

ОТЧЕТ
Ревизионной Комиссии
ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ»
по результатам проверки финансово-
хозяйственной деятельности
за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019

г. Москва
2020

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	3
1.4	Направления и цели ревизии.....	5
1.5	Объекты ревизии	5
1.6	Условия проведения ревизии.	5
1.7	Используемые материалы.....	6
2.	Соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ	6
3.	Судебные производства	7
4.	Ведение бухгалтерского учета	8
4.1.	Общие положения.....	8
4.2.	Учет основных средств.....	9
4.3.	Учет материалов.....	10
4.4.	Учет кассовых операций	10
4.5.	Учет операций по банковским счетам	11
4.6.	Учет расчетов с поставщиками и подрядчиками.....	13
4.7.	Учет расчетов с сотрудниками по авансовым отчетам	14
4.8.	Учет расчетов по договорам подряда с физическими лицами	14
4.9.	Ведение кадрового учета и расчетов с работниками.....	15
5.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности	16
5.1.	Информация по тарифам.....	16
5.2.	Информация по начислениям	17
5.3.	Информация по фонду капитального ремонта.....	18
5.4.	Информация по договорам на обслуживание	19
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).....	25
6.	Исполнение сметы доходов и расходов на 2019 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. 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: 11 февраля 2020 года

Дата окончания ревизии: 20 марта 2020 года

1.2 Органы управления Товариществом в отчетном периоде:

Состав правления Товарищества в период с 01.01. 2019г. по 31 декабря 2019г.

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.

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 за 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 01.01.2019 по 31.12.2019 года.
2. С какими организациями ТСЖ работало за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 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 01.01.2019 по 31.12.2019 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты коммунальных услуг, а также для оплаты содержания квартир, за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 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 2019 году.
2. Ведение бухгалтерского и налогового учета за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 включительно.
3. Ведение кадрового учета.
4. Хозяйственное управление в 2019 году.
5. Ведение финансово-хозяйственной деятельности в 2019 году.
6. Анализ годовой бухгалтерской отчетности за 2019 год.
7. Исполнения сметы доходов и расходов за 2019 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 2018 год;
- ✓ Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2019 год;
- ✓ Плановые сметы доходов и расходов за 2019 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 2019 г., а также пролонгированные договора, действующие в 2019 году;
- ✓ Регистры бухгалтерского и налогового учета;
- ✓ Бухгалтерская и налоговая отчетность, отчетность во внебюджетные фонды (ФСС РФ);
- ✓ Материалы по судебным искам;
- ✓ Первичная бухгалтерская документация за 2019 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.
- ❖ 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.

С 01.09.2014 ТСЖ является видом юридического лица в организационно-правовой форме ТСН, деятельность ТСЖ по управлению многоквартирным домом регулируется нормами Жилищного кодекса РФ, а его гражданско-правовой статус определяется в соответствии с гл. 4 ГК РФ.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Перерегистрации ТСЖ не требуется, необходимо осуществить переименование ТСЖ в ТСН и внести изменения в устав для приведения его в соответствие с нормами Гражданского кодекса РФ при первом изменении устава.

3. Судебные производства

В 2019 году ТСЖ принимало участие в следующих судебных производствах:

В феврале 2019 года направлено 3 уведомления-претензии о наличии задолженности квартиры 258;114;139.

В июле 2019 года направлено 3 уведомления-претензии о наличии задолженности квартиры 183;114;139.

В августе 2019 года направлено 14 уведомлений-претензий о наличии задолженности квартиры 8;32;37;84;101;113;114;168;204;225;241;242;322;234.

В ноябре 2019 года направлено 10 уведомлений-претензий о наличии задолженности квартиры 3;6;89;102;114;266;267;268;289;333.

В судебный участок №91 направлено 2 заявления о выдаче судебного приказа.

В отношении Захаровой Н.В. кв.288 на сумму 12 676,76 руб., государственная пошлина 253,54 руб.

В отношении Ингильдеева И.Ш. кв.258 на сумму 63 170,77 руб. государственная пошлина 1047,56 руб.

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.

Перевозбуждено исполнительное ФССП производство в отношении Захаровой Н.В. кв.288 ВЗЫСКАНО в пользу ТСЖ 43 859,07 рублей по судебному приказу от 2017 года. Денежные средства взысканы в полном объеме и поступили на расчетный счет ТСЖ.

Арбитражный суд города Москвы

ТСЖ выступало ответчиком по иску Департамента городского имущества г. Москвы о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка за период с 02.04.2013 по 26.05.2014 в размере 143 807,69 рублей и пени за период с 01.12.2012 по 26.05.2014 в размере 276 188,08 рублей (иск от 06.12.2019 с привлечение со стороны ТСЖ в качестве защитника ООО «ЛексЛегаси»).

Список должников имеющих задолженность по оплате за ЖКУ более 2 х месяцев на 31.12.2019

Таблица № 1

№ кв.	Ф.И.О.	Сумма долга (руб.)	Период задолженности (кол-во месяцев)
183	Войтенко Ирина Викторовна	94 890,74	9
288	Захарова Наталья Васильевна	41 909,68	9
263	Климковский Олег Викторович	35 668,12	4
204	Пиховкина Софья Вадимовна	31 014,28	5
32	Бесфамильная Светлана Вячеславовна	25 310,05	4
308	Каюмов Вячеслав Тураевич	21 876,25	3
310	Пекарь Татьяна Анатольевна	19 593,09	3
45	Каковкин Дмитрий Николаевич	11 356,98	3
70	Тишина Ирина Алексеевна	14 680,44	3
	Итого	296 299,63	

Общее количество должников (с задолженностью более 2-х месяцев) в 2019г., по сравнению с 2018г. (13 человек), уменьшилось и составило 9 человек.

Суммарная просроченная задолженность жильцов на 31.12.2019 года снизилась и составила 392 317,85 рублей по сравнению с 471 620,13 рублей на 31.12.2018 года.

Заключение ревизионной комиссии:

- Общая сумма расходов ТСЖ на юридические услуги составила 370 277,00 рублей, в том числе оплата услуг ООО «ЛексЛегаси» на сумму 120 000,00 рублей (аванс), услуги юриста в рамках соглашения об оказании юридической помощи в сумме 186 208,00 рублей (без учета страховых взносов) и заработная плата юриста в сумме 64 069,00 рублей (без учета страховых взносов).
- Просроченная задолженность имеет тенденцию на снижение.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Усилить предпринимаемые меры по взысканию задолженности жильцов с решением вопросов в судебном порядке.
- ❖ Оценить сопоставимость юридических расходов и эффективности привлечения, сторонних организаций.

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 2017 год, и имела ряд устаревших норм. Например, выборочно, 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».

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.

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).

Таблица № 3

Объект основных средств	Первоначальная стоимость, руб.
Видеорегистратор РТХ-М160	18 000,00
Монитор Филлипс	7 920,00
МФУ HP LaserJet Pro MFU M227	19 643,46
Насос для опрессовки электрич. НТН-6-60Э	25 650,00
Профессиональный пылесос MERAN® VC-3/80	20 600,00
Итого	91 813,46

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.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Внести исправления в бухгалтерский учет, с целью исключения искажений показателей бухгалтерской отчетности.
- ❖ 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. Материалы, приобретаемые, как через подотчетное лицо, так и непосредственно у поставщиков, списывались, минуя счет учета 10 «Материалы» в количественной оценки. Оприходование осуществлялось непосредственно на счета затрат с распределением в рамках утвержденной сметы.

Заключение ревизионной комиссии:

- Отсутствие количественного учета и соответственно отсутствие показателей по объекту учета «Материалы» не позволяет должным образом, осуществить проверку порядка списания материалов в разрезе видов и направленности расходования.

Рекомендации ревизионной комиссии:

- ❖ Восстановить с 2020 года ведение количественного учета материалов в укрупненном разрезе по видам приобретаемых материальных ценностей, с соответствующим оформлением передачи материалов для производства работ.
- ❖ 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 2019 год представлено в нижеследующей таблице:

Таблица № 4

Вид движение наличных денежных средств	Поступление в кассу, руб.	Выдача из кассы, руб.
Выдача под отчет на Капремонт	50 000,00	
Поступили средства с р/счета на зарплату	4 957 500,00	
Поступили средства с р/счета на комп.л/авт.	60 000,00	
Поступили средства с р/счета на хозрасходы	410 000,00	
Выдано на выплату заработной платы		4 957 500,00
Выдано на компенсацию за использование личного транспорта		60 000,00
Выдано на хозяйственные нужды в подотчет		460 000,00
Итого	5 477 500,00	5 477 500,00

За 2019 год банковские расходы на получение наличных денежных средств составили 93 965,50 рублей.

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.

4.5. Учет операций по банковским счетам

В проверяемом периоде ТСЖ имело три открытых расчетных счета, на конец проверяемого периода осталось два открытых расчетных счета:

- ✓ АО «Алма Банк» (закрыт)
- ✓ Расчетный в ПАО СБЕРБАНК
- ✓ Специальный счет на капремонт СБЕРБАНК РОССИИ ОАО

Движение безналичных денежных средств по банковским счетам за 2019 год представлено в нижеследующей таблице:

Таблица № 5

		Поступления	Списание
АО «Алма Банк» (АО) (Расчетный)			
Остаток на счете на 01.01.2019		44 237,74	
Расчеты с жильцами. Квартплата. Коммунальные услуги	Жильцы ТСЖ	4 500,00	
Комиссия банка	Банк АО «Алма Банк»		4 750,00
Списание на счет в Сбербанке России	Банк АО «Алма Банк»		19 271,96
Списание на счет в Сбербанке России (кап ремонт)	Банк АО «Алма Банк»		24 715,78
Оборот за 2019 год		4 500,00	48 737,74
Остаток на счете на 31.12.2019		0,00	
Расчетный в ПАО СБЕРБАНК			
Остаток на счете на 01.01.2019		2 605 237,66	
Квартплата. Коммунальные услуги	Жильцы ТСЖ	24 045 329,89	
Городские льготы по опл. ЖКУ ГЦЖСл/с 03732778010	ГКУ ГЦЖС	2 096 920,49	
Расчеты по агентскому вознаграждению	ПАО Ростелеком	97 594,39	
Квартплата. ПЕНИ	Жильцы ТСЖ	76 534,48	
Расчеты по Мосгазу	ПАО Мосгаз	42 350,00	
Поступления со счета	АО «Алма Банк»	19 271,96	
Квартплата. Коммунальные услуги (не выясненные суммы)	Жильцы ТСЖ	1 934,00	
Госпошлина. Судебные издержки	Возврат пошлины	1 047,56	
Отопление	МОЭК ТЭ		6 073 756,70
Снятие наличных средства с р/счета в кассу			5 031 247,24
Горячая вода	МОЭК ГВС		4 197 102,57
Водоснабжение	МОСВОДОСБЫТ		2 524 250,40
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		1 548 937,08
Эл.энергия	МОСЭНЕРГОСБЫТ		893 504,15

ТО лифтов № ТО-209 от 01.02.2017	ТЕХКОМПЛЕКТ		792 879,72
Расчеты с бюджетом по налогу на доходы физических лиц	УФК г. Москвы		737 640,00
Обслуживание антенны	Ростелеком Макрорегиональный Филиал «Москва»		348 242,64
Обслуживание антенны	СПЕЦТЕЛЕПРИЕМ		320 416,00
ТО системы ПБ	ВЫСОТА		220 000,00
ТО запирающих устройств	ИП Дьячкова А.Г.		183 700,00
Комиссия банка	ПАО Сбербанк России		143 610,30
Юридические услуги по аренде земли (иск по арендной плате за землю)	ЛексЛегаси		120 000,00
Аренда земли №М-02-511289	УФК (ДГИ)		116 285,24
ТО ворот и шлагбаума	ИП Дьячкова А.Г.		99 000,00
Обслуживание электросети	ГОРЭНЕРГОСЕРВИС		95 407,20
замена ковровых покрытий в подъездах	ИП Тычинкин А.И.		94 092,98
Медицинские услуги (протокол правления)	Наш Век		70 280,00
Проверка узлов учета тепловой энергии	ЛоцманГрупп		64 994,00
Монтаж системы видеонаблюдения 17 этажей	ВЕКТОР ПЛЮС		60 000,00
Освещение МОП	Электросвет		57 416,50
Лицензия. Услуги установки и передачи	Легпромсофт		49 456,00
Охрана (тревожная кнопка)	ДЕЛЬТА-МОСКВА 3		49 354,84
Выдача в подотчет	Дзидзигури Б.Д.		30 000,00
Услуги связи	МГТС		24 000,00
Покупка профессиональный пылесос	ГК ОИП		20 600,00
Разметка парковки	ИП Аникович А.А.		20 000,00
эксплуатац. испыт. электрооборуд.	МОСЭНЕРГОТЕСТ		20 000,00
Трубы, зимние перчатки	Технолюкс-Н		18 502,75
Услуги связи	ВымпелКом		17 500,00
ИТС ТЕХНО онлайн	1С-Рарус ИТС		14 928,00
Оплата административного штрафа	УФК г. Москвы		10 000,00
Охрана	ДЕЛЬТА-МОСКВА 3		10 000,00
Подписка	РИД «Качум-пресс»		8 400,00
Услуги связи	Ростелеком		6 274,03
Астрал Отчетность	Формула ИТ		5 900,00
Страхование лифтов	РЕСО-Гарантия		4 500,00
Штрафные санкции по налогам (пени по требованиям)	УФК г. Москвы		3 540,40
Программное обеспечение	СофтЛайн Интернет Трейд		2 562,30
Налоги в бюджет по УСН	УФК г. Москвы		1 979,00
Госпошлина. Судебные издержки	УФК г. Москвы		1 808,18
Услуги интернет	РСИЦ		890,00
Оборот за 2019 год		26 380 982,77	25 948 958,22
Остаток на счете на 31.12.2019		3 037 262,21	
Капремонт СБЕРБАНК РОССИИ ОАО			
Остаток на счете на 01.01.2019		7 372 495,20	
Расчеты с жильцами. Капитальный ремонт	Жильцы ТСЖ	4 775 101,13	
Городские льготы по Капремонту	ГКУ ГЦЖС	557 724,53	
% банка по капремонту	СБЕРБАНК РОССИИ ОАО	267 326,72	
Поступление со счета в АО АЛМА Банк на счет в Сбербанк (перевод остатка при закрытии счета)	АО «Алма Банк»	24 715,78	
Капремонт лестниц черного хода 1-4 подъезда	ИП Аникович А.А.		1 707 640,00
Изготовление и монтаж конструкции навеса	МОСЗМ		780 000,00

Ремонт отмостки вокруг жилого дома	ПРОФИСТРОЙ		754 165,20
Поучение наличных средств в кассу на кап ремонт черных лестниц	Касса ТСЖ		228 935,10
Поучение наличных средств в кассу на кап ремонт лестниц	Касса ТСЖ		153 352,16
Ремонт входных групп, крыльцо	ИП Аникович А.А.		149 000,00
Ремонт входных групп, крыльцо	ИП Аникович А.А.		140 000,00
Изготовление и монтаж конструкции навеса	ИП Дьячкова А.Г.		140 000,00
Изготовление и монтаж конструкции навеса	ИП Чертова Елена Александровна		138 000,00
Ремонт подъездов входные группы крыльцо	Атлант Гранит		83 340,00
Монтаж и изготовление ограждений из нержавеющей стали	Мандарин		82 540,00
Капремонт Лифтов Замена вызывного аппарата и замена каната ОС	ТЕХКОМПЛЕКТ		74 390,99
Перечисление подотчетному лицу на ремонт подъездов входные группы крыльцо	Подотчетное лицо		60 000,00
Поучение наличных средств в кассу на Ремонт подъездов входные группы крыльцо	Касса ТСЖ		63 965,50
Перечисление страховых взносов	УФК г. Москвы		37 568,31
Перечисление средств подотчетному лицу на ремонт черных лестниц	Подотчетное лицо		30 000,00
Комиссия банка	СБЕРБАНК РОССИИ ОАО		6 020,00
Капремонт черных лестниц материалы	ИП Догадин С.В.		3 309,60
Оборот за 2019 год		5 624 868,16	4 632 226,86
Остаток на счете на 31.12.2019		8 365 136,50	

Остатки денежных средств на 01.01.2019 составляли 10 021 970,59 рублей, в том числе остатки специальных счетов на капитальный ремонт составляли 7 397 210,97 рублей.

Остатки денежных средств на 31.12.2019 составляли 11 402 398,70 рублей, в том числе остатки специальных счетов на капитальный ремонт составляли 8 365 136,49 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.

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.
- ❖ Усилить контроль при заключении договоров с индивидуальными предпринимателями, над статусом индивидуальных предпринимателей, с целью минимизации рисков признания стороны в договоре в качестве физическим лицом.

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, имеющей производственный характер, требует документального оформления обоснованности таких расходов.
- Расходы, связанные с проведением мероприятий, например, Новый год в сумме 15 000,00 рублей; сварочные работы в сумме 8 000,00 рублей; озеленение участка в сумме 6 000,00 рублей, оформлялись внутренним актом, без приложения первичных документов, подтверждающих понесенные расходы.

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:

- ❖ Рекомендуется определить источники финансирования расходов на представительские мероприятия.
- ❖ Оформить и обосновать документально расходы на оплату мобильной связи.
- ❖ Исключить включение в состав расходов затрат, неподтвержденных первичными документами, а именно самостоятельно сформированных актов.
- ❖ Выделить в смете расходов на 2020 год, расходы, связанные с обеспечением санитарно-гигиенических условий труда работников ТСЖ.

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.

При проведении проверки был выявлен ряд нарушений и некорректностей:

- Договор подряда с сантехником-электриком, носил систематический характер и заключался на весь год, что позволяет определить риск признания, данного договора трудовым договором.
- В рамках заключенных договоров физическим лицам осуществлялась выплата материальной помощи по всем договорам в 2019 году в общем размере 14 000,00

рублей. Данные выплаты возможны только в рамках трудовых отношений, и именно это условие, является основанием для не начисления налогов на данные суммы. В указанной ситуации возникают риски по подоходному налогу и страховым взносам с данных выплат.

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 работниками, 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 6 человек и Председатель правления ТСЖ (выборная должность).

За 2019 год были заключены договора подряда с 9 физическими лицами.

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.

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, дежурный электрик, уборщица, уборщик мусорокамер/дворник, плотник.
- За проверяемый период вопрос о премировании сотрудников был рассмотрен на заседании правления ТСЖ от 16 июля 2019 года в размерах 0,5 оклада и 26 ноября 2019 без указания размера премирования.
- В проверяемом периоде не оформлялись отпуска всем работникам, за исключением инженера по коммуникациям, информация о предоставленных отпусках в личных карточках сотрудников, частично представленных к проверке, датировалась 2008 годом.

- Оклады сотрудникам, работающим неполный рабочий день и по совместительству, указывались в штатном расписании, исходя из фактически начисленной оплаты.
- Выплаты за использование личного транспорта, сверх норм, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 08.02.2002 №92, не облагались налогом на доходы физических лиц.
- 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.
- Административные штрафы на должностное лицо ТСЖ должны оплачиваться непосредственно должностным лицом. В состав расходов были включены расходы по оплате штрафа в сумме 10 000,00 рублей.

Задолженности перед ПФР, ФОМС и ФСС на 31.12.2019 года ТСЖ не имеет.

Заключение ревизионной комиссии:

- Ведение кадрового учета требует 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.
- ❖ Правлению ТСЖ при принятии решений о премировании, указывать конкретный размер премий.
- ❖ Предусмотреть фонд премирования работников ТСЖ в смете расходов и доходов на 2020 года.

5. Анализ финансово-хозяйственной деятельности

5.1. Информация по тарифам

Сводная ведомость тарифов применяемых для расчетов в ТСЖ в 2019 г. приведена в Таблице №6

Таблица № 6

№№	Наименование статьи	Ед. измерения	с 01.01.2019	с 01.07.2019
1.1	Содержание и ремонт жилых помещений – для жителей на первых этажах дома	Руб/кв.м	29,04	29,04
1.1.2	Содержание и ремонт жилых помещений – для жителей на вторых и последующих этажах дома	Руб/кв.м	27,14	27,14
1.2	Отопление	Руб/Гкал	2318,59	2389,72
1.3	Горячее водоснабжение	Руб/куб.м	191,72	198,19
1.4	Холодное водоснабжение	Руб/куб.м	38,70	40,48
1.5	Водоотведение	Руб/куб.м	27,47	29,57

Начисления за предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений и членам ТСЖ соответствуют тарифам, установленным и введенным в действие Постановлением Правительства г. Москвы № 1497 от 04.12.2018г., а также Приказами ДЭПиР г. Москвы: № 309-ТР от 17.12.2018г., № 235-ТР от 03.12.2018г., № 426-ТР от 15.12.2017г., № 427-ТР от 15.12.2017г.

5.2. Информация по начислениям

Сводная ведомость начислений собственникам помещений и поступлений на счет ТСЖ приведена в Таблице №7

Таблица № 7

СВОДНО:	Долг перед ТСЖ на начало 2019г. (руб.)	Начислено собственникам (руб.)	Получено на счет ТСЖ (руб.)	Долг перед ТСЖ на конец 2019 г. (руб.)
1. ГКУ ГЦЖС, в том числе:	194 187.88	2 688 113.20	2 654 645.02	227 656.06
1.1. Городские льготы по оплате ЖКУ ГЦЖС в том числе:	149 021.52	2 125 654.11	2 096 920.49	177 755.14
Содержание и ремонт жилого фонда		528 421.32	511 798.76	
Отопление		976 430.81	967 319.18	
Горячее водоснабжение		383 511.17	383 486.11	
Холодное водоснабжение		106 180.81	104 978.62	
Водоотведение		131 110.00	129 337.82	
1.2. Капремонт льготы по оплате ЖКУ ГЦЖС	45 166.36	562 459.09	557 724.53	49 900.92
2. Жильцы ТСЖ, в том числе	2 304 690.94	29 002 058.09	28 909 399.50	2 397 349.53
2.1. Квартплата и коммунальные услуги, в том числе:	1 740 119.62	24 197 609.89	24 057 763.89	1 879 965.62
Содержание и ремонт жилого фонда		7 877 727.32	7 855 107.05	
Управленческие расходы		335 000.00	322 222.76	
Обслуживание запирающего устройства		201 000.00	197 584.00	
Система автоматического открывания ворот		108 540.00	102 675.00	
Содержание КПП		1 846 680.00	1 805 662.00	
Содержание и аренда земельного участка		756 294.24	748 270.24	
Отопление		6 859 116.46	6 855 979.68	
Горячее водоснабжение		3 581 535.66	3 559 080.18	
Антенна		569 979.67	560 125.00	
Холодное водоснабжение		937 766.88	932 759.60	
Водоотведение		1 123 969.66	1 118 298.38	
2.2. Капитальный ремонт	550 105.67	4 728 691.79	4 775 101.13	503 696.33
2.3. Пени по квартплате	14 465.65	75 756.41	76 534.48	13 687.58
Итого	2 498 878.82	31 690 171.29	31 564 044.52	2 625 005.59

Размер задолженности собственников и членов ТСЖ по оплате составил:

- ✓ на 01.01.2019 - 2 304 690,94 рублей (в том числе 1 740 119,62 руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также 550 105,67 рублей за капитальный ремонт).
- ✓ на 31.12.2019 - 2 397 349,53 руб. за коммунальные услуги и квартплату, а также 503 696,33 руб. за капитальный ремонт, с учетом начислений за декабрь 2019г.

В составе задолженности собственников перед ТСЖ по оплате ЖКУ на 31.12.2019 года в размере 2 625 005,59 рублей, включены начисления за декабрь 2019 года в сумме 2 027 398,57

рублей, что является текущей задолженностью с оплатой в течение 30 дней после окончания периода.

Задолженность прошлых периодов по итогам 2019 года составляла 597 606,02 рублей, в том числе пени за просрочку оплаты 13 687,58 рублей. Переходящий долг собственников сократился на 15% (1 529 467,87 руб.) и долга прошлых периодов (775 223,07 руб.).

Заключение ревизионной комиссии:

- Размер общей просроченной задолженности собственников и членов ТСЖ за 2019 год имел динамику на снижение, увеличение общей задолженности по состоянию на 31.12.2019 обусловлено увеличением тарифов на коммунальные услуги.
- Задолженность прошлых периодов по оплате за капитальный ремонт уменьшилась на 46 409,34 рублей.
- Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме.
- В 2019 году задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ по перечислению денежных средств за жителей, имеющих льготы, составила 227 656,06 рублей (аналогичная задолженность на начало 2018 года составляла 194 187,88 рублей). Задолженность ГКУ ГЦЖС перед ТСЖ в размере 227 656,06 рублей погашена в феврале 2020 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 01.01.2019 года по оплате в фонд капитального ремонта составляла 595 272,03 рублей, в том числе задолженность по льготам от ГКУ ГЦЖС в сумме 45 166,36 рублей.

Начисления по фонду капитального ремонта за 2019 года составили 5 322 825,66 рублей, в том числе льготы от ГКУ ГЦЖС в сумме 557 724,53 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	4 775 101,13
Городские льготы по Капремонту	ГКУ ГЦЖС	557 724,53
% банка на остаток средств на счете	СБЕРБАНК РОССИИ ОАО	267 326,72
Итого поступило		5 600 152,38

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

Таблица №9

Наименование работ по капитальному ремонту	Стоимость работ, руб.
1. Капитальный ремонт входных групп подъездов, в том числе:	1 636 845,50
Изготовление и монтаж конструкции навеса	1 058 000.00
Монтаж и изготовление ограждений из нержавеющей стали	82 540.00
Ремонт подъездов входные группы крыльцо	496 305.50
2. Капитальный ремонт лифтового оборудования, в том числе:	74 390,99
Замена каната ОС	18 488.99
Замена приказного аппарата на лифте	55 902.00
3. Капитальный ремонт лестничных пролетов (черный ход)	2 160 805.17

Капремонт черных лестниц материалы	262 244.70
Капремонт черных лестниц работы	1 898 560.47
4.Ремонт отмостков вокруг дома	754 165.20
5.Банковское обслуживание специального счета	6 020.00
Итого расходов по капитальному ремонту	4 632 226.86

Остаток средств фонда капитального ремонта по состоянию на 31.12.2019 года составил 8 365 136,50 рублей остатки на специальном счете, и 553 597,25 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

За отчетный период сумма расходов по договорам на услуги и обслуживание составила 25 953 708,22 рублей.

Детальная информация по видам ресурсов/услуг/работ приведена в нижеследующей таблице.

Таблица №10

№	Вид обслуживания	Наименование работ (услуг)	Сумма начисленных работ (услуг) (руб.)
1	Ресурсоснабжающие организации, в том числе:		12 795 109,67
	ПАО МОЭК	Горячая вода	4 197 102,57
	ПАО МОЭК	Отопление	6 073 756,70
	ПАО МОСВОДОСБЫТ	ХВС и ВО	2 524 250,40
2	Работы по содержанию и ремонту дома, в том числе		8 632 883,85
	2.1. Санитарное содержание		106 365,23
	ИП Тычинкин А.И.	Замена ковриков в подъездах	94 098,74
	Расходные материалы для уборки мусорокамер.	Материальные расходы	12 266,49
	2.2. Работы по содержанию и ППР МОП		27 684,31
	Материалы для ППР МОП	Материальные расходы	11 938,10
	Расходные материалы для уборки	Материальные расходы	15 746,21
	2.3. Содержание и ППР внутридомовых инженерных коммуникаций		15 498,33
	ООО Лоцман Групп	Лабораторная проверка приборов электроизмерения	6 994,00
	Материалы и инструменты для ППР внутри домовых коммуникаций	Материальные расходы	6 504,33
	Мосэнерготест	Приборов учета госповерка (1раз в 5 лет)	2 000,00
	2.4. Работы по ТО и ТР ЛИФТОВ		797 379,72
	Ресо-Гарантия	Страхование лифтов	4 500,00
	ООО Техкомплект	Техническое обслуживание лифтов	792 879,72

	2.5. Противопожарная безопасность		240 000,00
	ООО ВЫСОТА	Техническое обслуживание системы противопожарной безопасности	240 000,00
	2.6. Электроэнергия и освещение МОП		879 559,71
	Материалы (лампы)	Материальные расходы	57 748,50
	МОСЭНЕРГОСБЫТ	электроэнергия для МОП	726 404,01
	ГОРЭНЕРГОСЕРВИС	ТО системы учета энергоресурсов Электросет-Сервис	95 407,20
	2.6. Фонд оплаты труда		6 566 396,55
	Председатель правления ТСЖ	Вознаграждение	910 346,00
	Управляющий	Трудовой договор	735 632,00
	Бухгалтер	Оклад	770 111,00
	Юрист	Оклад	62 069,00
	Юрист	Соглашение	186 208,00
	Паспортист	Трудовой договор	151 724,00
	Инженер по коммуникациям	Трудовой договор	407 656,71
	Уборка мусорокамер	Договора подряда	621 841,00
	Уборка подъездов	Договора подряда	502 300,00
	Плотник	Договора подряда	140 230,00
	Слесарь-электрик	Договора подряда	574 713,00
	Страховые взносы		1 503 565,84
3	Содержание КПП (охрана)		1 836 000,00
	ООО Вымпел-Гранит	Услуги охраны	1 836 000,00
4	Общедомовая антенна		566 171,64
	ПАО Ростелеком	Антенна	245 755,64
	ООО СПЕЦТЕЛЕПРИЕМ	Антенна	320 416,00
5	Содержание земельного участка		525 100,01
	ООО ВЕКТОР ПЛЮС	Монтаж системы видеонаблюдения	60 000,00
	ООО ДЕЛЬТА-МОСКВА 3	Тревожная кнопка КПП	59 354,84
	ПАО МОСЭНЕРГОСБЫТ	Освещение территории	179 204,32
	ИП Аникович А.А.	Разметка Парковки	20 000,00
	УФК (ДГИ)	Взнос за аренду участка	116 285,24
	Оплата труда садовника, включая страховые взносы	Договор подряда	22 447,78
	Материалы и инструменты для ППР МОП	Материальные расходы	42 763,20
	Новогодняя иллюминация и украшения	Материальные расходы	22 844,63
	ООО Технолюкс-Н	Материальные расходы	2 200,00
6	Управленческие расходы		342 807,41
	Инспектор по пожарной безопасности	Трудовой договор	41 360,00
	Кадровик-делопроизводитель	Трудовой договор	137 934,00
	Расходы на материалы (канцтовары, картриджи)	Материальные расходы	41 611,54
	ООО 1С-Рарус ИТС	ИТС техно для 1с	14 928,00
	ПАО ВымпелКом	услуги связи	15 401,70
	ООО Легпромсофт	Лицензия Домовладелец.	49 456,00
	ПАО МГТС	Услуги связи	29 169,15
	ПАО Ростелеком	Услуги связи	1 657,02
	ООО РСИЦ	Домен сайта	890,00

	ООО Формула ИТ	Услуги сопровождения программы 1С 8	5 900,00
	ООО ЦВ ЭП	Электронная подпись	4 500,00
7	Обслуживание запирающих устройств		200 400,00
	ИП Дьячкова А.Г.	Обслуживание запирающих устройств	200 400,00
8	Обслуживание системы автоматического открывания ворот		108 000,00
	ИП Дьячкова А.Г.	Системы автоматического открывания ворот	108 000,00
9	Прочие		947 235,64
	Стимулирующие и социальные выплаты, включая страховые взносы		451 425,60
	Мосводоканал		233 128,23
	МОЭК		262 681,81
	ИТОГО		25 953 708,22

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.)	Разница (графа 3-графа 4)	Разница (графа 2-графа 3)
1	2	3	4	5	6
МОЭК (отопление)	7 835 547,27	5 861 228,51	6 073 756,70	-212 528,19	1 974 318,76
МОЭК (ГВС)	3 965 046,83	4 227 728,64	4 197 102,57	30 626,07	-262 681,81
Мосводоканал (ХВС)	1 043 947,69	1 105 810,87	1 108 167,18	-2 356,31	-61 863,18
Мосводоканал (водоотведение)	1 255 079,66	1 416 083,22	1 416 083,22	0,00	-161 003,56
ИТОГО	14 099 621,45	12 610 851,24	12 795 109,67	-184 258,43	1 488 770,21

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

Таблица №12

Мосводоканал	Отпуск воды, кол-во	Отпуск воды, руб.	Прием сточных вод, кол-во	Прием сточных вод, руб.
январь	3 034,000	117 415,80	5 119,654	140 636,90
февраль	1 345,500	52 070,85	3 177,834	87 295,10

март	3 167,000	122 562,90	5 170,059	142 021,52
апрель	1 600,000	61 920,00	3 663,630	100 639,92
май	2 825,000	109 327,50	4 893,176	134 415,54
июнь	2 493,000	96 479,10	4 079,653	112 068,07
июль	2 138,000	86 546,24	3 585,974	106 037,25
август	2 150,000	87 032,00	3 637,950	107 574,18
сентябрь	2 338,000	94 642,24	3 790,834	112 094,96
октябрь	2 580,000	104 438,40	4 356,440	128 819,93
ноябрь	2 328,000	94 237,44	4 254,179	125 796,07
декабрь	1 955,000	79 138,40	4 013,655	118 683,78
ИТОГО	27 953,50	1 105 810,87	49 734,04	1 416 083,22

Таблица №13

МОЭК	Отопление, кол-во	Отопление, руб.	ГВС, кол-во	ГВС, руб.
январь	489,478	1 134 898,77	1 962,264	376 205,62
февраль	328,107	760 745,61	1 873,129	359 116,65
март	317,343	735 788,30	2 106,940	403 942,93
апрель	241,492	559 920,92	2 024,866	388 207,70
май	71,814	166 507,23	1 629,963	288 484,64
июнь			1 404,964	263 275,06
июль			1 487,950	294 896,98
август			1 496,144	296 520,95
сентябрь	45,412	108 521,96	1 733,130	343 489,24
октябрь	254,924	609 196,92	1 969,489	390 333,20
ноябрь	368,728	881 156,59	2 015,345	399 421,41
декабрь	378,493	904 492,21	2 138,524	423 834,26
ИТОГО	2 495,79	5 861 228,51	21 842,70	4 227 728,64

Заключение ревизионной комиссии:

- В связи с непрогнозируемой погодой и теплой зимой по статье отопление образовалась разница между выставленными жильцам и выставленными поставщиком суммами в размере 1 974 318,76 рублей. **Вместе с тем по остальным коммунальным услугам образовались разницы, свидетельствующие о необходимости перерасчета за данный период, с целью покрытия образовавшейся разницы. Перерасчет возникшей разницы должен осуществляться с учетом всех возможностей ТСЖ, включая образовавшиеся задолженности со стороны ряда жильцов.**
- Данные разницы по учету ГВС, ХВС и водоотведения в большей степени образуются за счет жильцов ТСЖ оплачивающих данные услуги без показаний счетчиков и исходя из количества прописанных людей, при этом фактически потребление данных услуг осуществляется фактически проживающими людьми, которые как правило превышают прописанных.
- 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:

- ❖ Правлению ТСЖ проанализировать суммы начислений и оплаты по ГВС и ХВС с целью приведения в соответствие суммы начисления за Водоснабжение и фактически получаемого объема данного ресурса.
- ❖ Вынести на общее собрание вопрос о перерасчете средств по статье «отопление» с учетом имеющихся «недоборов» по остальным показателям коммунальных услуг.
- ❖ 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 возможной корректировки на суммы «недобора» должны быть распределены исходя из решения общего собрания либо на осуществление перерасчета в счет текущих платежей жильцов, либо капитализированы в резервный фонд ТСЖ.
- ❖ Внести на рассмотрение вопрос о дополнительном инспекционном контроле со стороны ТСЖ показаний счетчиков воды в межповерочный сезон.

- ❖ Предусмотреть в смете доходов и расходов выделение из состава расходов по холодной и горячей воде доли расходов на общедомовые нужды, с учетом увеличения потребления в летний период.
- ❖ Вынести на рассмотрение общего собрания вопрос о компенсации расходов ТСЖ по оплате за дополнительные объемы воды, при проведении жильцами ремонтов, требующих слива стояков с водой.

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 долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, на долевое 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 2019 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.
Антенна (Агентское вознаграждение)	ПАО Ростелеком Макрорегиональный Филиал «Москва»	103 219,60
Услуги по эксплуатации конструкций цокольного этажа	ПАО МОСГАЗ	61 311,60
Кабельная антенна (Агентское вознаграждение)	ООО СПЕЦТЕЛЕПРИЕМ	80 104,00
Пени по квартирной плате	Жильцы ТСЖ	76 534,48
Итого		321 169,68

Доходы в виде агентского вознаграждения по договору о сборе платы за кабельную антенну с ООО «Спецтелеприем», ошибочно не включались в состав доходов для целей налогообложения по УСН, а фактически уменьшали расчеты с принципалом в части перечисления собранных платежей.

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 налоговый декларации по УСН.
- ❖ Самостоятельно оценить налоговые риски по включению в состав доходов платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений.

5.7. Анализ поступлений и расчетов с поставщиками (подрядчиками)

В 2019 году было получено от собственников, городского бюджета и дополнительного дохода ТСЖ 31 966 363,19 рублей, из них:

Таблица №15

Вид поступлений	Источник поступлений	Сумма, руб.
Капитальный ремонт	Собственники (жильцы) ТСЖ	4 775 101,13
Капитальный ремонт	ГКУ ГЦЖС (льготы)	557 724,53
Капитальный ремонт	Проценты банка на остаток на счете	267 326,72
Содержание, ремонт МКД и коммунальные услуги	ГКУ ГЦЖС (льготы)	2 096 920,49
Содержание, ремонт МКД и коммунальные услуги	Жильцы ТСЖ	24 051 763,89
Поступления от коммерческой (предпринимательской) деятельности	ПАО Мосгаз, ПАО Ростелеком	139 944,39
Пени по квартплате	Жильцы ТСЖ	76 534,48
Возврат госпошлины		1 047,56
Итого		31 966 363,19

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 31.12.2019, руб.
Ресурсоснабжающие организации			
ПАО МОСВОДОСБЫТ	хвс и водоотведение	2 524 250,40	197 822,17
ПАО МОЭК отопл	отопление	4 197 102,57	904 491,16
ПАО МОЭК гвс	ГВС	6 073 756,70	423 834,26
Итого		12 795 109,67	1 526 147,59
Содержание и ремонт жилого фонда			
ООО ГОРЭНЕРГОСЕРВИС	АСКУЭ	95 407,20	
ООО ГК ОИП	проф. Пылесос	20 600,00	
ООО ВЫСОТА	ТО системы ПБ	220 000,00	20 000,00
ИП Тычинкин А.И.	коврики в подъездах	94 092,98	9 070,32
ООО ЛоцманГрупп	поверка узлов тепловой энергии	64 994,00	
ООО МОСЭНЕРГОТЕСТ	эксплуатационные испытания оборудования	20 000,00	
ПАО МОСЭНЕРГОСБЫТ	электроэнергия для МОП	714 299,83	75 326,61
ООО ТЕХКОМПЛЕКТ	лифт	792 879,72	
ООО Технолюкс-Н	спецодежда, материалы для ппр	18 502,75	
РЕСО Гарантия	страхование лифтов	4 500,00	
ООО Электросвет	электролампы	57 416,50	
ООО Наш век	Выплаты стимулирующего характера	70 280,00	
Итого		2 172 972,98	104 396,93
Управленческие расходы			
ООО 1С-Рарус ИТС	ИТС техно для 1с	14 928,00	
ПАО ВымпелКом	усл связи	17 500,00	
ООО Легпромсофт	Лицензия Домовладелец.	49 456,00	
ООО МГТС	Услуги связи	24 000,00	74,93

ООО Ростелеком	Услуги связи	1 774,03	
ООО РСИЦ	Домен сайта	890,00	
ООО Формула ИТ	Услуги сопровождения программы 1С 8	5 900,00	
ООО ЦВ ЭП	Электронная подпись	4 500,00	
ООО РИД «Качум-пресс»	Журнал	8 400,00	
ООО СофтЛайн Интернет Трейд	Dr.Web Securiti Spase	2 562,30	
ИП Дьячкова А.Г.	Обслуживание запирающих устройств	183 700,00	16 700,00
ИП Дьячкова А.Г.	Системы автоматического открывания ворот	99 000,00	9 000,00
ООО Вымпел-Гранит	Содержание КПП	1 836 000,00	
Итого		2 248 610,33	25 774,93
Содержание земельного участка			
ООО ВЕКТОР ПЛЮС	Монтаж системы видеонаблюдения	60 000,00	
ООО ДЕЛЬТА-МОСКВА 3	Тревл. кнопка КПП	59 354,84	
ООО МОСЭНЕРГОСБЫТ	электроэнергия	179 204,32	
ИП Аникович А.А.	Разметка Парковки	20 000,00	
УФК (ДГИ)	аренда зем.уч.	116 285,24	
ООО ЛексЛегаси	услуги юриста	120 000,00	
Итого		554 844,40	
Антенa			
ООО Ростелеком	Антенa	348 242,64	7 705,00
ООО СПЕЦТЕЛЕПРИЕМ	Антенa	320 416,00	
Итого		668 658,64	7 705,00
Капремонт			
ООО Атлант Гранит	Ремонт входных групп, крыльцо	83 340,00	
ИП Аникович А.А.	Ремонт лестниц черного хода	1 707 640,00	
ИП Аникович А.А.	Ремонт входных групп, крыльцо	289 000,00	
ИП Догадин С.В.	Ремонт лестниц черного хода	3 309,60	
ИП Чертова Е.	Изготовление и монтаж конструкций навеса	138 000,00	
МОСЗМ	Изготовление и монтаж конструкций навеса	780 000,00	
ООО Мандарин	Монтаж и изготовление огражд. Из нерж. Стали.	82 540,00	
ООО Профистрой	Ремонт отмостки вокруг дома	754 165,20	
ООО ТЕХКОМПЛЕКТ	Замена вызывного аппарата	4 964,99	
ООО ТЕХКОМПЛЕКТ	замена приказного аппарата на лифте	55 902,00	
ООО ТЕХКОМПЛЕКТ	замена каната ОС	13 524,00	
Итого		3 912 385,79	
Всего		22 352 581,81	1 664 024,45

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 2019 год

Остатки денежных средств на расчетных счетах ТСЖ в банках на 31.12.2019г. составляют 11 402 398.70 руб.

Задолженность ТСЖ перед поставщиками на 31.12.2019г. составляет 1 664 024.45руб. , что на 230 002,22 руб. меньше задолженности, которая была у ТСЖ на 31.12.2018г. уменьшение задолженности связано, в том числе, с тем, что суммы за отопление в этом году ниже, за счет теплой зимы.

Задолженность собственников перед ТСЖ на 31.12.2019г. составляет 2 397 349.53 руб., долг ГЦЖС по льготам перед ТСЖ – 227 656.06 руб. Из долгов по квартплате долг состоит из долга за декабрь -2 027 398,57 и долга прошлых периодов -597 606,02, в т.ч. пени 13 687,58. Переходящий долг собственников сократился на 15%.

Таблица №17

Отчет по смете доходов и расходов за 2019 год

№	Наименование статей	Показатели на 2019, утвержденной сметы, руб.	Фактическое исполнение сметы за 2019 год, руб.	Отклонения "-" недофинансирование "+" дополнительные источники, руб.
I. Поступления (доходы)				
	ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ в том числе:	17 857 705,02	17 954 076,06	96 371,04
1	На обслуживание МКД в том числе:	12 395 734,16	12 097 444,81	-298 289,35
1.1	Содержание и ремонт жилого фонда	8 406 148,64	8 360 905,81	-45 242,83
1.2	Управленческие расходы	402 000,00	322 222,76	-79 777,24
1.3	Обслуживание запирающего устройства	201 000,00	197 584,00	-3 416,00
1.4	Система автоматического открывания ворот	108 540,00	102 675,00	-5 865,00
1.5	Содержание КПП	1 849 200,00	1 805 662,00	-43 538,00
1.6	Содержание и аренда земельного участка	756 294,24	748 270,24	-8 024,00
1.7	Антенна	672 551,28	560 125,00	-112 426,28
2	КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ	5 291 150,86	5 600 152,38	309 001,52
3	ПРОЧИЕ ПОСТУПЛЕНИЯ	170 820,00	256 478,87	85 658,87

Таблица №18

№	Наименование статей	Показатели на 2019, утвержденной сметы, руб.	Фактическое исполнение сметы за 2019 год, руб.	Отклонения «-» перерасход «+» экономия, руб.
II. Перечисления (расходы)				
	РАСХОДОВ итого в том числе:	17 857 705,13	17 624 918,49	232 786,64
1	На обслуживание МКД в том числе:	12 395 734,25	12 211 362,91	184 371,34
1.1.	Содержание и ремонт жилого фонда, в том числе:	8 406 148,73	8 632 883,85	-226 735,12
1.1.1.	Расходы по содержанию и ремонту помещений общего пользования, внутридомовых инженерных коммуникаций	242 400,00	149 547,87	92 852,13
1.1.2.	Работы по техническом обслуживанию и ремонту лифтового оборудования	810 818,40	797 379,72	13 438,68
1.1.3.	Работы по содержанию ППР, системы противопожарной безопасности	240 000,00	240 000,00	0,00
1.1.4.	Расходы на электроэнергию, потребленную на дежурное освещение мест общего пользования, работу лифтов и оборудования МКД	719 407,20	879 559,71	-160 152,51
1.1.5.	Фонд оплаты труда	6 393 523,13	6 566 396,55	-172 873,42
1.2.	Управленческие расходы	402 000,00	342 807,41	59 192,59
1.3.	Обслуживание запирающих устройств	200 400,00	200 400,00	0,00
1.4.	Система автоматического открывания ворот	108 000,00	108 000,00	0,00
1.5.	Содержание КПП	1 849 200,00	1 836 000,00	13 200,00
1.6.	Содержание и аренда земельного участка	756 294,24	525 100,01	231 194,23
1.7.	Антенна	673 691,28	566 171,64	107 519,64
2.	Капитальный ремонт	5 291 150,88	4 632 226,86	658 924,02
3.	Прочие дополнительные расходы	170 820,00	781 328,72	-610 508,72

Заключение ревизионной комиссии:

- Общий размер поступивших доходов за проверяемый период сопоставим с плановыми показателями, вместе с тем по всем 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 2020 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 2020 год.

Вывод: по состоянию на 31.12.2019г. 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 31.12.2019 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 2019 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, а 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 01.01.2019 по 31.12.2019 года отражено в бухгалтерском учете и отчетности в полном объеме и является достоверным.

ТСЖ в период 2019 года заключало договора с организациями и индивидуальными предпринимателями, а также договора подряда с физическими лицами, на предоставление 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 коммунальных платежей осуществлялось строго по установленным тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные в действие Постановлением Правительства г. Москвы № 848-ПП от 13.12.2016г., а также Приказами ДЭПиР г. Москвы: № 425-ТР от 15.12.2017г., № 428-ТР от 15.12.2017г., № 426-ТР от 15.12.2017г., № 427-ТР от 15.12.2017г., с учетом корректировки в сторону понижения, исходя из плановых показателей, основанных на фактическом потреблении в предыдущих периодах.

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 2019 г. и его

финансовое положение на 31 декабря 2019 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 2020 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 2019 году в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 31 (тридцати одном) 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:

Пииншева Т.Х.

Члены ревизионной комиссии:

Резанова Е.В.

Кубиашвили А.О.