.21
	<b>II. РАСХОДЫ</b>	<b>Расходы план</b>	<b>Расходы фактические</b>	<b>Разница план-факт</b>
	Наименование статей расходов	Сумма в год		
	<b>ВСЕГО РАСХОДОВ в т.ч.</b>	<b>19 275 408.11</b>	<b>15 500 434.78</b>	<b>3 774 973.33</b>
1	На обслуживание МКД в т.ч.:	13 271 917.31	13 275 591.53	- 3 674.22
1.1	Содержание и ремонт	9 231 199.02	9 075 797.97	155 401.05
1.1.1	Работы по содержанию и ремонту помещений общего пользования, внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.	3 246 668.10	3 171 297.32	75 370.78
	Замена ковриков в подъздах ИП Тычинкин А.И.	90 000.00	94 876.95	- 4 876.95
	Расходные материалы для уборки подъездов	13 200.00	13 848.49	- 648.49
	Расходные материалы для уборки мусорокамер	13 200.00	15 472.66	- 2 272.66
	Материалы и инструменты для ППР	13 200.00	13 785.76	- 585.76
	Подготовка дома к осенне-зимнему	12 000.00	10 198.00	1 802.00

	периоду			
	Госповерка приборов учета	12 000.00	45 000.00	- 33 000.00
	Уборка мусорокамер	348 000.00	371 900.00	- 23 900.00
	Уборка подъездов	552 000.00	552 000.00	-
	Сантехобслуживание коммуникаций МОП МКД	474 000.00	478 264.88	- 4 264.88
	Электрообслуживание коммуникаций и диспетчер МОП МКД	624 000.00	641 742.74	- 17 742.74
	Работы по техобслуживанию и ремонту МОП МКД	348 000.00	255 319.75	92 680.25
	Страховые взносы и налоги	707 100.00	611 234.39	95 865.61
	Прочие расходы на обслуживание МОП(в т.ч.5% вода)	39 968.10	55254.10	- 15 286.00
	Спецодежда для сотрудников		12399.60	- 12 399.60
1.1.2	<b>Работы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования</b>	<b>797 379.72</b>	<b>797 379.72</b>	<b>0.00</b>
	ООО "Техкомплект" - техн облс лифтов	792 879.72	792 879.72	0.00
	Страховая компания(страх лифты)	4 500.00	4 500.00	-
1.1.3	<b>Работы по содержанию и ППР, систем противопожарной безопасности</b>	<b>264 000.00</b>	<b>264 000.00</b>	<b>-</b>
	ООО "ВЫСОТА" - ТО сист.пож.защ.	264 000.00	264 000.00	-
1.1.4	<b>Расходы на электроэнергию, потребленную на дежурное освещение мест общего пользования, работу лифтов и оборудования МКД</b>	<b>911 407.20</b>	<b>838 442.21</b>	<b>72 964.99</b>
	ОАО "Мосэнергосбыт"	744 000.00	716 544.51	27 455.49
	ТО системы учета энергоресурсов ООО "ГОРЭНЕРГОСЕРВИС"	95 407.20	95 407.20	-
	Материалы для освещения МОП и прочие расходы	72 000.00	26 490.50	45 509.50
1.1.6	<b>Административные расходы</b>	<b>4 011 744.00</b>	<b>4 004 678.72</b>	<b>7 065.28</b>
	Страховые взносы и налоги	927 744.00	927 742.60	1.40
	Вознаграждение Председателю правления	1 008 000.00	1 008 000.00	-
	Управляющий	828 000.00	828 000.00	-
	Главный бухгалтер	828 000.00	828 000.00	-
	Паспортистка	156 000.00	156 000.00	-
	Юрист	252 000.00	252 000.00	-
	Расходы по обеспечению санитарно-гигиенич. условий труда	12 000.00	4 936.12	7 063.88
1.2	<b>Управленческие расходы</b>	<b>402 000.00</b>	<b>376 004.71</b>	<b>25 995.29</b>
	Кадровик-делопроизводитель	138 000.00	113 667.52	24 332.48
	Инспектор по пож. Безопасности	42 000.00	38 728.00	3 272.00
	Страховые взносы и налоги	54 360.00	37 794.17	16 565.83
	Канцтовары и обслуживание оргтехники	24 840.00	32 688.00	- 7 848.00
	Программное обеспечение и сопровождение	72 000.00	84 954.00	-12 954.00
	Мобильная связь диспетч.	18 000.00	15 190.00	2 810.00
	Услуги связи в т.ч.		1 490.00	- 1

				490.00
	Вымпелком (Билайн)	19 200.00	21 143.65	- 1 943.65
	МГТС	28 800.00	26 760.57	2 039.43
	Ростелеком	1 200.00	476.32	723.68
	Почтовые расходы	3 600.00	3112.48	487.52
<b>1.3</b>	<b>Обслуживание запирающего устройства</b>	<b>209 400.00</b>	<b>209 400.00</b>	<b>-</b>
	ИП Дьячкова А.Г.	209 400.00	209 400.00	-
<b>1.4</b>	<b>Система автоматического открывания ворот</b>	<b>144 000.00</b>	<b>144 000.00</b>	<b>-</b>
	ИП Дьячкова А.Г.	144 000.00	144 000.00	-
<b>1.5</b>	<b>Содержание КПП</b>	<b>1 969 800.00</b>	<b>1 932 000.00</b>	<b>37 800.00</b>
1.5.1	ЧОО "Вымпел-Гранит"	1 969 800.00	1 932 000.00	37 800.00
1.5.2	Прочие доп.расходы	-	-	-
<b>1.6</b>	<b>Содержание земельного участка</b>	<b>756 294.24</b>	<b>839 408.67</b>	<b>- 83 114.43</b>
1.6.1	Расходы на полив о озеленение	24 000.00	80 479.20	- 56 479.20
	Расходы на содержание зем.уч-ка		79 040.67	- 79 040.67
1.6.2	Садовник	72 000.00	30 000.00	42 000.00
1.6.3	Дворник	312 000.00	312 000.00	-
	Страховые взносы и налоги	115 344.00	115 344.00	-
1.6.4	Освещение площадок (Мосэнергосбыт)	232 950.24	222 544.80	10 405.44
<b>1.7</b>	<b>Антенна</b>	<b>559 224.00</b>	<b>698 980.18</b>	<b>- 139 756.18</b>
	Антенна Ростелеком	98 760.00	98 490.00	270.00
	Антенна Спецтелеприем	460 464.00	600 490.18	- 140 026.18
<b>2</b>	<b>Капитальный ремонт ЖФ (предварительный расчет)</b>	<b>5 678 024.40</b>	<b>1 768 281.30</b>	<b>3 909 743.10</b>
2.1	Ремонт подвального этажа	960 000.00		960 000.00
2.2	Ремонт холлов лифтовых и мусоропроводных	840 000.00	43 521.10	796 478.90
2.3	Замена канализационных и водопроводных труб	900 000.00		900 000.00
2.4	Ремонт лифтов	240 000.00	351 553.50	- 111 553.50
2.5	КР Восстановление работо-спос. эл.двигателей ДУ и ППА.Прочие возможные расходы, либо переход в накопительный фонд	2 738 024.40	1 373 206.70	1 364 817.70
<b>3</b>	<b>Прочие дополнительные расходы</b>	<b>325 466.40</b>	<b>456 561.95</b>	<b>- 131 095.55</b>
3.1	Компенсация за использование транспортных средств	60 000.00	60000	-
3.2	Банковское обслуживание и % банка	144 000.00	78 883.18	65 116.82
3.3	Мотивационные выплаты по решению правления	120 000.00	238 802.80	- 118 802.80
3.4	Прочие непредвиденные расходы	1 466.40	78 875.97	- 77 409.57
	<b>ИТОГО РАСХОДОВ ЗА 2021 год</b>	<b>19 275 408.11</b>	<b>15 500 434.78</b>	<b>3 774 973.33</b>
<b>4</b>	<b>КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ</b>	<b>12 927 925.84</b>	<b>14 226 249.21</b>	<b>- 1 298 323.37</b>
4.1	Отопление	5 645 378.15	7 168 456.71	- 1 523 078.56
4.2	Горячее водоснабжение	4 663 329.43	4 547 556.97	115 772.46
4.3	Холодное водоснабжение	1 105 348.87	1 051 463.06	53 885.81
4.4	Водоотведение	1 513 869.39	1 458 772.47	55 096.92
	<b>ВСЕГО РАСХОДОВ ЗА 2021 год включая коммунальные услуги.</b>	<b>32 203 333.95</b>	<b>29 726 683.99</b>	<b>2 476 649.96</b>

### **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 2022 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 2022 год.

**Вывод:** по состоянию на 31.12.2021г. 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 31.12.2021 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 2021 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 01.01.2021 по 31.12.2021 года отражено в бухгалтерском учете и отчетности в полном объеме и является достоверным.

ТСЖ в период 2021 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 Постановлением Правительства г. Москвы № 2065, 2066 от 25.11.2020г; Постановление Правительства г. Москвы №№: 233 ТР, 235 ТР от 03.12.2018, 309-ТР от 17.12.2018г. , Постановление Правительства г. Москвы №: 258 ТР от 17.12.2020, 235-ТР от 03.12.2018г. 03.12.2018, 309-ТР от 17.12.2018г. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт, подлежащий применению с 1 января 2021 года, утвержден постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП (ред. от 25.11.2020).

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 2021 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2021 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 2022 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 2021 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 29 (двадцати девяти) листах 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.**