

проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Сысоева» за отчетный период 01.01.2022 –

31.12.2022 года

г. Хабаровск

31.03.2023 г.

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

1. Куницына Наталья Леонидовна (кв. 203)

Руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за отчетный период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. (далее - отчетный период).

Ревизия проводилась с 15.03.2023 г. по 31.03.2023 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: Стремилова 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 2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 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 01.01.2022	1 407 053,87
2	Всего поступило:	16 425 036,12
2.1	Содержание и ремонт помещений	5 490 965,84
2.2	Коммунальные услуги (ДЭК, ДГК, Водоканал, Хабтранс, Хабавтотранс ДВ)	10 075 625,60
2.3	Доход от аренды мест общего пользования и межэтажных помещений	390 252,32
2.4	Оплата прочие услуги (антенны, домофон, брелок и т.д.)	432 903,57
2.8	Пеня за несвоевременную плату	35 288,79
3	Всего израсходовано:	16 763 065,45
3.1	Расчеты с поставщиками коммунальных услуг	11 489 812,07
3.2	Водоканал	2 571 000,00
3.3	ДГК	5 452 000,00

3.4	ДЭК	2 685 321,10
	Хабтранс, Хабавтотранс-ДВ	781 490,97
3.5	Расчеты с поставщиками по прочим услугам	2 682 694,41
4.	Выплаты заработной платы	2 171 760,16
5.	Платежи в бюджет	240 386,06
4.	Выдано под авансовый отчет	161 559,75
6.	Услуги банка за обслуживание р/с	13 916,00
7.	Госпошлина за обращение в суд	2 090,00
8.	Остаток денежных средств на 31.12.2022	1 069 024,54

На 31.12.2022 г. остаток денежных средств на специальном счете капитального ремонта ТСЖ «Сысоева» в ПАО Сбербанк – 1 443 708,76 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	2 424 656,56	2 404 337,23	- 20 319,33
ДГК	5 300 296,07	5 616 588,89	316 292,82
Водоканал	2 321 535,23	2 595 947,32	274 412,09
Хабавтотранс-ДВ, Хабтранс	794358,73	816 706,27	22 347,54
Итого	10 840 846,59	11 433 579,71	592 733,12

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		1552,13
Гидротерм-ДВ	Манометры, шаровые краны	4073,13	
ДОМАС-ДВ ООО	Обслуживание домофонной системы		15650,00
ООО ЖБИ ДВ 27	доставка полусфер	30,00	
Желудкова Алёна Александровна	Организация праздника на Новый год		5150,00
Имана ДВ	Обслуживание антенны		18240,00
ИП Дьяченко П.А.	Выполнение работ по техническому		5500,00

	обслуживанию АИТП		
ИП Поприч Павел Владимирович	Оказание системы АСКУЭ		9275,00
Компания Стромикс	Стройматериалы	98,30	
ООО Летис	Сопровождение программы LETIS ТСЖ		6820,00
ООО Регистратор P01	Обслуживание сайта ТСЖ	20,00	
РКЦ	Прописка, выписка граждан		9301,50
Рэдком-Интернет	Услуги связи		1175,00
ООО Сервис №1	Монтаж и настройка видеонаблюдения		10000,00
Т.Б.М.	Доводчик дверной	394,74	
Хабаровскифтсервис	Обслуживание лифтов		17199,00
Итого:		4616,17	99862,63

Аванс перед Гидротерм-ДВ за покупку материалов для производства ремонтных.

Задолженность ТСЖ перед поставщиками – это неоплаченные текущие работы и услуги за декабрь 2022 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	42 000
ООО «Рэдком-Телеком»	44 400	72 233,40
ООО «ТТК-Связь»	30 000	30 000
ПАО «Вымпел-Коммуникации»	30 000	27 500
ПАО «Ростелеком»	45 600	43 800
ООО «Айсберг»	21 774,19	29 837,23
ИП Шендерович А.П.	14 400	14 400
ВСЕГО	222 174,19	259 770,63

Арендные начисления выставлены, согласно имеющимся договорами аренды.

2. Дополнительный доход

Вид доходов	Факт начислено	Фактически полученные доходы, руб.	Разница
Пени от несвоевременной платы	31 233,64	35 288,79	4 055,15
ВСЕГО	31 233,64	35 288,79	4 055,15

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)	2 523 911,41	2 488 287,71	- 35 623,70
Налог УСН (декларация)	25 401	26 400	999,00
Услуги поставщиками	2 469 876,93	2 285 333,89	- 184 543,04
ВСЕГО	5 019 189,34	4 800 021,6	- 219 167,74

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

Расчеты с бюджетом:

Вид налога	Перечисленная в бюджет
НДФЛ	55 189,00
Страховые взносы	159 796,06
УСН	25 401,00
ВСЕГО	240 386,06

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

Анализ задолженности собственников помещений

На 31.12.2022 г. задолженность собственников перед ТСЖ в части содержания общего имущества и коммунальным платежам составляет **3 234 384,46** руб., включая **1 921 840,76** руб. начислений за декабрь 2022 г.

На 31.12.2022 г. задолженность собственников перед ТСЖ в части капитального ремонта составляет **178 591,19** руб., включая **119 343,68** руб. начислений за декабрь 2022 г.

Ведется активный процесс по взысканию задолженности.

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.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Сысоева»:

Куницына Наталья Леонидовна (кв. 203) _____

С актом ознакомлены:

Председатель правления _____ Ю.Э. Данилова

Бухгалтер _____ В.А. Стремиллова