

**Отчет ревизора ТСЖ «Эталон»
об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Эталон»
за январь-декабрь 2022г.**

г.Казань

27.03.2023г.

Гатауллин Руслан Рафясович, ревизор ТСЖ «Эталон» в период с 06.03.2023г. по 26.03.2023г. провел ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эталон» (далее - Товарищество) за период январь-декабрь 2022г.

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 2022г. Проверка производилась на основе банковских выписок.

Исполнение сметы доходов и расходов в 2022г. отражено в таблице:

Смета доходов и расходов за период январь-декабрь 2022г.

| № п/п | Показатель | Ед.изм. | Значение показателя с 01.01.2022г. (руб.) | Значение показателя с 01.07.2022г. (руб.) | ИТОГО 2022г. |
|------------------------|---|---------------------|---|---|---------------------|
| Жилищные услуги | | | | | |
| 1 | Управление жилым фондом | | | | |
| | Тариф | руб./м ² | 3,70 | 4,03 | |
| | 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 | 232 350,46 | 445 674,70 |
| | Расход от управления жилым фондом всего, в том числе: | руб. | 194 228,00 | 211 409,14 | 405 637,15 |
| | Фонд оплаты труда персонала с НДС (1/7 часть) | руб. | 102 005,38 | 102 005,38 | 204 010,76 |
| | Отчисления на социальные нужды | руб. | 30 805,62 | 30 805,62 | 61 611,25 |
| | Услуги сторонних организаций, в т.ч.: | руб. | | | |
| | - обслуживание программы СБИС, связь | руб. | 4 344,22 | 12 276,54 | 16 620,76 |
| | - канцелярские принадлежности, замена картриджа МФУ, почтовые расходы | руб. | 16 327,81 | 27 396,60 | 43 724,41 |
| | - страхование ответственности | руб. | | 1 500,00 | 1 500,00 |
| | - судебные издержки, госпошлины | руб. | 19 318,97 | 15 999,00 | 35 317,97 |
| | Минимальный доход УСН | руб. | 21 426,00 | 21 426,00 | 42 852,00 |
| | Кроме того Обслуживание лицевого счета | | | | |
| | Тариф | руб./м ² | 1,10 | 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. | 63 420,72 | 63 420,72 | 126 841,44 |
| | Расход от обслуживания ЛС, в том числе: | руб. | 66 192,17 | 63 441,27 | 129 633,44 |
| | - кассовое обслуживание расчетного счета, банковская комиссия | руб. | 28 055,17 | 26 564,27 | 54 619,44 |
| | - обслуживание лицевого счета (в т.ч. комиссионный и почтовый сбор) + программа Лайн (формирование счет-фактур) | руб. | 38 137,00 | 36 877,00 | 75 014,00 |
| | Доход (+), Перерасход (-) | руб. | 16 324,79 | 20 920,76 | 37 245,55 |
| 2 | Уборка подъезда | | | | |
| | Тариф | руб./м ² | 2,25 | 2,45 | |
| | Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме | м ² | 9 609,20 | 9 609,20 | 9 609,20 |
| | Доход от уборки подъезда | руб. | 129 724,20 | 141 255,24 | 270 979,44 |
| | Расход от уборки подъезда, в том числе: | руб. | 133 188,00 | 143 866,16 | 277 054,16 |
| | Фонд оплаты труда персонала с НДС (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. | 1 500,00 | 4 864,00 | 6 364,00 |
| | Услуги сторонних организаций | руб. | | 7 314,16 | 7 314,16 |
| | Доход (+), Перерасход (-) | | -3 463,80 | -2 610,92 | -6 074,72 |
| 3 | Содержание придомовой территории | | | | |
| | Тариф | руб./м ² | 4,03 | 4,39 | |
| | Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме | м ² | 9 609,20 | 9 609,20 | 9 609,20 |

| | | | | | |
|----------|---|---------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | <i>Доход от ст. "Содержание придомовой территории"</i> | <i>руб.</i> | 232 350,46 | 253 106,33 | 485 456,78 |
| | <i>Расход от ст. "Содержание придомовой территории" в том числе:</i> | <i>руб.</i> | 230 862,00 | 451 258,35 | 682 120,35 |
| | 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. | 23 374,00 | 95 369,80 | 118 743,80 |
| | Услуги сторонних организаций (уборка снега, покос травы, домофоны на 2 калитки, строительство тротуара, вывоз грунта) | руб. | 75 800,00 | 224 200,55 | 300 000,55 |
| | Доход (+), Перерасход (-) | руб. | 1 488,46 | -198 152,02 | -196 663,57 |
| 4 | Текущий ремонт ж/здания | | | | |
| | Тариф | руб./м ² | 4,10 | 4,47 | |
| | Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме | м ² | 9 609,20 | 9 609,20 | 9 609,20 |
| | <i>Доход от ст. "Текущий ремонт ж/здания"</i> | <i>руб.</i> | 236 386,32 | 257 718,74 | 494 105,06 |
| | <i>Расход от ст. "Текущий ремонт ж/здания" в том числе:</i> | <i>руб.</i> | 228 487,70 | 323 775,96 | 552 263,66 |
| | 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. | 43 021,70 | 69 670,14 | 112 691,84 |
| | Услуги сторонних организаций | руб. | 53 778,00 | 122 417,82 | 176 195,82 |
| | Доход (+), Перерасход (-) | руб. | 7 898,62 | -66 057,22 | -58 158,60 |
| 5 | Текущий ремонт внутридом. сан.тех.сетей | | | | |
| | Тариф | руб./м ² | 3,75 | 4,09 | |
| | Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме | м ² | 9 609,20 | 9 609,20 | 9 609,20 |
| | <i>Доход от ст. "Тек. ремонт внутридом. сан.тех.сетей"</i> | <i>руб.</i> | 216 207,00 | 235 809,77 | 452 016,77 |
| | <i>Расход от ст. "Тек. ремонт внутридом. сан.тех.сетей" в том числе:</i> | <i>руб.</i> | 206 775,90 | 178 390,70 | 385 166,60 |
| | 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. | 44 587,90 | 10 902,70 | 55 490,60 |
| | Услуги сторонних организаций | руб. | 30 500,00 | 35 800,00 | 66 300,00 |
| | Доход (+), Перерасход (-) | руб. | 9 431,10 | 57 419,07 | 66 850,17 |
| 6 | Текущий ремонт внутридом.центр.отопления | | | | |
| | Тариф | руб./м ² | 3,01 | 3,28 | |
| | Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме | м ² | 9 609,20 | 9 609,20 | 9 609,20 |
| | <i>Доход от ст. "Тек. ремонт внутридом. центр.отопления"</i> | <i>руб.</i> | 173 542,15 | 189 109,06 | 362 651,21 |
| | <i>Расход от ст. "Тек. ремонт внутридом. центр.отопления" в том числе:</i> | <i>руб.</i> | 149 688,00 | 213 238,00 | 362 926,00 |
| | 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. | | 550,00 | 550,00 |
| | Услуги сторонних организаций (в том числе гидропромывка и опрессовка) | руб. | 18 000,00 | 81 000,00 | 99 000,00 |

| | | | | | |
|-----------|--|---------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | Доход (+), Перерасход (-) | руб. | 23 854,15 | -24 128,94 | - 274,79 |
| 7 | Текущий ремонт внутридом.электросетей | | | | |
| | Тариф | руб./м ² | 1,30 | 1,42 | |
| | 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. электросетей" | руб. | 74 951,76 | 81 870,38 | 156 822,14 |
| | Расход от ст. "Тек. ремонт внутридом. электросетей" в том числе: | руб. | 155 505,62 | 158 243,84 | 313 749,46 |
| | 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. | 23 817,62 | 26 555,84 | 50 373,46 |
| | Услуги сторонних организаций | руб. | | | 0,00 |
| | Доход (+), Перерасход (-) | руб. | -80 553,86 | -76 373,46 | -156 927,32 |
| 8 | ТО вентиляционных каналов | | | | |
| | Тариф | руб./м ² | 0,30 | 0,33 | |
| | 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 | 19 026,22 | 36 322,78 |
| | Расход от ст. "ТО вентиляционных каналов" в том числе: | руб. | 1 853,50 | 10 031,00 | 11 884,50 |
| | Расходные материалы, инвентарь | руб. | 1 853,50 | 3 631,00 | 5 484,50 |
| | Услуги сторонних организаций | руб. | | 6 400,00 | 6 400,00 |
| | Доход (+), Перерасход (-) | руб. | 15 443,06 | 8 995,22 | 24 438,28 |
| 9 | ТО и сод. шлакбаумов и системы видеонаблюдения | | | | |
| | Тариф | руб./м ² | 1,80 | 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. шлакбаумов и системы видеонаблюдения" | руб. | 103 779,36 | 103 779,36 | 207 558,72 |
| | Расход от ст. "ТО и сод. шлакбаумов и системы видеонаблюдения" в том числе: | руб. | 151 023,00 | 88 186,12 | 239 209,12 |
| | Расходные материалы, инвентарь | руб. | 82 769,00 | 20 033,00 | 102 802,00 |
| | Услуги сторонних организаций | руб. | 68 254,00 | 68 153,12 | 136 407,12 |
| | Доход (+), Перерасход (-) | руб. | -47 243,64 | 15 593,24 | -31 650,40 |
| 10 | Содержание и ремонт авт.ворот (для парковки) | | | | |
| | Тариф | руб./м ² | 4,05 | 4,05 | |
| | Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме | м ² | 1 876,30 | 1 876,30 | 9 609,20 |
| | Доход от ст. "Содержание и ремонт авт.ворот" | руб. | 45 594,09 | 45 594,09 | 91 188,18 |
| | Расход от ст. "Содержание и ремонт авт.ворот" в том числе: | руб. | 30 850,00 | 66 900,00 | 97 750,00 |
| | Расходные материалы, инвентарь | руб. | | 22 400,00 | 22 400,00 |
| | Услуги сторонних организаций | руб. | 30 850,00 | 44 500,00 | 75 350,00 |
| | Доход (+), Перерасход (-) | руб. | 14 744,09 | -21 305,91 | -6 561,82 |
| 11 | Механизированная уборка (для парковки) | | | | |
| | Тариф | руб./м ² | 5,98 | 5,98 | |
| | Общая площадь нежилых помещений в доме | м ² | 1 876,30 | 1 876,30 | 1 876,30 |

| | | | | | |
|----------------------|---|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | <i>Доход от ст. "Механизированная уборка"</i> | <i>руб.</i> | <i>67 321,64</i> | <i>67 321,64</i> | <i>134 643,29</i> |
| | <i>Расход от ст. "Механизированная уборка" в том числе:</i> | <i>руб.</i> | <i>61 457,00</i> | <i>72 440,27</i> | <i>133 897,27</i> |
| | Расходные материалы, инвентарь | руб. | 33 457,00 | 40 440,27 | 73 897,27 |
| | Услуги сторонних организаций | руб. | 28 000,00 | 32 000,00 | 60 000,00 |
| | Доход (+), Перерасход (-) | руб. | 5 864,64 | -5 118,63 | 746,02 |
| | ИТОГО Доход по статьям | руб. | 1573 898,50 | 1690 362,01 | 3264 260,51 |
| | ИТОГО Расход по статьям | руб. | 1610 110,89 | 1981 180,81 | 3591 291,71 |
| | Доход (+), Перерасход (-) | руб. | -36 212,39 | -290 818,81 | -327 031,20 |
| Прочие услуги | | | | | |
| 12 | Дератизация (дезинсекция) | руб./м ² | 0,15 | 0,16 | |
| 13 | Капитальный ремонт | руб./м ² | 6,38 | 6,38 | |
| 14 | Содержание лифта | руб./м ³ | 3,79 | 4,20 | |
| 15 | Домофон | руб./кварт. | 30,00 | 35,00 | |

Оплата поставщикам и подрядчикам производилась по заключённым с ними договорами.

Отдельно стоит отметить 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 01.01.2022г. | Значение показателя с 01.07.2022г. | Значение показателя с 01.12.2022г. | Итого 2022г. |
|---------------------|---|-------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| 1 | Электроснабжение, Эл/снаб в целях СОИ дома | руб./кВт | 2,95 | 3,20 | 3,58 | |
| | Долг (+), Переплата (-) на начало года | | 84 691,55 | | | |
| | Начислено | руб. | 473 121,00 | 375 081,60 | 94 103,88 | 942 306,48 |
| | Оплачено | руб. | 485 502,15 | 359 580,80 | 87 811,20 | 932 894,15 |
| | <i>Долг (+), Переплата (-)</i> | руб. | <i>72 310,40</i> | <i>15 500,80</i> | <i>6 292,68</i> | 94 103,88 |
| 2 | Холодная вода, Канализация, Холодная вода в целях СОИ дома | руб./куб.м. | 22.37/19.55 | 24.8/27.6 | 27.36/33.67 | |
| | Долг (+), Переплата (-) на начало года | | 31 356,16 | | | |
| | Начислено | руб. | 216 139,52 | 236 481,20 | 54 682,88 | 507 303,60 |
| | Оплачено | руб. | 216 936,00 | 218 099,28 | 103 624,48 | 538 659,76 |
| | <i>Долг (+), Переплата (-)</i> | руб. | <i>30 559,68</i> | <i>18 381,92</i> | <i>-48 941,60</i> | 0,00 |
| 3 | Отопление, Подогрев воды | руб./гКал | 1 889,33 | 2 006,23 | 2 136,60 | |
| | Долг (+), Переплата (-) на начало года | | 398 547,76 | | | |
| | Начислено | руб. | 1361 035,55 | 545 955,37 | 402 001,29 | 2308 992,21 |
| | Оплачено | руб. | 1709 845,26 | 337 732,36 | 439 358,56 | 2486 936,18 |
| | <i>Долг (+), Переплата (-)</i> | руб. | <i>49 738,05</i> | <i>208 223,01</i> | <i>-37 357,27</i> | 220 603,79 |
| 4 | Обращение с ТКО | руб./чел | 96,08 | 99,93 | 103,93 | |
| | Долг (+), Переплата (-) на начало года | | 16 142,35 | | | |
| | Начислено | руб. | 96 854,10 | 83 941,40 | 17 459,66 | 198 255,16 |
| | Оплачено | руб. | 96 854,10 | 83 295,47 | 16 788,28 | 196 937,85 |
| | <i>Долг (+), Переплата (-)</i> | руб. | <i>16 142,35</i> | <i>645,93</i> | <i>671,38</i> | 17 459,66 |

| | | | | |
|-------------------------|------|-------------|-------------|-------------|
| ИТОГО Начислено | руб. | 2147 150,17 | 1241 459,57 | 3956 857,45 |
| ИТОГО Оплачено | руб. | 2509 137,51 | 998 707,91 | 4155 427,94 |
| Долг (+), Переплата (-) | руб. | 168 750,48 | 242 751,66 | 332 167,33 |

В картотеке арбитражных дел за 2022г. имеются 3 дела в качестве истца к собственникам-должникам.

Расходование данных средств подтверждено финансовыми документами.

В ТСЖ «Эталон» открыты следующие счета:

1. Расчетный счет в ФИЛИАЛ "НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК". Денежные средства на банковском расчетном счёте Товарищества по состоянию на 31.12.2022г. составляют 63 128,60 руб.

2. Специальный счет капитального ремонта в ОТДЕЛЕНИЕ "БАНК ТАТАРСТАН" №8610 ПАО СБЕРБАНК. Денежные средства на специальном счёте Товарищества по состоянию на 31.12.2022г. составляют 640 992,36 руб. Расходные операции по денежным средствам специального счета в 2022г. не производились.

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.

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 2022г. 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. и Постановлению ИКМО г. Казани от 08.06.2022 №1720.

Заключение ревизора:

По мнению ревизора по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эталон» за период январь-декабрь 2022г. бухгалтерский и налоговый учёт финансово-хозяйственной деятельности Товарищества ведётся таким образом, чтобы обеспечить достоверное отражение доходов и расходов Товарищества.

Финансовое состояние ТСЖ «Эталон» на 31.12.2022г. оценивается как удовлетворительное.

На основании изложенного предлагается признать финансовую деятельность ТСЖ «Эталон» в 2022г. 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. По мере возможности приобретать основные средства для осуществления нормальной финансово-хозяйственной деятельности: рабочий инвентарь, оборудование, мебель, компьютеры.

3. Обратит внимание на частые поломки ворот парковок, рассмотреть целесообразность вместо ремонтов и замены расходников полную замену обоих ворот при наличии и поиске необходимого финансирования.

Ревизор ТСЖ «Эталон»

Гатауллин Р.Р.