

проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Сысоева» за отчетный период 01.01.2021 – 31.12.2021 года

г. Хабаровск

20.04.2022 г.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости «Товарищество собственников жилья Сысоева» в составе:

1. Куницына Наталья Леонидовна (кв. 203)
2. Нигматулина Юлия Зайдуловна (кв. 156)

Руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за отчетный период с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. (далее - отчетный период).

Ревизия проводилась с 01.04.2022 г. по 15.04.2022 г.

Система налогообложения: Упрощенная система налогообложения с объектом «доходы» (6%)

Должностные лица, ответственные за подготовку и предоставление отчетности в отчетном периоде:

- Председатель правления: Данилова Юлия Эдуардовна
- Бухгалтер: Стремилева Виктория Александровна

1. Цели и задачи проверки

Целью проверки является выдача отчета для общего собрания собственников жилья, содержащее мнение о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, исполнение сметы доходов и расходов на 2021 год и размерах обязательных платежей и взносов.

2. Используемые материалы

При проведении проверки были запрошены следующие документы:

- Протоколы заседаний правления ТСЖ;
- Договоры с поставщиками услуг;
- Регистры налогового и бухгалтерского учета;
- Первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ и услуг, товарные накладные, авансовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету.

Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой и бухгалтерской документации ТСЖ. Все приведенные данные в данном акте предоставлены на основании данных бухгалтерского и налогового учета по состоянию на 31.12.2021 г.

3. Результаты проверки

1. Анализ движения денежных средств

Движение денежных средств в ТСЖ осуществляется через банковский расчетный счет, открытый в ПАО Сбербанк. Наличные денежные средства не выдавались и не принимались.

По состоянию на 31.12.2021 года ТСЖ имеет расчетный счет и специальный счет

На **31.12.2021** г. остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Сысоева» в ПАО Сбербанк – **1 407 053,87** руб.

Сведения о движении денежных средств по расчетному счету в ПАО Сбербанк на основании данных бухгалтерского учета и банковских выписок представлены в таблице:

1	Остаток денежных средств на 01.01.2021	619 855,55
2	Всего поступило:	16 984 421,74
2.1	Содержание и ремонт помещений	5 515 996,08
2.2	Коммунальные услуги	9 769 902,62
2.3	Доход от аренды мест общего пользования и межэтажных помещений	376 266,74
2.4	Оплата прочие услуги (антенны, домофон, брелок и т.д.)	1 228 244,22
2.5	Возврат от поставщика	45 955,50
2.8	Пеня за несвоевременную плату	48 056,58
3	Всего израсходовано:	16 197 223,42
3.1	Расчеты с поставщиками коммунальных услуг	9 821 961,75

3.2	Водоканал	2 214 655,11
3.3	ДГК	4 821 000,00
3.4	ДЭК	2 064 026,64
	Хабтранс	722 280,00
3.5	Расчеты с поставщиками по прочим услугам	3 843 358,14
4.	Выплаты заработной платы	2 217 363,02
5.	Платежи в бюджет	175 223,39
4.	Выдано под авансовый отчет	109 237,26
6.	Услуги банка за обслуживание р/с	26 614,86
7.	Гос. пошлина за подачу исков в суд	3 465,00
8.	Остаток денежных средств на 31.12.2021	1 407 053,87

На 31.12.2021 г. остаток денежных средств на специальном счете капитального ремонта ТСЖ «Сысоева» в ПАО Сбербанк – 642 853,96 руб.

2. Анализ расчетов с ресурсоснабжающими организациями

В таблице приведены данные по размеру выставленных ТСЖ и начисленных собственниками сумм за водоснабжение, электроэнергию, отопление.

Ресурсоснабжающая организация	Начислено ТСЖ по счетам-фактурам поставщиков	Начислено собственникам в квитанциях	Разница в начислениях "+" - начислено больше; "-" - начислено меньше
ДЭК (э/э)	2 218 901,08	2 157 812,88	- 61 088,20
ДГК	4 934 176,65	5 232 529,96	298 353,31
Водоканал	2 435 711,62	2 431 901,46	- 3 810,16
Итого	9 588 789,35	9 941 576,89	233 454,95

Разница «Водоканал» по холодной и горячей воде объясняется нерегулярным предоставлением показаний ИПУ собственниками

В части АО ДГК разница возникла из-за применения повышающего коэффициента собственникам, у которых ИПУ вышли за пределы поверочного срока, либо вышли из строя.

Структура задолженности по договорам с ресурсоснабжающими организациями и договорами на работы/услуги.

Структура задолженности по договорам с поставщиками по состоянию на 31.12.2021 г. представлена в таблице.

Контрагент	Виды услуг	Задолженность поставщика перед ТСЖ	Задолженность ТСЖ перед поставщиком
Вымпелком	Связь на ворота, калитки		238,33
ДОМАС-ДВ ООО	Обслуживание домофонной системы		95 650,00
ООО ЖБИ ДВ 27	доставка полусфер	30,00	
ИП Галиуллина Диля Ильгисовна	Услуги по использованию вэб интерфейса	2 660,00	
ИП Моисеев Сергей Алексеевич	Канцелярские товары		1 760,00
ИП Поприч Павел Владимирович	Оказание системы АСКУЭ	35,00	
Компания Стромикс	Стройматериалы	98,30	

ООО Летис	Сопровождение программы LETIS ТСЖ		5 000,00
ИП Меренков Владимир Викторович	Услуги по управлению недвижимым имуществом МКД	146 315,00	
ИП Мосоян Людмила Мартиновна	Укладка брусчатки	140 000,00	
ООО Алькад Восток	Дератизация		3 230,00
ООО Регистратор Р01	Обслуживание сайта ТСЖ	10,00	
Ресурс энерго сервис	Техническое обслуживание системы учета тепловой энергии		4 840,00
РКЦ	Прописка, выписка граждан		9 096,36
Рэдком-Интернет	Услуги связи	2 221,40	
ООО Сервис №1	Монтаж и настройка видеонаблюдения		11 940,00
ООО ТСК ФЕСТ	Вывоз мусора		0,11
Хабаровскифтвервис	Обслуживание лифтов		16 537,50
Водоканал	Водоснабжение, водоотведение		541 018,17
ДГК	Тепловая энергия		1 442 173,78
ДЭК	Электрическая Энергия		537 377,36
Итого:		291 369,70	2 668 861,61

Аванс перед ИП Галиуллина Диля Ильгисовна за установку дополнительных фотоэлементов на автоматические ворот.

Аванс перед ИП Мосоян Людмила Мартиновна за укладку брусчатки.

Задолженность ТСЖ перед поставщиками – это неоплаченные текущие работы и услуги за декабрь 2021 г. Просроченная задолженность отсутствует. Оплата поставщикам производится согласно заключенным договорам на выполнение работ, оказания услуг.

3. Анализ доходов и расходов ТСЖ

Анализ доходов ТСЖ:

1. Арендные платежи

Арендатор	Факт начисленной аренды	Фактически полученные доходы, руб.
ООО «Имана ДВ»	36 000	38 000
ООО «Рэдком-Телеком»	73 828,27	65 484,67
ООО «ТТК-Связь»	27 767,86	22 767,86
ПАО «Вымпел-Коммуникации»	30 000,00	32 678,05
ПАО «Ростелеком»	41 341,94	40 341,94
АО «Компания Транс Телеком»	2 232,14	2 232,14
ИП Шендерович А.П.	14 400	20 400
ВСЕГО	225 024,21	221 904,66

Арендные начисления выставлены, согласно имеющимся договорами аренды.

2. Дополнительный доход

Вид доходов	Факт начислено	Фактически полученные доходы, руб.	Разница
Пени от несвоевременной платы	91 903,23	49 562,48	-43 846,65
ВСЕГО	91 903,23	48 056,58	-43 846,65

Деятельность ТСЖ по управлению общим имуществом согласно смете:

Вид расхода	Фактические расходы ТСЖ	Сумма расходов по смете	+ экономия/ - перерасход
Оплата труда (в т.ч. НДФЛ, взносы)	2 108 993,50	2 108 993,07	- 0,43
Налог УСН (декларация)	28 185,00	0	- 28 185,00
Услуги поставщиками	3 843 358,14	2 338 800,03	- 1 411 668,80
ВСЕГО	5 980 536,64	4 447 793,10	- 1 532 743,54

Перерасход сложился за счет большого объема выполненных работ по благоустройству из накопленных денежных средств.

Расчеты с бюджетом:

Вид налога	Перечисленная в бюджет
НДФЛ	36 920,00
Страховые взносы	110 118,39
УСН	28 185,00
ВСЕГО	151 163,38

Задолженность, просроченная по налогам и сборам, отсутствует. Справка о расчетах по налогам и сборам из ИФНС подтверждает отсутствие задолженности.

Анализ задолженности собственников помещений

На 31.12.2021 г. задолженность собственников перед ТСЖ в части содержания общего имущества и коммунальным платежам составляет **2 931 557,58** руб., включая **1 687 601,77** руб. начислений за декабрь 2021 г.

На 31.12.2021 г. задолженность собственников перед ТСЖ в части капитального ремонта составляет **187 670,11** руб., включая **118 480,99** руб. начислений за декабрь 2021 г.

Ведется активный процесс по взысканию задолженности, заключен договор с юристом ИП Савина
Поданы заявления на выдачу судебных приказов на сумму 111 208,71 по кв.: 242, 63, 232.

4. Выводы

1. Тариф на содержание и ремонт общего имущества соответствует, утвержденной смете доходов и расходов.
2. Начисление коммунальных платежей осуществляется по утвержденным тарифам.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и утвержденной смете.
4. Ревизор предлагает общему собранию собственников ТСЖ считать работу правления ТСЖ в отчетном периоде удовлетворительной.
5. Ревизор предлагает подать иски в суд на должников.

Настоящий акт составлен в трех подлинных экземплярах на 5 (пяти) листах каждый, два из которых предназначен для передачи в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ и хранения в материалах Правления ТСЖ), а последний остается у ревизора.