

ИП Рязанов А.Н.

ИНН 222509667705
656056, г. Барнаул
ул. Льва Толстого, 12-1

г. Барнаул

15.06.2021 г.

Отчет ревизора

о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Красноармейский 103»
за 2020 год
в соответствии с договором № 02/21 от 05.04.2021 года

Сведения об Исполнителе

ИП Рязанов Алексей Николаевич:
ревизия проводилась Семочкиной Татьяной Борисовной, главный бухгалтер ООО
«СибПродРегион», помощник аудитора ООО АФ «ЛИФО-Аудит».

В рамках договора возмездного оказания услуг № 02/21 от 05.04.2021 года ревизором
была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Красноармейский
103» за период с 01.01.2020 года по 31.12.2020 года.

*Ревизор при выполнении работ руководствовался следующими нормативными
документами:*

- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- прочие нормативные документы.

Краткие сведения о Товариществе:

Товарищество зарегистрировано: 7 февраля 2013 Межрайонной ИФНС № 15 по
Алтайскому краю

ОГРН 1132225001798

ИНН 2221202961, КПП 222101001

Место нахождения: 656031 Алтайский край, г. Барнаул, пр. Красноармейский, 103 оф.

114.

Основной вид деятельности: 68.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда за
вознаграждение или на договорной основе.

В проверяемый период *председателем правления ТСЖ «Красноармейский 103»* является: Аксенова Светлана Петровна (выбрана Протоколом заседания членов правления №5 от 15.07.2019 года).

Члены правления ТСЖ «Красноармейский 103» (Протокол №1 от 04.07.2019 г.):

1. Курилова Л.А.
2. Карпова В.А.
3. Аксенова С.П.
4. Ферапонтова И.А.
5. Левочки Н.В.
6. Дягтерева З.В.
7. Хритоненков Е.А.

Для ведения текущей деятельности открыт расчетный счет:

40703810824030000000 в филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» банка ВТБ (ПАО) г. Москва, БИК 044525411 (Заявление о предоставлении услуг банка от 15.03.2021 г.);

40703810718000000025 в Сибирский Филиал АО КБ «ФорБанк», БИК 040173756. Банк России приказом от 12.03.2021 № ОД-359 отозвал лицензию на осуществление банковских операций у Акционерного общества коммерческий банк «ФорБанк». 24 марта 2021 года на расчетный счет ТСЖ была перечислена сумма в размере 80 296,96 руб. Ревизору была представлена справка от 24.03.2021 о выплаченных суммах и вкладах, по которым осуществлялось возмещение.

Для расчетов по капитальному ремонту открыт специальный счет: 40705810904000000012 в Сибирском филиале ПАО «Промсвязьбанк».

Цель проверки:

1. Целевое использование денежных средств товарищества.
2. Выявление отсутствия или наличия в бухгалтерской и налоговой отчетности существенных искажений, а также соответствие совершенных финансовых и хозяйственных операций нормативным актам, действующим в Российской Федерации.

В ходе проверки ревизором были проведены следующие мероприятия:

- анализ правильности ведения бухгалтерского учета;
- проверка расчетов по налогообложению;
- имеются ли разрешительные подписи руководителя при оплате ТМЦ, работ, услуг и при движении имущества организации;
- полнота, своевременность и достоверность отражения хозяйственных и финансовых операций в бухгалтерском учете;
- своевременность и достоверность проведения сверки расчетов.

В ходе ревизии были представлены следующие документы:

1. Устав ТСЖ.
2. Свидетельства о регистрации и о постановке на налоговый учет.
3. Протоколы заседаний Правления товарищества.
4. Договора с поставщиками и подрядчиками.
5. Штатное расписание.
6. Табели учета рабочего времени за 2020 год.
7. Договора подряда с физическими лицами.
8. Ведомости по зарплате.
9. Авансовые отчеты.
10. Акты на списание материалов.

Общая информация

Ведение бухгалтерского учета осуществляется главным бухгалтером с применением компьютерной бухгалтерской программы 1С:«Бухгалтерия».

ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов» (информационное письмо Межрайонной ИФНС №15 по Алтайскому краю №399 от 01.04.2013 г).

Внутренний контроль

В соответствии со ст.150 «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества и представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.

Протоколом №1 от 04.07.2019 общего собрания собственников помещений и членов ТСЖ «Красноармейский 103» для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ год утвержден независимый ревизор - ИП Рязанов А.Н.

Ревизору для ознакомления были представлены протоколы заседания членов правления. К порядку оформления протоколов у ревизора замечаний нет.

Бухгалтерская и налоговая отчетность

Ревизором проверено наличие бухгалтерской и налоговой отчетности за 2020 год, проверено качество ее составления и факт предоставления внешним пользователям.

ТСЖ «Красноармейский 103» находится на упрощенной системе налогообложения (объект налогообложения – доходы минус расходы). ТСЖ относится к категории малого предприятия.

Ревизору представлена бухгалтерская отчетность за 2020 год (корректировка 1) с приложенной квитанцией о приеме налоговой декларации (расчета) в электронном виде от 09.06.2020 г. На момент проведения ревизии бухгалтерская отчетность за 2020 год не утверждена, отчетно-выборочное собрание собственников и членов ТСЖ не проводилось.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность должна дать достоверное представление о финансовом положении экономического субъекта на отчетную дату, финансово результате его деятельности и движении денежных средств за отчетный период, необходимое пользователям этой отчетности для принятия экономических решений. Бухгалтерская (финансовая) отчетность должна составляться на основании данных, содержащихся в регистрах бухгалтерского учета, а также информации, определенной федеральными и отраслевыми стандартами.

В силу ч. 4 ст. 6 ФЗ № 402-ФЗ субъекты малого предпринимательства вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, в том числе составлять упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

Согласно ст. 346.24 НК РФ налогоплательщики ведут учет доходов и расходов для целей исчисления налоговой базы по налогу в книге учета доходов и расходов.

Организация, применяющая УСН, должна вести налоговый учет в книге учета доходов и расходов по утвержденной Минфином форме.

Книгу можно вести любым из двух способов (п.п. 1.4, 1.5 Порядка заполнения книги):
 - на бумаге;
 - в электронном виде.

В ТСЖ книга ведется в электронном виде. Ревизору была представлена книга учета доходов и расходов за 2020 год. Книгу учета доходов и расходов распечатана, прошнурована, на последней странице указано количество страниц, заверена подписью председателя ТСЖ и печатью организации.

Налоговая декларация налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2020 год (корректировка 1) представлена внешним пользователем 09.06.2021 года (квитанция о приеме налоговой декларации (расчета) в Межрайонную ИФНС России № 15 по Алтайскому краю от 09.06.2021 г.). Согласно декларации сумма минимального налога составляет 23 410,00 руб.

Выводы и рекомендации

Бухгалтерская отчетность за 2020 год в не утверждена, отчетно-выборочное собрание собственников и членов ТСЖ на момент проведения ревизии не проводилось.

Доходы и расходы

В связи с Коронавирусом COVID-19 отчетно-выборочное собрание собственников и членов ТСЖ не проводилось, смета доходов и расходов на 2020 год не утверждалась. ТСЖ в 2020 году работало по смете доходов и расходов, утвержденной на 2019 год (протокол №1 от 04.07.2019 года). Итоговые данные Сметы доходов и расходов на 2020 год представлены в таблице:

№ п/п	ДОХОДЫ	За месяц	За год
1	Содержание помещения	155 274,00	1 863 288,00
2	Аренда: парикмахерская (3п)	10 000,00	120 000,00
3	Провайдеры:		
	Оранжевый слон (за 2 месяца)	250,00	500,00
	Продвижение-Барнаул	1 500,00	18 000,00
	Сибирские сети	750,00	9 000,00
	Дианет	550,00	6 600,00
	Ростелеком	700,00	8 400,00
	МТС	1 450,00	17 400,00
	Вымпелком «Билайн»	12 000,00	144 000,00
	ООО «ЭР-Телеком» Холдинг с 01.06.2019 г.	1 000,00	7 000,00
	Итого	183 474,00	2 194 188,00
№ п/п	РАСХОДЫ	За месяц	За год
1	Заработная плата по штатному расписанию	35 535,00	426 420,00
2	Отпускные		33 958,00
3	Налоги: 30% П/Ф; 0,2%; ФСС	10 731,57	128 778,84
4	Обслуживание сайта ТСЖ (ГИС ЖКХ)	1 382,30	16 587,60
5	Вознаграждение председателю (вкл. 15%)	5 750,00	69 000,00

6	Налоги ПФ, ФСС(председатель)	2 486,50	20 838,00
7	Независимая ревизия (ИП Рязанов А.Н.)	1 250,00	15 000,00
8	Договора подряда (непредвид. расходы)	7 843,00	94 116,00
	Итого		804 698,44
9	Канц. товары, почта, бумага, заправка	1 200,00	14 400,00
10	Приобретение оргтехники	1 000,00	12 000,00
11	Услуги телефонной и сотовой связи	1 000,00	12 000,00
12	Проезд	300,00	3 600,00
13	Страхование гражданской ответственности	835,00	10 020,00
14	Страхование лифтов (разовая)	250,00	3 000,00
15	ООО «Эскада»	1 893,75	22 725,00
16	Содержание р/счета, комиссия банка	4 500,00	54 000,00
17	Услуги ВЦ, РКЦ	4 667,00	56 004,00
18	ООО «К-Сервис» (дворник ,техничка)	30 000,00	360 000,00
19	Дератизация (1,4 квартал)	460,00	5 520,00
20	Налоги на УСН 15%		25 865,39
21	ООО «СТК-Сервис»	10 000,00	120 000,00
22	Юридические услуги	10 000,00	120 000,00
23	Услуги программиста 1С	600,00	7 200,00
24	Прокс (отчёты, эл. подпись)	417,00	5 004,00
25	Справка БТИ о площади МКД	898,33	10 779,96
26	Выплата по суду кв. 40	12 340,00	148 080,00
	Итого		990 198,35
27	Хозяйственные расходы		657 400,00
	Всего		2 452 296,79

Фактическое поступление и расходование денежных средств в 2020 году по текущему расчетному счету ревизор сгруппировал в таблицу:

Остаток денежных средств на расчетном счете	
на 01.01.2020 г.	87 687,93
Поступило на р/счет за 2020 год	2 545 341,38
Израсходовано с р/счета в 2020 году	2 631 694,64
на 31.12.2020 г.	1 334,67

Ревизору был представлен свод фактических доходов и расходов ТСЖ за 2020 год, который был сверен с данными бухгалтерского учета и выборочно с первичными документами.

Доходы

Согласно п.1 ст.156 Жилищный кодекс Российской Федерации плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Плата на текущее содержание жилья и ремонт общего имущества установлена собственниками помещений в размере 12,00 руб. за 1 кв.м. Плата утверждена Протоколом общего собрания собственников помещений 06.06.2018 года.

Все платежи на текущее содержание и ремонт жилья, арендная плата, платежи от провайдеров поступают на расчетный счет ТСЖ.

Ревизором на основании данных программы 1С:Предприятие и первичных документов была собрана информация о *начисленных доходах с 01.01.2020 года по 31.12.2020 года.*

Доходы за период с 01.01.2020 года по 31.12.2020 года представлены в таблице:

№ п/п	<i>ДОХОДЫ</i>	Данные ТСЖ факт	Данные программы 1С	Расхождение
1	Содержание помещения	1 863 852,00	1 859 779,92	4 072,08
2	Аренда: парикмахерская (3п)	120 000,00	120 000,00	0,00
3	Провайдеры:			0,00
	Продвижение-Барнаул Прод. центр	18 000,00	18 000,00	0,00
	Сибирские сети ООО	9 000,00	9 000,00	0,00
	Дианэт	6 050,00	6 050,00	0,00
	Ростелеком ПАО	8 400,00	8 400,00	0,00
	МТС ПАО	17 400,00	17 400,00	0,00
	Вымпелком ПАО	144 000,00	144 000,00	0,00
	К-Сервис	6000,00	6 000,00	0,00
	Итого	2 192 702,00	2 188 629,92	4 072,08

Ревизором установлены расхождения данных отчета по исполнению сметы с данными программы 1С. Данное расхождение образовалось за счет перерасчета, произведенного в ноябре 2020 года.

По состоянию на 31.12.2020 года задолженность собственников за текущее содержание и ремонт жилья перед ТСЖ согласно данным программы 1С:Предприятие составила 60 251,52 руб.

Ревизору были представлены отчеты по должникам на разные даты с учетом начислений предыдущего периода из программы ВЦ ЖКХ.

По данным системы Город по состоянию на 21.12.2020 года наиболее существенные суммы долга числятся по следующим квартирам и составляют:

- квартира 112 – 89 670,35 руб.
- квартира 112 – 16 716,78 руб.
- квартира 145 – 70 443,91 руб.

Расхождение связано с тем, что оплата и начисление в программе ВЦ ЖКХ может не совпадать с датами в программе 1С.

С должниками ведется постоянная работа: ежемесячно в подъездах вывешиваются списки должников. Юристы юридической фирмы ООО «Юридическое сообщество «Аргумент» выписывают требования (претензии) должникам о погашении задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги с просьбой добровольно погасить имеющиеся долги, которые управляющая Кондратенко Е.Г. вручает должникам (лично, отправляет почтой). В случае непогашения задолженности ТСЖ обращается в суд.

По задолженности по квартире 112 в данный момент ведутся мероприятия по розыску имущества должника.

По состоянию на 31.12.2020 года задолженность провайдеров составила 11 550,00 руб., в том числе по контрагентам:

- Дианет - 550,00 руб.
- Сибирские сети ООО - 9 000,00 руб.
- К-Сервис - 2 000,00 руб.

Задолженность К-Сервис в сумме 2 000,00 руб. была погашена 20.01.2021 г. Задолженность Сибирские сети ООО в сумме 9 000,00 по состоянию на 31.05.2021 г. не погашена.

ТСЖ «Красноармейский 103» заключен договор аренды нежилого помещения от 01.12.2019 года с ИП Кротовой Лидией Владимировной сроком на одиннадцать месяцев. Согласно данному договору ТСЖ передает во временное пользование нежилое помещение, принадлежащее Арендодателю, расположенное по адресу г. Барнаул, пр. Красноармейский, 103 (3 подъезд) общей площадью 19,5 кв.м.

При расчетах за аренду с ИП Кротовой Л.В. (Парикмахерская) используется счет 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками».

Согласно п.4.1 договора аренды сумма арендной платы в месяц составляет 10 000,00 руб. Бухгалтер ТСЖ Горбачева Л.А. пояснила, что помимо арендной платы Арендатор оплачивает коммунальные услуги энергоснабжающим организациям (вода, свет, отопление, вывоз мусора, СОИ), однако договором аренды данные платежи не закреплены.

Ревизор рекомендует закрепить в договоре аренды взаимоотношения в части оплаты коммунальных услуг.

ТСЖ «Красноармейский 103» заключен договор аренды нежилого помещения от 01.10.2020 года с ООО «К-Сервис». Согласно данному договору ТСЖ передает во временное пользование нежилое помещение, принадлежащее Арендодателю, расположенное по адресу г. Барнаул, пр. Красноармейский, 103 (1 подъезд).

Согласно п.3.1 договора аренды сумма арендной платы в месяц составляет 2 000,00 руб. Помимо арендной платы Арендатор оплачивает коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), что закреплено договором аренды – пункт 3.5 Договора.

Ревизор рекомендует закрепить в договоре аренды взаимоотношения в части оплаты коммунальных услуг.

Рекомендации

Ревизор рекомендует доработать договор аренды нежилого помещения.

Расходы

Расходы за период с 01.01.2020 года по 31.12.2020 года представлены в таблице:

Наименование статьи расходов по смете ТСЖ	Данные ТСЖ факт	Данные 1С	Расхождение
<i>Зарботная плата по штатному расписанию</i>	446 469,12	456 442,75	-9 973,63
<i>Отпускные</i>	34 189,92	34 189,92	0,00
<i>Налоги и взносы 30,2%</i>	143 895,15	133 921,52	9 973,63
<i>Обслуживание сайта ТСЖ(ГИС ЖКХ)</i>	13 800,00	13 800,00	0,00
<i>Непредвидимые расходы(ГПХ)</i>	59 205,19	59 205,19	0,00
<i>Налоги и взносы (ГПХ+ обслуж. сайта)30%</i>	21 901,56	21 901,56	0,00
ИТОГО	719 460,94		
Содержание дворового проезда, кровли, подвалов, подъездов в Т.Ч:			

Оценка соответствия лифтов в форме обследования (Союзлифтмонтаж)	121 230,16	121 230,16	0,00
Установка окон в подъездах МКД (СИБКОМО)	85 230,00	85 230,00	0,00
Восстановительный ремонт лифтов (Технолифт)	119 498,00	119 498,00	0,00
Очистка кровли от снега, вывоз снега	22 600,00	22 600,00	0,00
Ремонт холла 1 этажа 5 подъезда	168 828,00	168 828,00	0,00
ремонт холла 1 этажа 3 подъезда (оконч. расчёт в 2020г.)	103 383,00	103 383,00	0,00
Ремонт кровли	132 000,00	132 000,00	0,00
Монтажные работы по ремонту ОИ МКД ХВС, ГВС, отопление (СТК-Сервис)	153 242,00	153 242,00	0,00
Содержание придомовой территории	5 752,50	5 752,50	0,00
Дератизация подвалов (ФБУЗ Центр гигиены)	17 442,00	17 442,00	0,00
ИТОГО	929 205,66		
Содержание оргтехники(бумага, заправка), канц. товары	6 339,00	6 339,00	0,00
Эл/подпись; сдача отчетности (ООО Прокс)	2 718,00	2 718,00	0,00
Страхование имущества (СПАО ИНГОССТРАХ)	15 000,00	15 000,00	0,00
Расходы на хозяйственные нужды	10 037,70	10 037,70	0,00
Телефонная связь (ПАО Ростелеком)	6 163,20	6 163,20	0,00
Обслуживание 1С (ООО Прокс)	2 400,00	2 400,00	0,00
Почтовые расходы	771,00	771,00	0,00
Служебные разъезды	161,00	161,00	0,00
ВЦ ЖКХ	26 532,03	26 822,83	-290,80
Единый расчетный центр	6 454,49	6 454,02	0,47
Единый расчетный кассовый центр	9 682,20	9 681,43	0,77
Комиссия банка	50 768,52	50 768,52	0,00
Налоги по УСН15% за 2019	23 410,00	23 410,00	0,00
Госпошлина	2 700,00	2 700,00	0,00
Заделка ниши ГВЛ под трубы в кв 59 (Полюс)	5 438,96	5 438,96	0,00
Покраска торца фасада (Полюс)	3 180,00	3 180,00	0,00
Металлический поручень изготовление (Полюс)	3 260,00	3 260,00	0,00
Ремонт балконного козырька (Трепелков)	15 000,00	15 000,00	0,00
ИТОГО	190 016,10		
Оплата поставщикам услуг в т.ч.:			
Диспетчер и тех обслуживания узлов учета (ООО Эскада)	18 000,00	18 000,00	0,00
Замена батарейки на ОДПУ (ООО Эскада) 1шт.	1 200,00	1 200,00	0,00
Поверка ОДПУ (эскада)	97 070,00	97 070,00	0,00
Юридические услуги	120 000,00	120 000,00	0,00
Услуги технички, дворника, озеленение (К-Сервис)	362 000,00	362 000,00	0,00
Обслуживание инженерных сетей (СТК-Сервис)	120 000,00	120 000,00	0,00
ИТОГО	718 270,00		
Расходы итого	2 556 952,70	2 557 242,26	

При сверке показателей столбцов «Данные ТСЖ факт» с «Данные 1С» выявлено отклонение, которое по пояснениям бухгалтера образовалось в результате отнесения в программе 1С статьи «Налоги и взносы» на статью «Оплата труда», в Смете доходов и расходов эти суммы выделены в отдельные статьи расходов, но при этом сумма по оплате труда не скорректирована. Рекомендуем внести изменения в смету доходов и расходов.

Авансовые отчеты

Ревизором были проанализированы авансовые отчеты.

Данные по счету 71 «Расчеты с подотчетными лицами» представлены в таблице:

Ф.И.О. подотчетного лица	Сальдо на 01.01.2020		Сальдо на 31.12.2020	
	Задолженность подотчетного лица перед ТСЖ	Долг ТСЖ	Задолженность подотчетного лица перед ТСЖ	Долг ТСЖ
Аксенова С.П.	2 372,89			
Волкова Л.М.		1 252,55		
Палий П.П.	111 622,99		111 622,99	
Итого	112 743,33	1 252,55	111 622,99	

В 2020 году денежные средства перечислялись на банковскую карточку подотчетного лица. К подобному порядку перечисления подотчетных средств у ревизора замечаний нет.

Общая сумма выданных в подотчет денежных средств является незначительной суммой. Основные расходы оплачиваются по безналичному расчету.

В авансовом отчете №11 от 30.11.2020 года на оборотной стороне отсутствует подпись по строке: «Подотчетное лицо». Других замечаний к оформлению авансовых отчетов у ревизора нет.

Анализ изменения подотчетных сумм в 2020 году представлен в таблице:

Ф.И.О. подотчетного лица	Остаток на начало периода, руб.	Получено денежных средств в подотчет, руб.	Представлено авансовых отчетов на сумму, руб.	Возвращено денежных средств в кассу, руб.	Остаток на конец периода, руб.
Аксенова С.П.	2 372,89	30 000,00	18 918,16	13 454,73	0,00
Волкова Л.М.	- 1 252,55	1 252,55			0,00
Итого	1 120,34	31 252,55	18 918,16	13 454,73	0,00

В отчете за 2019 год ревизор уже писал, что в учете по состоянию на 31.12.2019 года числилась задолженность Палий П.П. перед ТСЖ в сумме 111 622,99 руб. По состоянию на 31.12.2020 года данная задолженность осталась без изменений.

Ревизор рекомендует проанализировать данную задолженность с целью выяснения возможности взыскания данной суммы с подотчетного лица. В случае истечения срока исковой давности (невозможности взыскания долга) рекомендует списать задолженность за счет собственных средств ТСЖ.

Во время проведения ревизии замечания были устранены.

Списание материалов

Списание материалов оформляется ежеквартальными актами на списание материалов. Акты подписаны председателем Правления и бухгалтером. В актах на списание материалов указано для каких целей были приобретены данные материалы, либо где они были фактически использованы.

У Ревизора замечаний по списанию материалов не имеется.

С целью контроля и сохранности товарно-материальных ценностей в ТСЖ «Красноармейский 103» ведется забалансовый учет товарно-материальных ценностей. По состоянию на 31.12.2020 года на забалансовом счете 002 «Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение» числится ТМЦ на сумму 121 335, 81 руб.

Оплата труда

Ревизору в обосновании начисленной заработной платы было представлено утвержденное штатного расписания на 2019 год.

Штатное расписание ТСЖ «Красноармейский 103» на 2019 год утверждено Протоколом общего собрания №1 от 04.07.2019 года с месячным фоном заработной платы в размере 35 535,00 руб.

Должность	Кол-во ставок	Оклад	Р/коэф. 15%	ФОТ
Управляющий ТСЖ	0,5	15 000	2 250	17 250
Бухгалтер ТСЖ	0,5	9 400	1 410	10 810
Паспортист ТСЖ	0,27	2 500	375	2 875
Электрик ТСЖ	0,27	3 000	450	3 450
Ответственный за лифты	0,09	1 000	150	1 150
Итого		30 900	4 635	35 535

Ревизором были просмотрены трудовые договора, заключенные с работниками ТСЖ. Договора являются бессрочными. Для управляющего и бухгалтера ТСЖ является основным местом работы. Паспортист, электрик и ответственный за лифты являются внешними совместителями.

Данные по начисленной заработной плате и страховым взносам в Фонды за 2020 год были сверены с программой 1С. Расхождения не выявлены.

Рекомендации

Ревизор рекомендует провести ревизию первичных учетных документов с целью устранения недочетов в их оформлении. В ходе проверки замечания по оформлению документов были устранены.

Рекомендую проанализировать имеющуюся задолженность по подотчетнику с целью выяснения возможности взыскания данной суммы с подотчетного лица. В случае истечения срока исковой давности (невозможности взыскания долга) рекомендую списать задолженность за счет собственных средств ТСЖ.

Фонд капитального ремонта

Ревизором проверена правильность учета доходов и расходов Фонда капитального ремонта. Согласно ст. 169 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Средства, поступающие в Фонд капитального ремонта, являются средствами целевого назначения и на основании пп. 1 п. 2 ст. 251 НК при определении налоговой базы не учитываются.

Для расчетов по капитальному ремонту в Сибирском филиале ПАО «Промсвязьбанк» открыт специальный счет: 40705810904000000012.

По состоянию на 31.12.2020 года на расчетном счете сумма накоплений на капитальный ремонт составила 2 154 914,97 руб.

В 2020 году расходования денежных средств на капитальный ремонт не осуществлялось.

Средства, полученные от собственников помещений на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, не признаются доходом организации при условии ведения раздельного учета доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования. ТСЖ «Красноармейский 103» ведет раздельный учет доходов (расходов).

Кодексом не предусмотрено ограничений по срокам использования средств целевого финансирования, предусмотренных пп. 14 п. 1 ст. 251 Кодекса.

В связи с этим, если на конец налогового периода на расчетном счете товарищества собственников жилья имеются неиспользованные средства, полученные от собственников помещений на ремонт, капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, то данные неиспользованные средства не учитываются в составе доходов при определении объекта налогообложения по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

Анализ годового плана работы на 2020 год

Неоднократно, в течении года ТСЖ были направлены письма в ГЖИ, Роспотребнадзор по проведению ОСС в 2020г. В ответах было не рекомендовано его проведение, в связи с распространением коронавирусной инфекции COVID-19.

Годовой план работы по ТСЖ «Красноармейский 103» на 2020 год утвержден не был в связи с Коронавирусом COVID-19. ТСЖ работало по смете 2019г. Ревизором на основании договоров и первичных бухгалтерских документов были проанализированы работы, проводимых в МКД.

В 2020 году были произведены следующие работы:

- поверка ОДПУ (ввод 1,2 и 3);
- ремонт и диагностика лифтов 1,2,3,4 подъездов;
- установка пластиковых окон ;
- ремонт лифта в 5подъезде;
- чистка кровли и дворовой территории от снега и наледи;
- окончен ремонт 1 этажа в 3 подъезде;
- ремонт 1 этажа в 5 подъезде;
- дератизация подвалов МКД;
- дезинфекция МКД, в связи с распространением коронавирусной инфекции;
- ремонты ОИ в системе ГВС,ХВС,отопления,водоотведения;

Выводы в целом по отчету

В бухгалтерском учете с 01.01.2020 года по 31.12.2020 года грубых нарушений в порядке оформления первичной документации, регистров, отчетности не выявлено, имеющиеся замечания отражены в тексте отчета, в ходе проверки замечания были устранены.

Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Красноармейский 103» и организацию учета в ТСЖ, ревизор считает возможным признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Красноармейский 103» за проверяемый период 2020 года удовлетворительной.

Для объективной оценки финансового положения ТСЖ ревизор рекомендует списать просроченную дебиторскую и кредиторскую задолженность. Ревизор рекомендует по счету 86 «Целевое финансирование» вести раздельный учет средств на текущее содержание жилья и капитальный ремонт с разделением входящего сальдо.

Ревизор



Т.Б. Семочкина