

**Отчет ревизора ТСЖ «Эталон»
об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Эталон»
за январь-декабрь 2021г.**

г.Казань

25.02.2022г.

Гатауллинной Аминой Миассаровной в период с 14.02.2022г. по 25.02.2022г. проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эталон» (далее - Товарищество) за период январь-декабрь 2021г.

Ревизия проводилась по следующим направлениям:

- достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности;
- порядок ведения бухгалтерского и налогового учёта финансово-хозяйственной деятельности;
- подведение итогов работы за ТСЖ «Эталон» за год.

ТСЖ «Эталон» является добровольным объединением граждан и юридических лиц - собственников помещений (недвижимости) в доме и создано на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 2/1-2020 от 08 июня 2020г.), которое осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава. Регистрационные документы ТСЖ «Эталон» получены 10 августа 2020г. ТСЖ «Эталон» является некоммерческой организацией.

ТСЖ «Эталон» в соответствии с решением ГЖИ РТ от 23 сентября 2020г. с 01 октября 2020г. приступила к управлению домом по адресу: г. Казань, ул. Четаева, д.42а.

Ревизия осуществлялась путём проверки банковских документов, договоров, товарных накладных, актов выполненных работ, расчётов по квартплате, обязательных отчётов в налоговую инспекцию и фонды.

Ревизионная проверка включала проверку подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учёте финансово-хозяйственной деятельности.

В ходе проверки установлено, что при ведении финансово-хозяйственной деятельности Товарищество руководствуется нормами Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ.

Проведена проверка движения денежных средств за период январь-декабрь 2021г. Проверка производилась на основе банковских выписок.

Исполнение сметы доходов и расходов в 2021г. отражено в таблице:

Смета доходов и расходов за период январь-декабрь 2021г.

№ п/п	Показатель	Ед.изм.	Значение показателя с 01.01.2021г. (руб.)	Значение показателя с 01.07.2021г. (руб.)	ИТОГО 2021г.
Жилищные услуги					
1	Управление жилым фондом				
	Тариф	руб./м ²	3,70	3,70	
	Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме	м ²	9 609,20	9 609,20	9 609,20
	Доход от управления жилым фондом	руб.	213 324,24	213 324,24	426 648,48
	Расход от управления жилым фондом всего, в том числе:	руб.	194 242,88	219 090,72	413 333,60
	Фонд оплаты труда персонала с НДФЛ (1/7 часть)	руб.	101 142,86	101 142,86	202 285,71
	Отчисления на социальные нужды	руб.	30 545,14	30 545,14	61 090,29
	Услуги сторонних организаций, в т.ч.:	руб.			
	- обслуживание программы СБИС, связь	руб.	5 862,23	22 882,72	28 744,95
	- канцелярские принадлежности, замена картриджа МФУ	руб.	38 158,65	14 328,00	52 486,65
	- страхование ответственности	руб.		1 500,00	1 500,00
	- судебные издержки, госпошлины	руб.		30 158,00	30 158,00
	Минимальный доход УСН	руб.	18 534,00	18 534,00	37 068,00
	Кроме того Обслуживание лицевого счета				
	Тариф	руб./м ²		1,10	
	Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме	м ²	9 609,20	9 609,20	9 609,20
	Доход от обслуживания ЛС	руб.	0,00	31 710,36	31 710,36
	Расход от обслуживания ЛС, в том числе:	руб.	38 180,77	60 284,57	98 465,34
	- кассовое обслуживание расчетного счета, банковская комиссия	руб.	27 380,77	24 233,57	51 614,34
	- обслуживание лицевого счета (в т.ч. комиссионный и почтовый сбор) + программа Лайн (формирование счет-фактур)	руб.	10 800,00	36 051,00	46 851,00
	Доход (+), Перерасход (-)	руб.	-19 099,41	-34 340,69	-66 754,98
2	Уборка подъезда				
	Тариф	руб./м ²	2,00	2,25	
	Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме	м ²	9 609,20	9 609,20	9 609,20
	Доход от уборки подъезда	руб.	115 310,40	129 724,20	245 034,60
	Расход от уборки подъезда, в том числе:	руб.	165 624,60	151 788,00	317 412,60
	Фонд оплаты труда персонала с НДФЛ (1/7 часть)	руб.	101 142,86	101 142,86	202 285,71
	Отчисления на социальные нужды	руб.	30 545,14	30 545,14	61 090,29
	Расходные материалы, инвентарь	руб.	27 936,60		27 936,60
	Услуги сторонних организаций	руб.	6 000,00	20 100,00	26 100,00
	Доход (+), Перерасход (-)	руб.	-50 314,20	-22 063,80	-72 378,00
3	Содержание придомовой территории				
	Тариф	руб./м ²	3,65	4,03	
	Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме	м ²	9 609,20	9 609,20	9 609,20
	Доход от ст. "Содержание придомовой территории"	руб.	210 441,48	232 350,46	442 791,94

	Расход от ст. "Содержание придомовой территории" в том числе:	руб.	230 033,21	210 528,20	440 561,41
	Фонд оплаты труда персонала с НДФЛ (1/7 часть)	руб.	101 142,86	101 142,86	202 285,71
	Отчисления на социальные нужды	руб.	30 545,14	30 545,14	61 090,29
	Расходные материалы, инвентарь и его ремонт	руб.	26 295,21	44 940,20	71 235,41
	Услуги сторонних организаций (уборка снега и проч.)	руб.	72 050,00	33 900,00	105 950,00
	Доход (+), Перерасход (-)	руб.	-19 591,73	21 822,26	2 230,53
4	Текущий ремонт ж/здания				
	Тариф	руб./м ²	3,50	4,10	
	Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме	м ²	9 609,20	9 609,20	9 609,20
	Доход от ст. "Текущий ремонт ж/здания"	руб.	201 793,20	236 386,32	438 179,52
	Расход от ст. "Текущий ремонт ж/здания" в том числе:	руб.	219 884,51	220 760,94	440 645,45
	Фонд оплаты труда персонала с НДФЛ (1/7 часть)	руб.	101 142,86	101 142,86	202 285,71
	Отчисления на социальные нужды	руб.	30 545,14	30 545,14	61 090,29
	Расходные материалы, инвентарь	руб.	76 696,51	44 874,94	121 571,45
	Услуги сторонних организаций	руб.	11 500,00	44 198,00	55 698,00
	Доход (+), Перерасход (-)	руб.	-18 091,31	15 625,38	-2 465,93
5	Текущий ремонт внутридом. сан.тех.сетей				
	Тариф	руб./м ²	3,52	3,75	
	Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме	м ²	9 609,20	9 609,20	9 609,20
	Доход от ст. "Тек. ремонт внутридом. сан.тех.сетей"	руб.	202 946,30	216 207,00	419 153,30
	Расход от ст. "Тек. ремонт внутридом. сан.тех.сетей" в том числе:	руб.	147 168,00	228 398,31	375 566,31
	Фонд оплаты труда персонала с НДФЛ (1/7 часть)	руб.	101 142,86	101 142,86	202 285,71
	Отчисления на социальные нужды	руб.	30 545,14	30 545,14	61 090,29
	Расходные материалы, инвентарь	руб.	7 980,00	60 310,31	68 290,31
	Услуги сторонних организаций	руб.	7 500,00	36 400,00	43 900,00
	Доход (+), Перерасход (-)	руб.	55 778,30	-12 191,31	43 586,99
6	Текущий ремонт внутридом.центр.отопления				
	Тариф	руб./м ²	3,01	3,01	
	Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме	м ²	9 609,20	9 609,20	9 609,20
	Доход от ст. "Тек. ремонт внутридом. центр.отопления"	руб.	173 542,15	173 542,15	347 084,30
	Расход от ст. "Тек. ремонт внутридом. центр.отопления" в том числе:	руб.	149 688,00	200 688,00	350 376,00
	Фонд оплаты труда персонала с НДФЛ (1/7 часть)	руб.	101 142,86	101 142,86	202 285,71
	Отчисления на социальные нужды	руб.	30 545,14	30 545,14	61 090,29
	Расходные материалы, инвентарь	руб.			0,00
	Услуги сторонних организаций	руб.	18 000,00	69 000,00	87 000,00
	Доход (+), Перерасход (-)	руб.	23 854,15	-27 145,85	-3 291,70
7	Текущий ремонт внутридом.электросетей				
	Тариф	руб./м ²	1,30	1,30	
	Общая площадь жилых и нежилых	м ²	9 609,20	9 609,20	9 609,20

	помещений в доме				
	Доход от ст. "Тек. ремонт внутридом. электросетей"	руб.	74 951,76	74 951,76	149 903,52
	Расход от ст. "Тек. ремонт внутридом. электросетей" в том числе:	руб.	133 880,00	138 455,56	272 335,56
	Фонд оплаты труда персонала с НДФЛ (1/7 часть)	руб.	101 142,86	101 142,86	202 285,71
	Отчисления на социальные нужды	руб.	30 545,14	30 545,14	61 090,29
	Расходные материалы, инвентарь	руб.	692,00	5 167,56	5 859,56
	Услуги сторонних организаций	руб.	1 500,00	1 600,00	3 100,00
	Доход (+), Перерасход (-)	руб.	-58 928,24	-63 503,80	-122 432,04
8	ТО вентиляционных каналов				
	Тариф	руб./м ²	0,30	0,30	
	Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме	м ²	9 609,20	9 609,20	9 609,20
	Доход от ст. "ТО вентиляционных каналов"	руб.	17 296,56	17 296,56	34 593,12
	Расход от ст. "ТО вентиляционных каналов" в том числе:	руб.	21 215,71	16 761,00	37 976,71
	Расходные материалы, инвентарь	руб.	21 215,71	13 761,00	34 976,71
	Услуги сторонних организаций	руб.		3 000,00	3 000,00
	Доход (+), Перерасход (-)	руб.	-3 919,15	535,56	-3 383,59
9	ТО и сод. шлагбаумов и системы видеонаблюдения				
	Тариф	руб./м ²		1,80	
	Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме	м ²	9 609,20	9 609,20	9 609,20
	Доход от ст. "ТО и сод. шлагбаумов и системы видеонаблюдения"	руб.	0,00	51 889,68	51 889,68
	Расход от ст. "ТО и сод. шлагбаумов и системы видеонаблюдения" в том числе:	руб.	35 904,00	35 904,00	71 808,00
	Расходные материалы, инвентарь	руб.			0,00
	Услуги сторонних организаций	руб.	35 904,00	35 904,00	71 808,00
	Доход (+), Перерасход (-)	руб.	-35 904,00	15 985,68	-19 918,32
10	Установка забора по периметру дома				
	Тариф	руб./кварт.	4 800,00		
	Доход от ст. "Установка забора по периметру дома"	руб.	196 770,00		196 770,00
	Расход от ст. "Установка забора по периметру дома" в том числе:	руб.	168 270,00	11 744,00	180 014,00
	Расходные материалы, инвентарь	руб.	168 270,00		168 270,00
	Услуги сторонних организаций	руб.		11 744,00	11 744,00
	Доход (+), Перерасход (-)	руб.	28 500,00	-11 744,00	16 756,00
	ИТОГО Доход по статьям	руб.	1406 376,10	1377 382,73	2783 758,82
	ИТОГО Расход по статьям	руб.	1504 091,68	1494 403,30	2998 494,98
	Доход (+), Перерасход (-)	руб.	-97 715,58	-117 020,57	-214 736,16
Прочие услуги					
11	Дератизация (дезинсекция)	руб./м ²	0,15	0,15	
12	Капитальный ремонт	руб./м ²	6,11	6,38	
13	Содержание лифта	руб./м ³	3,49	3,79	
14	Домофон	руб./кварт.	25,00	30,00	

Отдельно производился сбор денег на установку забора по периметру дома. За период январь-декабрь 2021г. собственниками оплачено по данной статье сумма в размере 196 770,00 руб. Имеется факт повышения стоимости металла в 2021г. по сравнению чем в 2020г., что не позволяет установить забор в полном объеме.

Оплата поставщикам и подрядчикам производилась по заключённым с ними договорами.

Отдельно стоит отметить большую кредиторскую задолженность перед ресурсоснабжающими организациями за коммунальные услуги и за жилищные услуги в связи с плохой платежной дисциплиной собственников помещений:

Коммунальные услуги		Ед.изм.	Значение показателя с 01.01.2021г.	Значение показателя с 01.07.2021г.	Итого 2021г.
1	Электроснабжение, Эл/снаб в целях СОИ дома	руб./кВт	2,75	2,95	
	Долг (+), Переплата (-) на начало года		71 995,00		
	Начислено	руб.	417 617,75	408 982,10	826 599,85
	Оплачено	руб.	367 760,25	446 143,05	813 903,30
	<i>Долг (+), Переплата (-)</i>	руб.	<i>121 852,50</i>	<i>-37 160,95</i>	84 691,55
2	Холодная вода, Канализация, Холодная вода в целях СОИ дома	руб./куб.м.	21.42/18.72	22.37/19.55	
	Долг (+), Переплата (-) на начало года		0,00		
	Начислено	руб.	363 387,42	213 624,32	577 011,74
	Оплачено	руб.	294 627,60	251 027,98	545 655,58
	<i>Долг (+), Переплата (-)</i>	руб.	<i>68 759,82</i>	<i>-37 403,66</i>	31 356,16
3	Отопление, Подогрев воды	руб./гКал	1 809,70	1 889,33	
	Долг (+), Переплата (-) на начало года		586 007,00		
	Начислено	руб.	1603 955,21	849 915,10	2453 870,31
	Оплачено	руб.	1629 183,23	1024 131,61	2653 314,84
	<i>Долг (+), Переплата (-)</i>	руб.	<i>560 778,98</i>	<i>-174 216,51</i>	386 562,47
4	Обращение с ТКО	руб./чел	89,80	96,08	
	Долг (+), Переплата (-) на начало года		13 739,09		
	Начислено	руб.	82 434,54	95 412,82	177 847,36
	Оплачено	руб.	82 434,54	93 009,56	175 444,10
	<i>Долг (+), Переплата (-)</i>	руб.	<i>13 739,09</i>	<i>2 403,26</i>	16 142,35
	ИТОГО Начислено	руб.	2467 394,92	1567 934,34	4035 329,26
	ИТОГО Оплачено	руб.	2374 005,62	1814 312,20	4188 317,82
	<i>Долг (+), Переплата (-)</i>	руб.	765 130,39	-246 377,86	518 752,53

В картотеке арбитражных дел за 2021г. имеются 4 дела: 3 в качестве истца к собственникам-должникам, 1 в качестве ответчика по задолженности перед АО «Татэнерго». 46,7% собственников имеют задолженность.

Расходование данных средств подтверждено финансовыми документами.

В ТСЖ «Эталон» открыт расчетный счет в ФИЛИАЛ "НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК". Денежные средства на банковском счёте Товарищества по состоянию на 31.12.2021г. составляют 40 043,48 руб.

За проверяемый период движений наличных денежных средств по кассе Товарищества не было.

В ходе проверки нецелевое использование денежных средств не установлено.

Оплаты труда, начисляется в соответствии со штатным расписанием. Нарушения порядка начисления и выплаты заработной платы не установлено.

ТСЖ «Эталон» располагает одним основным средством (Аппарат теплообменный пластинчатый разборный НН№19, расчет № w000041974), стоимостью 142 012,44 руб. Необходимость в покупке которого возникла в связи с течью теплообменника для нужд горячего водоснабжения и острой необходимостью в производстве горячей воды.

Проведена проверка учета материалов. Материалы покупаются по мере необходимости проведения работ по содержанию и ремонту жилищного фонда.

Отчёты в налоговую инспекцию и внебюджетные фонды сдавались своевременно. Расхождений в бухгалтерской и налоговой отчётности и предоставленными первичными документами не обнаружено.

Тарифы для собственников помещений за услуги Товарищества применяемые в 2021г. не превышают средние по городу и соответствует Постановлению ИКМО г. Казани от 20.12.2018 №6433 (в ред. от 19.12.2019 №4552) с внесением изменений Постановлением №1370 от 01.06.2021г.

Заключение ревизора:

По мнению ревизора по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эталон» за период январь-декабрь 2021г. бухгалтерский и налоговый учёт финансово-хозяйственной деятельности Товарищества ведётся таким образом, чтобы обеспечить достоверное отражение доходов и расходов Товарищества.

Финансовое состояние ТСЖ «Эталон» на 31.12.2021г. оценивается как удовлетворительное.

На основании изложенного предлагается признать финансовую деятельность ТСЖ «Эталон» в 2021г. удовлетворительной.

По итогам проверки рекомендую:

1. Усилить работу по погашению дебиторской задолженности по сбору квартплаты за коммунальные услуги, жилищные услуги и отчислений на капитальный ремонт.
2. Найти пути решения по завершению строительства забора в связи с увеличением стоимости металла в 2021г.
3. По мере возможности приобретать основные средства для осуществления нормальной финансово-хозяйственной деятельности: рабочий инвентарь, оборудование, мебель, компьютеры.

Ревизор ТСЖ «Эталон»



Гатауллинка А.М.