

# **ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗОРА**

## **по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Грин Форт» за период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года**

г. Москва

16.02.2024 г.

Ревизионной комиссией ТСЖ «Грин Форт» в составе: Урьяш Максима Олеговича при участии Гл. бухгалтера ТСЖ «Грин Форт» Колесниковой Оксаны Викторовны проведена проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Грин Форт» за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

порядок ведения бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.;

достоверность данных в бухгалтерской (финансовой) отчетности за данный период;

контроль за исполнением сметы за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

Проверка проведена с 30.01.2024 г. по 16.02.2024 г.

### **1. Общая информация**

ТСЖ относится к некоммерческим организациям

Система налогообложения: Упрощенная система налогообложения

Орган управления: Общее собрание собственников жилья

**Целью проверки** является выдача отчета для общего собрания собственников жилья, содержащего мнение о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

Выводы о правильности формирования информации о финансовой деятельности ТСЖ сделаны на основании анализа отчета финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и об исполнении сметы управления жилым домом за 2023 г.

Для проведения проверки были использованы отчеты по движению денежных средств, начисления оплаты труда, использования денежных средств подотчетными лицами, расчеты с поставщиками товарно-материальных ценностей (выполненных работ, оказанных услуг), начисления по лицевым счетам и прочим дебиторам.

В ходе проверок установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ руководствуется нормами Налогового кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Закона «О бухгалтерском учете», Положениях о бухгалтерском учете (ПБУ) и иных законодательных и нормативных актов.

### **2. Анализ движения денежных средств**

**Начислено целевых взносов на содержание и ремонт общего имущества за отчетный период:**  
13 101 671 руб. 64 коп.

**Оплачено целевых взносов на содержание и ремонт общего имущества за отчетный период:**

13 555 127 руб. 52 коп.

**Доходы от коммерческой деятельности** (автостоянка, размещения рекламы и абонентское вознаграждение) – 640 447 руб.00 коп.

**Расходы на содержание уличной парковки** (гостевой паркинг) – 410 000 руб.

**Сбор денежных средств на содержание и ремонт ЦТП** (дома 10А, Суворовская ул.) – 282 000 руб.

**Расходы из средств на содержание и ремонт ЦТП** (дома 10А, Суворовская ул.) – изоляционные обложки для задвижек ISHELL 265 080 руб.

**Задолженность на 01.01.2024 г. составляет:**

- 1) Квартплата, согласно тарифу, дом 10 – 502 541 руб. 22 коп.
- 2) Квартплата, согласно тарифу, дом 12 – 212 153 руб. 12 коп.

**За указанный отчетный период предъявлено ТСЖ к оплате:**

- 1) поставщиками услуг – 18 968 344 руб.57 коп;
- 3) начислено заработной платы – 8 666 706 руб. 56 коп;
- 4) страховые взносы на заработную плату – 2 597 528 руб. 11 коп;
- 5) Налог УСН – 27 673 руб. 00 коп.

**3. Анализ исполнения сметы распределения затрат по управлению жилым домом**

При проверке были использованы следующие документы:

отчет финансово-хозяйственной деятельности за 2023 год;

смета управления многоквартирными домами на 2023 г.;

отчет по смете управления жилыми домами на 2023 г.;

договора с поставщиками товарно-материальных ценностей (выполненных работ, оказанных услуг);

товарные накладные на поставку товарно-материальных ценностей, акты на выполненные работы,

оказанные услуги; оборотно-сальдовая ведомость по лицевым счетам и видам затрат; выписки банка.

Данные по затратам в разрезе статей расходов приведены в таблице:

Таблица 1 (руб.)

№ п/п	Статьи расхода, финансируемые собственниками путем оплаты ежемесячных взносов и платежей	12 месяцев		12 месяцев
		руб.	руб.	руб.
1.	<b>Работы (услуги) по управлению МКД</b>	ПЛАН	ФАКТ	Примечание
1.1	Управляющий	1 310 352,00	1 310 352,00	0,00
	Налоги с ФОТ	395 726,30	395 726,30	0,00
1.2	Гл.бухгалтер	758 640,00	758 640,00	0,00
	Налоги с ФОТ	229 105,66	229 105,66	0,00
1.3	Расчетно-кассовое обслуживание	60 000,00	51 895,91	8 104,09

1.4	Содержание и покупка оргтехники, канцтовары, почтовые расходы, запросы ЕГРН, проведение новогоднего конкурса, расходы для нужд офиса(питьевая вода), транспортные расходы, покупка компьютера, расходы на телефон.	130 000,00	125 717,73	4 282,27
1.5	Поддержка программного обеспечения ЭДО, ЭЦП, УСН сверка, электронная отчетность, ГИС ЖКХ.	87 048,00	96 363,00	-9 315,00
1.6	Юридическое сопровождение на договорной основе	100 000,00	65 000,00	35 000,00
1.7	Расходы на оплату госпошлины, налог усн, услуг нотариуса	20 000,00	32 918,85	-12 918,85
	<b>ИТОГО п.1</b>	<b>3 090 871,96</b>	<b>3 065 719,45</b>	<b>25 152,51</b>
<b>2.</b>	<b>Работы по санитарному содержанию мест общего пользования в МКД</b>			
2.1	Уборщик мест общ.пользования подъезды (2 чел)	836 781,66	836 781,66	0,00
	Налоги с ФОТ	252 708,10	252 708,10	0,00
2.2	Материалы, инвентарь, дезинсекция	100 000,00	44 296,02	55 703,98
2.3	Спецодежда	30 000,00	31 656,00	-1 656,00
	<b>ИТОГО п2</b>	<b>1 219 489,76</b>	<b>1 165 441,78</b>	<b>54 047,98</b>
<b>3</b>	<b>Работы по сбору и вывозу РСО</b>	<b>337 972,32</b>	<b>337 972,32</b>	<b>0,00</b>
<b>4</b>	<b>Работы по сбору и вывозу ТКО</b>	<b>337 972,32</b>	<b>337 972,32</b>	<b>0,00</b>
<b>5</b>	<b>Работы по сбору и вывозу КГО и покупка контейнера</b>	<b>16 000,00</b>	<b>8 500,00</b>	<b>7 500,00</b>
<b>6.</b>	<b>Работы по техническому содержанию и ремонту общего имущества МКД</b>			
6.1	Дежурный инженер (2 чел )	1 942 528,90	1 942 528,90	0,00
	Налоги с ФОТ	586 643,80	586 643,80	0,00
6.2	Материалы, инвентарь	100 000,00	83 265,46	16 734,54
6.3	Ремонт кровли, фасада, гидроизоляция рабочих швов, трещин, плит перекрытий и технологических отверстий в паркинге	650 000,00	514 176,10	135 823,90
	<b>ИТОГО п6</b>	<b>3 279 172,70</b>	<b>3 126 614,26</b>	<b>152 558,44</b>
<b>7.</b>	<b>Работы по содержанию и ремонту оборудования и инженерно-технических систем ОИ МКД</b>			
7.1	Мобильная связь	17 001,50	17 102,68	-101,18
7.2	Материалы, инвентарь, оборудование	150 000,00	141 815,26	8 184,74
7.3	Утилизация люминесцентных ламп, батареек.	15 000,00	31 614,69	-16 614,69
7.4	Поверка приборов учета	30 000,00	0,00	30 000,00
7.5	Техобслуживание системы контроля доступа	184 200,00	184 375,00	-175,00
7.6	Закупка и установка оборудования видеонаблюдения, модернизация домофонии	70 000,00	73 729,50	-3 729,50
7.7	Ремонт ворот и замена автоматики	20 000,00	0,00	20 000,00
7.8	Техобслуживание ЦТП подготовка к отопительному сезону	100 000,00	146 798,49	-46 798,49
7.9	Аттестация персонала	30 000,00	32 500,00	-2 500,00
	<b>ИТОГО п 7</b>	<b>616 201,50</b>	<b>627 935,62</b>	<b>-11 734,12</b>
<b>8</b>	<b>Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме</b>			
8.1	Техническое обслуживание лифтов	600 000,00	594 062,07	5 937,93

8.2	Освидетельствование лифтов	77 600,00	77 600,00	0,00
8.3	Страхование гражданской ответственности	3 800,00	3 800,00	0,00
8.4	Ремонт лифтового оборудования	50 000,00	34 625,11	15 374,89
8.5	Оборудование, материалы	300 000,00	428 359,68	-128 359,68
	<b>ИТОГО: п 8</b>	<b>1 031 400,00</b>	<b>1 138 446,86</b>	<b>-107 046,86</b>
<b>9</b>	<b>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности</b>			
9.1	Техническое обслуживание систем ДУ и ППА	408 000,00	408 000,00	0,00
9.2	Пожарный инвентарь, Ремонт систем, перезарядка огнетушителей	100 000,00	135 000,00	-35 000,00
	<b>ИТОГО: п 9</b>	<b>508 000,00</b>	<b>543 000,00</b>	<b>-35 000,00</b>
<b>10</b>	<b>Обеспечение устранения аварий в МКД (инженер. системы, ЦТП, ВРУ и др.)</b>	<b>300 000,00</b>	<b>215 160,00</b>	<b>84 840,00</b>
<b>11</b>	<b>Расход электроэнергии, потребленную на дежурное освещение мест общего пользования и работу лифтов (общедомовые нужды)</b>	<b>1 100 000,00</b>	<b>1 037 429,87</b>	<b>62 570,13</b>
<b>12</b>	<b>Расход воды на общедомовые нужды</b>	<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>13</b>	<b>Страхование гражданской ответственности</b>	<b>22 000,00</b>	<b>22 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>14</b>	<b>Работы по содержанию и ремонту земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами в МКД</b>			
14.1	Дворник (1 чел.)	508 045,98	508 045,98	0,00
	Налоги с ФОТ	153 430,00	153 430,00	0,00
14.2	Саженцы, рассада, реагент	50 000,00	20 009,00	29 991,00
	<b>ИТОГО: п 14</b>	<b>711 475,98</b>	<b>681 484,98</b>	<b>29 991,00</b>
	<b>Итого размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД</b>	<b>12 670 556,54</b>	<b>12 407 677,46</b>	<b>262 879,08</b>

#### **Дополнительные работы, услуги в паркинге**

		12 месяц		12 месяцев
		ПЛАН/руб.	ФАКТ/руб.	Примечание
1	Сервисное обслуживание автом. ворот паркинга	24 000,00	20 500,00	-3500,00
2	Оборудование и материалы, ремонт ворот	100 000,00	0,00	100000,00
3	Сервисное обслуживание мойки колес, спецтехники и покупка инвентаря для паркинга	120 000,00	105 512,95	14487,05
4	Водоснабжение мойки колес	10 000,00	10 000,00	0,00
5	Замена ламп освещения	40 000,00	41736,00	-1736,00
6	Уборщик мест общ. пользования гараж (1 чел)	313 793,22	313 793,22	0,00
	Налоги с ФОТ	94 765,55	94 765,55	0,00
		<b>702 558,77</b>	<b>586 307,72</b>	<b>109 251,05</b>

#### **Комплекс охранных услуг**

<b>Для жилых помещений</b>		12 месяц		12 месяцев
		ПЛАН/руб.	ФАКТ/руб.	Примечание
1.	Зарплата консьержа (8 чел), включая налоги и взносы	2 996 564,80	2 996 564,80	0,00
	Налоги с ФОТ	904 962,57	904 962,57	0,00
<b>Для жилых помещений</b>		12 месяц		12 месяцев
		ПЛАН/руб.	ФАКТ/руб.	Примечание
1.	Охранные услуги	495 537,48	495 537,48	0,00
<b>Для нежилых помещений</b>		12 месяц		12 месяцев
		ПЛАН/руб.	ФАКТ/руб.	Примечание

1.	Охранные услуги	73 814,56	73 814,56	0,00
	<b>Для собственников машиномест</b>	12 месяц		12 месяцев
		ПЛАН/руб.	ПЛАН/руб.	Примечание
1	Охранные услуги	1 050 647,96	1 050 647,96	0,00
<b>ВСЕГО экономия по смете за 2023 год</b>		<b>372 130,13</b>		

### Перерасход по статьям:

1. Перерасход по п.7.8 вызван покупкой чехлов для теплообменников 3 шт.
2. Перерасход по п. 8.5 вызван закупкой Дисплей RUN2 (2 шт.) и плата BCD (4шт.) для лифтов.
3. Перерасход по п. 9.2 вызван работами по демонтажу и монтажу коробов вентилятора подпора, выравнивание, ревизия двигателей

### **Ревизор рекомендует**

Рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

**При проверке были выявлены должники по квартплате: дом 10 кв.61 долг 76 120,83; дом 10 кв.79 - долг 51 425,13; дом 12 кв.04 - долг 88 319,72; дом 12 кв.40 - долг 73 147,98; Парковочные места № 135 долг 18 751,22;**

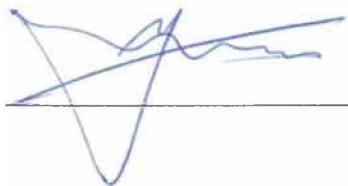
Рекомендуем, кто не платит больше 3 месяцев применять конкретные меры: вывешивать списки на общее обозрение, плотно работать путем уведомления собственников о их задолженности (как лично, так и помещая данные на информационных щитах), затем составление досудебного письма о погашении задолженности и привлечения юриста для подачи иска в судебный орган. Большинство после получения досудебного письма оплачивают задолженность, так как не имеют желания доводить дела до суда. Необходимо отправлять заказное письмо с уведомлением, также с предложением досудебного урегулирования вопроса.

### **Выводы**

Существенных отклонений расходов, произведенных ТСЖ от заложенных по смете выявлено, не было. На основании этого сделан вывод, что использование средств ТСЖ носит целевой характер. Учет расходов ведется в соответствии с Правилами бухгалтерского учета, Расходы отражаются своевременно и в полном объеме. По результатам ревизии и анализа представленных для проверки документов, грубых нарушений и злоупотреблений, повлекших значительный ущерб, в финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ не выявлено. Незаконных гражданско-правовых сделок не выявлено. Жалоб на несвоевременное рассмотрение правлением и его председателем заявлений членов товарищества в ревизионную комиссию не поступало. Имеется невыполнение по некоторым статьям сметы расходов, но перерасход по одной статье компенсируется экономией по другим статьям, что свидетельствует о контроле за исполнением сметы.

В ходе проверки кассовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений не выявлено. При проверке соблюдения штатной дисциплины нарушений не установлено. Заработная плата начислялась в соответствии с утвержденным штатным расписанием. Расчет начислений на оплату труда страховых взносов за проверяемый период производился правильно. Расчеты с пенсионным фондом производились своевременно. Все расходы документально подтверждены. Для проверки была представлена смета доходов и расходов на 2023 год, утвержденная решением Общего собрания, а также финансово-хозяйственный план ТСЖ на 2023 год. На основании изложенного предлагается признать финансовую деятельность ТСЖ в 2023 году удовлетворительной. Настоящий отчет составлен в двух подлинных экземплярах на (6) шести 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



Урьяш М.О.