

АКТ  
проверки финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «Домовой» ревизионной комиссией за период с 01.01.2022 г. по  
31.12.2022 г.

г. Лыткарино

«10» марта 2023г.

### **1. 1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.**

**Товарищество собственников жилья "Домовой"** - это некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений многоквартирных домов по адресам:

- 140080, Россия, Московская область, г.Лыткарино, ул.Советская, дом 8;
- 140080, Россия, Московская область, г.Лыткарино, ул.Советская, дом 8 корпус 1.

ТСЖ создано по решению собрания собственников для совместного управления имуществом домов и организации их эксплуатации

Ревизор ТСЖ «Домовой» Прибыткова С.В., руководствуясь Жилищным кодексом РФ (ст. 150) и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2022 г. и размерах обязательных платежей. Ревизия проведена с 10 февраля 2023 года по 10 марта 2023 года включительно.

### **1.2. Используемые материалы.**

Для проверки были использованы следующие документы:

- смета ТСЖ на 2022 год;
- отчет по исполнению сметы за 2022 год;
- регистры бухгалтерского и налогового учета;
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; авансовые отчеты;
- банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ;
- Уставные документы ТСЖ,
- ведомости начисления заработной платы,
- кассовые документы,
- отчетность в налоговые органы, внебюджетные фонды, статистические органы,
- протоколы Общих собраний членов ТСЖ;
- прочие необходимые документы.

Документы предоставлены в полном объеме, оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

### **1.3 Методика ревизии.**

Ревизия проведена в пределах имеющихся у ревизора познаний в области инженерии, бухгалтерского и учета, налогообложения, экономики, финансов и юриспруденции. Для обоснования своих выводов проверяющим 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 проверяющим по внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и профессиональном мнении.

### **1.4 Цели и задачи проверки.**

Данная проверка осуществлялась по следующим направлениям:

- соответствие Уставных документов составу Правления ТСЖ
- начисление оплаты труда штатным сотрудникам и сотрудникам, привлеченным по договорам подряда
- правильность ведения бухгалтерского учета методологически,
- учет кассовых и банковских операций;
- правильность и достоверность расходования подотчетных сумм и составления авансовых отчетов,
- начисление платежей по содержанию жилья и коммунальным услугам собственникам квартир и офисов;
- правильность планирования и достоверность учета доходов и расходов сметы ТСЖ; проверка исполнения сметы,
- работа по дебиторской задолженности,
- принятие мер ТСЖ «Домовой» по результатам проверок государственных органов, судов.

## **2.РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ**

### **2.1 Лица, ответственные за учет и расходование средств ТСЖ:**

Состав правления ТСЖ в период с 01.01.2022 по 31.12 2022 г.

Председатель правления: Пугач Ольга Васильевна (основание-Протокол заседания членов правления №1 от 01.02.2022 года)

Члены правления:

1. Кирюшкина И.М.
2. Ржечицкий О.А.

3. Тютина Е.В.
4. Ставенчук С.И.
5. Шеин Р.Ю.
6. Погодаев И.В.
7. Натров А.Ю.

В проверяемом периоде ответственность за ведение бухгалтерского учета возлагалась на главного бухгалтера: Панкратову Татьяну Григорьевну  
За 2022 год было проведено 14 заседаний правления.

## **2.2 Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы.**

Для проверки было предоставлено штатное расписание с численным составом 8 единиц. Штатное расписание ТСЖ утверждено приказом от 01.01.2022 г.

Персонал ТСЖ на основании штатного расписания № 1 от 01.01.2022 г. представлен следующими должностями и количеством штатных единиц:

- Председатель-1
  - главный бухгалтер – 1
  - администратор-1
  - работник по комплексной уборке-1
  - Дежурный-4
- Всего:8 ед.

На основании штатного расписания № 8 от 01.04.22 г. персонал представлен следующими должностями и количеством штатных единиц:

- Председатель-1
  - главный бухгалтер – 1
  - специалист по управлению документацией организации
  - Дежурный-4
- Всего:7 ед

Ежемесячный фонд оплаты труда по основному персоналу составляет 113100 руб. без дежурных.

Дежурных в штате ТСЖ состоит 8 человек со ставкой 0,5, стоимость 1 часа составляет 230 руб. Заработная плата дежурным начисляется согласно таблицу учета рабочего времени по сменному графику со систему 2-2 с 6 часовым рабочим днем. Праздничные дни оплачиваются по двойному тарифу.

В 2022 году были начислены премии:

- на основании приказа № 30 от 26.12.22 персоналу в сумме 40000 руб. в связи с хорошим выполнением работы в 2022 году,
- на основании приказа № 29 ОТ 26.12.22 дежурным в сумме 10000 руб.
- на основании приказа № 28 от 26.12.22 г в сумме 10000 руб.
- на основании приказа № 27 от 05.12.22 г. в связи с выполнением работы в нерабочее время (снятие показаний индивидуальных показаний учета) в сумме 10000 руб.

-на основании приказа № 6 от 03.02.22 г. в связи с выполнением работы в сумме 12000 руб.

По факту, в 2022 г. в период с 01.01.2022 по 31.12.2022 по статье «Расходы по оплате труда» расходы составили 2588069,8 руб., расходы во внебюджетные фонды составили 802272,32 руб.

По сравнению с плановыми показателями, по расходам на оплату труда получилась экономия в сумме 128057,88 руб.

Заработная плата выплачивается в установленные сроки выплаты заработной платы, НДФЛ и страховые взносы в ПФР и ФСС перечисляются в сроки, установленные законодательством. Работникам предоставляются оплачиваемые отпуска, начисляется компенсация за неиспользованный отпуск при увольнении.

Выплаты по договорам гражданско-правового характера в 2022 году производились:

- за проведение ревизии на договора на оказание услуг № 1\2022 от 01.01.22 г. в сумме 30000 руб. Прибытковой С.В. Социальные взносы не начислялись, т.к. исполнитель является самозанятым.

-за проверку индивидуальных приборов учета воды в МКАД на основании договора № 6 от 24.10.22 г. Балаеву М.А. в сумме 11800 руб.

ПФР, ФФОМС начислены и уплачены верно,

-за проверку индивидуальных приборов учета воды в МКАД на основании договора № 7 от 24.10.22 г. Ижболдиной В.В.. в сумме 11800 руб.

ПФР, ФФОМС начислены и уплачены верно.

В 2022 году было начислено и выплачено вознаграждение членам правления в сумме 78400 руб. на основании протокола заседания правления.

Итого заработной платы в 2022 году было начислено 2592738,55 руб., 78400 руб. вознаграждение членов правления, со всех сумм удержан и перечислен в бюджет НДФЛ. За 2022 год налог удержан и перечислен в бюджет в сумме 333130,55 руб.

Социальные взносы в сумме 802972,32 руб., в том числе:

-пенсионный фонд 589648,75руб.

-фонд социального страхования 75081,36 руб.

-фонд обязательного медицинского страхования 136015,96руб.

-ФСС НС 5176,25 руб. также начислены верно, уплачены полностью.

### **2.3 Ведение бухгалтерского учета в ТСЖ**

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по упрощенной системе налогообложения. 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 1С-Бухгалтерия. Ведение бухгалтерского учета подтверждено регистрами бухгалтерского учета и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой 1С-Бухгалтерия.

Начисления коммунальных услуг производится в программе «ИнфоКрафт. Формула ЖКХ+Бухгалтерия», редакция 1,0 1С:Предприятие.

Учетная политика утверждена приказом председателя правления № 34 от 28.12.2021 г.

Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется с применением стандартного плана счетов (утв. приказом Минфина от 31.10.2000 [№ 94н](#)).

В соответствии с планом и положениями [ПБУ 9/99](#) (утв. приказом Минфина от 06.05.1999 № 32н) и [ПБУ 10/99](#) (утв. приказом Минфина от 06.05.1999 № 33н), учет некоммерческой деятельности ведется на счете 86 «Целевое финансирование», а поступления от деятельности, приносящей доход, — на счете 90 «Продажи».

Таким образом, деятельность ТСЖ ведется по двум направлениям:

- -деятельность, направленная на содержание имущества ТСЖ; ремонт имущества ТСЖ; создание комфортных условий проживания и пользования имуществом для всех собственников
- -коммерческая деятельность.

Причем коммерческая деятельность включает:

-предоставление доступа к размещению оборудования арендаторов на технических этажах (интернет, телевизионная связь и др.)

- плату за содержание и обслуживание общего имущества от не членов ТСЖ (за исключение взносов на капитальный ремонт). Средства, полученные на капремонт в многоквартирных домах, относятся к целевому финансированию, подлежат отдельному учету и не включаются в состав доходов для налогообложения (подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ).

В результате того, что не все собственники жилья являются членами ТСЖ (не подписали направленные им заявления о вступлении в члены ТСЖ), ведется учет по упрощенной системе налогообложения и ТСЖ является плательщиком единого налога по УСНО по варианту «доходы минус расходы». Фактически в 2022 году было уплачено налога в сумме 510074 руб.

#### **2.4 Проверка кассовых и банковских операций**

Для проведения проверки финансового состояния ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения расходов, ревизором были проведены следующие мероприятия- выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ; выборочная проверка банковских

выписок, платежных поручений и первичной документации; выборочная проверка авансовых отчетов и др. Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковские расчетные счета. Проверкой подтверждены числовые значения сальдо на начало и конец отчетного периода по расчетным счетам ТСЖ.

Лимит остатка кассы не установлен, т.е. он равен 0. Однако на конец дня в кассы постоянно есть остаток наличных денежных средств, что является нарушением кассовой дисциплины.

Расчетный счет открыт в ПАО «Сбербанк России», № счета 40703810940000002012.

Кроме того, открыты 2 специальных счета в банке (счета на капитальный ремонт):

№ счета 40705810640000001049 (Советская, 8)

№ счета 40705810440000001100 (Советская, 8-1)

На начало проверяемого периода 01.01.2022 г. остаток денежных средств составлял: 7564132,8 рублей, в том числе:

- в кассе 1855,02 руб.

-на расчетном счете –128060,15 руб.

-на специальных счетах в банке 7434217,63 руб.

Поступило денежных средств- 23440940,09 руб., в том числе

-в кассу 88891,51 руб. (получение наличных из банка)

-на расчетный счет 21111244,19 руб.

-на специальные счета 2240804,39 руб. (формирование капитального ремонта)

Израсходовано денежных средств - 24390319,12 руб., в том числе

-из кассы 90516,34 руб.

-с расчетного счета 20978046,78 руб.

-со специальных счетов 3321756 руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. остаток денежных средств составлял: 6614753,77 рублей, в том числе:

-в кассе 230,19 руб.

-на расчетном счете 261257,56 руб.

-на специальных счетах в банке 6353266,02 руб.

За период 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г., все расчеты ТСЖ в отчетном периоде производились через счета в банке и через кассу.

Сведения о движении денежных средств на расчетном счете представлены в таблице № 1.

Таблица № 1

Сведения о движении денежных средств по счету 51 «Расчетный счет»  
ТСЖ «Домовой»

в период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года.

№ п/п	Показатели	Сумма (руб.)
<b>1</b>	Остаток денежных средств на 01.01.2022 г.	128060,15
<b>2</b>	Поступило денежных средств, всего:	21111244,19
2.1	Поступления от жителей за коммунальные платежи и содержание помещений	20702962,19
2.2	Возврат от поставщиков	288
2.3	Прочие поступления (телефон консьержей, обновление программного обеспечения, обновление сайта, электронный журнал, выплаты членам Правления и др.)	407994
<b>3</b>	Расход денежных средств всего:	20978046,78
3.1	Оплата за жилищно-коммунальные услуги поставщикам	14463736,08
3.2	Выплата в подотчет	82000
3.3	Госпошлина	3000,0
3.4	Заработная плата	2265895,8
3.5	Банковские услуги	43160,09
3.6	Налоги и сборы	1672010,68
3.7	Перевод денежных средств на специальные счета (капремонт)	2227191,23
3.8	Вознаграждение членам правления	77676
3.9	Домофон	142376
<b>4</b>	Остаток денежных средств на 31.12.2022 г.	261257,56

Сведения о движении денежных средств на специальном счете (счет на капитальный ремонт) представлены в таблице № 2.

Таблица № 2

Сведения о движении денежных средств по счету 55 «Специальный счет» ТСЖ «Домовой» в период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года.

№ п/п	Показатели	Сумма (руб.)
<b>1</b>	Остаток денежных средств на 01.01.2022 г.	7434217,63
<b>2</b>	Поступило денежных средств, всего:	2240804,39
2.1	Формирование капитального ремонта	2224891,23
2.2	Проценты по счету	15913,16
<b>3</b>	Расход денежных средств всего:	3321756
3.1	Оплата за жилищно-коммунальные услуги	3321756

## 2.5 Проверка правильности и достоверности расходования подотчетных сумм и составления авансовых отчетов

При проверке правильности и достоверности расходования подотчетных сумм и составления авансовых отчетов установлено:

Подотчетным лицом в ТСЖ является Председатель ТСЖ Пугач О.В. Ежемесячно она безналичным путем получает денежные средства из банка с целью расходования их на хозяйственные расходы.

За 2022 год было израсходовано 90516,34 руб. Оплата хозяйственных расходов зачастую осуществляется наличными денежными средствами с предоставлением товарного и кассового чека. Товарный чек часто заполнен от руки. Авансовые отчеты предоставляются в бухгалтерию не по мере расходования денежных средств, а последним числом месяца, т.е. ежемесячно. Все расходы подтверждены документально.

Основные статьи расходов по подотчетным суммам:

-смартфон в сумме 24998 руб. для председателя ТСЖ. Смартфон поставлен на забалансовый учет.

-фискальный накопитель (36 мес.) в сумме 14890 руб. Накопитель поставлен на забалансовый учет.

-канцелярия, краска дорожная, зеркала, лампочки, светильники светодиодные, моющие средства и пр.

Приказом ТСЖ установлен срок выдачи денежных средств не более 1 месяца, срок предоставления авансового отчета- через 3 дня. Сроки соблюдены.

Рекомендуется:

-предоставлять авансовый отчет по мере расходования денежных средств.

## 2.6 Проверка правильности начисление платежей по содержанию жилья и коммунальным услугам собственникам квартир

При проверке правильности начисление платежей по содержанию жилья и коммунальным услугам собственникам квартир установлено, что начисление производится в программе «ИнфоКрафт. Формула ЖКХ+Бухгалтерия», редакция 1,0 1С:Предприятие.

Начисления и расчеты производятся автоматически на основании документов по количеству собственников, наличию приборов учета, площади квартир. Тарифы применялись на основании Постановления Правительства Московской области.

Таблица № 3

В 2022 году действовали тарифы:

Наименование	С	01.05.22	С	С
--------------	---	----------	---	---



	01.01.22г.	г.	01.07.2022 г.	01.12.2022 г.
Холодное водоснабжение	25,44 руб/м3	25,44 руб/м3	25,87 руб/м3	27,43 руб/м3
Водоотведение	26,53 руб/м3	26,53 руб/м3	26,86 руб/м3	29,27 руб/м3
Горячее водоснабжение	160,27 руб/чел	160,27 руб/чел	166,08 руб/чел	178,85 руб/чел
Отопление	2080,61 руб/Гкал	2080,61 руб/Гкал	2163,79 руб/Гкал	2336,8 руб/Гкал
Обращение к ТКО	8,68 руб./м2	8,68 руб./м2	9,2 руб./м2	10,03 руб./м2
Домофон	37 руб.	37 руб.	37 руб.	37 руб.
Техобслуживание	32,82 руб.	37,06 руб.	37,06 руб.	37,06 руб.
Капитальный ремонт	9,07 руб.	9,07 руб.	12 руб.	14 руб.

Выставленные счета соответствуют применяемым тарифам. Приказы на применение тарифов утверждены. Однако в ТСЖ отсутствует приказ на применение тарифов с 01.07.2022 года. Однако на сайте выложены только тарифы, действующие с 01.12.2022 г.

## 2. 7 Отчет об исполнении сметы за отчетный период.

Отчет по исполнению сметы по статьям доходов и расходов за 2022 год представлен в таблицах № 4 и № 5.

Таблица 4

### Отчет об исполнении сметы расходов ТСЖ «Домовой» за 2022 год

№ п/п	Статья	План на 2022 год (руб. коп.)	Фактический расход за 2022 год (руб. коп.)	Перерасход (-), экономия (+)
1	<b>Техническое обслуживание</b>			
1.1	<b>Управление многоквартирным домом</b>			
1.1.1	Расходы на телефон консьерж	22 000,00	20993,1	1006,9
1.1.2	Содержание и приобретении оргтехники	15000	15178	-178
1.1.3	Банковские услуги	47000	43160,09	3839,91

1.1.4	Подписка и приобретение технической литература	17000	12108	4892
1.1.5	Подготовка и ведение судебных дел	50000	0	50000
1.1.6	Программное обслуживание	150 000,00	115435,75	34564,25
1.1.7	Управленческие расходы (канцелярия, почтовые, проведение собрания и т.д.)	40 000,00	34036	5964
1.1.8	Зарплата (оклад) председателя + отпускные + налоги с ФОТ (ПФ+ФСС,ФФОМС)	960 000,00	881659,04	78340,86
1.1.9	Зарплата (оклад) бухгалтера + отпускные + налоги с ФОТ (ПФ+ФСС,ФФОМС)	620 000,00	613930,44	6069,56
1.1.10	Зарплата (оклад) администратора + отпускные + налоги с ФОТ (ПФ+ФСС,ФФОМС)	340 000,00	332010	7899
1.1.11	Налоги и штрафы	150 000,00	349686,2	-199686,2
1.1.12	Паспортный стол	61 000,00	60128,4	871,6
1.1.13	Проведение аудита	30 000,00	30000	0
1.1.14	Выплаты по судебным решениям	200 000,00		200000
1.1.15	Вознаграждение членов правления	70000	69650,8	349,2
	Итого по 1.1 разделу	2 772000,00	2577975,82	194024,18
1.2	Содержание и ремонт общего имущества			
1.2.1	Содержание придомовой территории и мест общего пользования	1 320 000,00	1320000	0
1.2.2	Обслуживание лифтов	888 037,68	939908,03	-51870,35
1.2.3	Страхование лифтов	2 500,00	2300	200
1.2.4	Обслуживание тепловых узлов	678 409,44	678409,44	0
1.2.5	Освещение общ. Мест и подъем лифтов	400 000,00	406692,83	-6692,83
1.2.6	Дым удаление и вентиляции.	60 000,00	89600	-29600
1.2.7	Электро-материалы, оборудование, инвентарь	70 000,00	93147,43	-23147,43
1.2.8	Оплата уборочной техники	10 000,00		10000
1.2.9	Благоустройство	100 000,00	72296,2	27703,8
1.2.10	Текущий ремонт	347965,45	751734,84	-403769,39
	Итого по 1.2 разделу	3876912,57	4354088,772	-477176,2
	Всего по разделу 1	6648912,57	6932064,59	-283152,02

2	Прочие услуги			
2.1	Домофон	131424	131424	0
2.2	Консьерж - (зарплата (оклад) консьержа + отпускные + налоги с ФОТ (ПФ+ФСС))	1 598 400,00	1542067,4	56332,6
2.3	Расходы из накопительного фонда	131899,42	59000	72899,42
	Итого по 2 разделу	1 861723,42	1732491,4	129232,02
3	Хозяйственная деятельность			
3.1	Расходы ТСЖ	385766,29	60659	325107,29
	Итого по 3 разделу	385766,29	60659	325107,29
4	Капитальный ремонт			
4.1	ремонт согласно ст.170 ЖК. РФ.	10098740,71	3321756	6776984,71
	Итого по 4 разделу	10098740,71	3321756	6776984,71
5	Вывоз ТБО (вкл.р-ды на захоронение)			
5.1	в т.ч. содержание конт площадок	1 553754,72	1611647,71	-57892,99
	Итого по 5 разделу	1 553754,72	1611647,71	-57892,99
6	Иные выплаты			
6.1	Иные выплаты, например: (перерасчет за отопление)			
	Итого по 6 разделу			
7	Коммунальные услуги			
7.1	Холодная вода и водоотведение		2066547,29	-2066547,29
7.2	Отопление и нагрев воды	53172,73	6058845,74	6002673,01
7.3	Найма	167549,55		167549,55
	Итого по 7 разделу	223722,28	8125393,03	-7901670,75
8	Остаток на следующий год		7646471,03	
	Итого по 8 разделу		7646471,03	
	Всего по смете	20640720,57	29430482,76	-8789762,19

Таблица 5

**Отчет об исполнении сметы  
доходов ТСЖ «Домовой» за 2022 год**

№ п/п	Статья	План начисления	Факт начисления	отклонение
1	Содержание и ремонт жилого помещения			
1.1	Содержание придомовой территории	659216,83		
1.2	Содержание мест общего	661133,16		

	пользования			
1.3	Освещение мест общего пользования и подъем лифта	377516,62		
1.4	Содержание лифтов + страховка лифта	891092,52		
1.5	Техобслуживание инженерного оборудования, конструктивных элементов зданий и текущий ремонт	507826,92		
1.6	Противопожарные мероприятия	11 497,97		
1.7	Очистка вент каналов	47908,2		
1.8	Общехозяйственные расходы, обслуживание банка	320026,78		
1.9	Зарплата и налоги с фот председателя	960080,33		
1.10	Зарплата и налоги с фот бухгалтера	620890,27		
1.11	Зарплата и налоги с фот администратор-паспортистка	339190,06		
1.12	Обслуживание индивидуальных тепловых узлов	678380,11		
1.13	Благоустройство	153306,24		
	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 1	6289388,5	6831819,88	542431,38
2	Прочие услуги			
2.1	Домофон	131 424,00	131689,45	265,45
2.2	Консьерж	1598 400,00	1601634,16	3234,16
2.3	Антенна (начисление пеней)		6,63	6,63
	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 2	1 729 824,00	1733330,24	3606,24
3	Хозяйственная деятельность			
3.1	Аренда технических помещений	345360	427834	82474
	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 3	345360	427834	82474
4	Капитальный ремонт ст.170 ЖК РФ	2299593,6	2313973,85	14380,25
4.1	Проценты банка по капитальному ремонту	0,00	15913,16	15913,16
	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 4	2299593,6	2329887,01	30293,41
5	Вывоз ТКО (вкл. расходы на захоронение)	1553754,72	1619642,44	65887,72
	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 4	1553754,72	1619642,44	65887,72
6	Добавление из прошлого периода на 01.01.2022 г.			
6.1	Остаток от найма	167549,55	167549,55	
6.2	Остаток от накопительного фонда	131899,42	131899,42	
6.3	Остаток от хоз. деятельности	40406,29	40406,29	
6.4	Остаток от тех обл	182312,11	182312,11	
6.5	Остаток фонд капитального ремонта	7799147,11	7799147,11	
6.6	Остаток от домофона	15120,81	15120,81	
6.7	Остаток от антенны	-1620	-1620	
	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 6	8334815,29	8334815,29	

7	Коммунальные услуги			
7.1	Остаток на 01.01.2022 г от коммунальных услуг			
7.1.1	Остаток на 01.01.2022 г от отопления	56172,73	56172,73	
7.2.2	Остаток на 01.01.2022 г. от водоотвод и ХВС	0		
7.2.3	Остаток на 01.01.2022 г. от вывоза ТБО (вкл.р-ды на захоронение)	31811,73	31811,73	
	ИТОГО по п 7.1	87984,46	87984,46	
7.2	Начисление коммунальных услуг ХВС, ГВС, Водоотведение, Отопление(сумма по факту)		507696,19	
7.2.1	Холодная вода	0,00	1599012,59	
7.2.2	Горячая вода	0,00	797856,26	
7.2.3	Водоотведение	0,00	0	
7.2.4	ГВС повышающий коэффициент	0,00	39936,62	
7.2.5	ХВС повышающий коэффициент	0,00	7567,29	
7.2.6	Отопление	0,00	5095425,44	
7.2.7	Отключение стояков	0,00	500	
7.2.8	Найм	0,01	17175,05	
	ИТОГО по п 7.2	0,01	8065169,44	
	ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ 7	87984,46	8153153,9	
	Всего по смете	20640720,57	29430482,76	8789762,19

Исполнение сметы за 2022 год по статьям доходов и расходов производились в соответствии со сметой, утвержденной общим собранием по итогам голосования на годовом отчетном общем собрании в форме заочного голосования.

По статье «подписка и приобретение технической литературы» было израсходовано: 12108 руб.-электронный журнал «Упрощенка».

По статье «содержание и приобретение оргтехники» был приобретен фискальный накопитель для кассы в сумме 15178 руб.

По статье «управленческие расходы» было израсходовано: 602,4 руб. на почтовые расходы, 3438 руб. канцелярия, 29995,6-комиссия по поверке счетчиков.

По статье «программное обслуживание» было оплачено: 23760 руб.-обслуживание облачной кассы; 18895,75 руб.-обслуживание сайта; 14280 руб.-обновление 1С; 25100 руб. техническая поддержка ИнфоКрафт, 22500 руб. обновление ИнфоКрафт, 5000 руб.-электронная подпись; 5900 руб.-обновление лицензии, сертификата, электр. отчеты, эдо в 1С. В результате экономия составила 34564,25 руб.

По статье «текущий ремонт» были произведены следующие расходы: 13401,12 руб. ремонт кранов; 105823,6 руб. покраска входной группы, 5740 руб. ремонт плитки, 93810,74 руб. ремонт лифтов, 84525,96 руб. ремонт

насосов, 65079,32 руб. поверка счетчиков. В результате перерасход составил 403769,39 руб.

По статье «капитальный ремонт» были произведены следующие расходы: 2568756 руб. и 753000 руб. соответственно С8 и С8/1-ремонт фасада, крыши, кирпичной кладки. Экономия по этой статье расходов составила 6776984,71 руб.

По статье «налоги» было оплачено: 2000 госпошлина, 25833,81-доначисленный налог, 193,39 руб. пени, 321659 руб. налог УСН за 2022 год.

По статье «обслуживание лифтов» было израсходовано: 888037,67 руб. обслуживание лифтов, 51870,36 освидетельствование лифтов.

По статье «дым удаление и вентиляции» было израсходовано 60000 обслуживание по договору, 29600 руб. проверка вентиляционных каналов и дымоходов.

По статье «электроматериалы, строительные материалы, оборудование, инвентарь» было израсходовано 14318,43 руб. на хозяйственные товары, 50720 руб. лампы, светильники, 26109-строительные материалы, 2000 руб. ремонт бензокосилки.

По статье «благоустройство» было израсходовано: 22000 покупка дорожной краски, 13300 руб. покупка краски для детской площадки и ограждений, 36996,2-покрасочные работы.

По статье «расходы из накопительного фонда» было израсходовано 59000 руб. на антисептическую обработку мест общего пользования.

В целом по смете «расходы ТСЖ» образовался перерасход средств в сумме 8789762,19 руб. за счет статьи «коммунальные платежи».

В целом по смете «доходы ТСЖ» образовался перерасход средств в сумме 8789762,19 руб. за счет статьи «коммунальные платежи».

Данный перерасход образовался в связи с тем, что в сметах доходов и расходов в плановых показателях не были учтены начисления коммунальных платежей, поскольку данные начисления производятся по факту и сложно запланировать потребление энергоресурсов (ГВС, ХВС, водоснабжение, отопление и др.) на год вперед.

Рекомендуется:

В Сметах доходов и расходов планировать коммунальные услуги

(в смете доходов- в 7 пункте как поступление коммунальных платежей от жителей,

в смете расходов- в 7 пункте как оплату коммунальных платежей поставщикам услуг) по фактическим показателям предыдущего года.

## **2.7. Работа по дебиторской задолженности**

Произведена проверка распределения затрат на содержание жилого фонда, начислений за коммунальные услуги и сверка данных по предъявленным счетам поставщиками. Начисление за коммунальные услуги производилось согласно предъявленным счетам поставщиками за проверяемый период. Своевременно и в полном объеме производится оплата ресурсоснабжающим и прочим организациям, оказывающим услуги ТСЖ по заключенным договорам.

Ревизионной комиссией отмечены некоторые собственники, несвоевременно оплачивающие коммунальные платежи, платежи на содержание жилья, домофон.

Просроченная задолженность на 01.01.22 г. по собственникам жилых помещений составляет 376656,32 руб.

Просроченная задолженность на 31.12.22 г. по собственникам жилых помещений составляет 337758,9 руб.

Ревизионная комиссия отмечает стабильность в уплате собственников жилья за жилищно-коммунальные услуги, снижение задолженности наблюдается на 10,3%.

В любом случае остаток задолженности составляет 337758,9 руб., поэтому необходимо проводить разъяснительную работу среди собственников по вопросам своевременной оплаты и ответственности за несвоевременную уплату обязательных платежей и целевых взносов. Правлением ТСЖ в течении года рассылались уведомительные письма с указанием текущей задолженности собственников жилья. Необходимо правлению ТСЖ разработать план мероприятий по снижению дебиторской задолженности собственников и осуществлять все законные меры для взыскания задолженности.

### **3.ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ.**

1. 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.

2. Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Бухгалтерские и прочие документы предоставлены в полном объеме, оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

3. В целях экономии по статье «Налоги» рекомендуется усилить работу по вступлению собственников жилья в члены ТСЖ (еще раз направить письма с

заявлениями о вступлении в члены ТСЖ). В этом возможно значительное снижение единого налога при УСНО.

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

4. Нецелевого использования средств не выявлено.

5. Размер общей, в т.ч. просроченной задолженности собственников ТСЖ, может привести к невозможности в установленные сроки производить расчеты с поставщиками работ и услуг. По взысканию задолженности с должников (неплательщиков) за коммунальные услуги, Товариществом ведётся активная работа: направляются уведомления в их адрес.

6. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ и в дальнейшем соблюдать и отслеживать расходы по статьям затрат утвержденной сметы.

7. Рекомендуется установить лимит остатка кассы.

8. Рекомендуется выкладывать больше информации о деятельности ТСЖ на официальный сайт тсж-домовой.рф (учетная политика, действующие тарифы, решения общих собраний, штатное расписание и др.)

9. Ревизионная комиссия считает, что выше 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 2022 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2022 г. Рекомендуется в смете доходов и расходов учитывать плановые показатели по статье «Коммунальные платежи» по фактическим данным предыдущего года.

8. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ считать работу Правления ТСЖ в 2022 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.

Ревизор:

С.В.Прибыткова