

# ИП Рязанов А.Н.

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

г. Барнаул

25.03.2024 г.

## Отчет ревизора

о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «Красноармейский 103» за 2023 год  
в соответствии с договором № 03/24 от 15.03.2024 года

В рамках договора возмездного оказания услуг № 03/24 от 15.03.2024 года ревизором была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Красноармейский 103» за период с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года.

### Сведения об Исполнителе

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

### 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» являлся Михайдаров Вадим Закирович (выбран Протоколом заседания членов правления №6 от 03.08.2021 года, Протоколом заседания членов правления №3 от 01.08.2023 года).

*Члены правления* ТСЖ «Красноармейский 103» (Протокол №1 от 28.07.2023 г.):

1. Курилова Л.А.

2. Карпова В.А.
3. Волкова Л.М.
4. Михайдаров В.З.
5. Дягтерева З.В.
6. Аксенова С.П.
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.).

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

**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.

**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 (утвержден Протоколом №1 от 01.08.2021 г.).
2. Свидетельства о регистрации и о постановке на налоговый учет.
3. Протоколы общего отчетно-выборного собрания собственников помещений и членов ТСЖ «Красноармейский 103», общего собрания собственников помещений и членов ТСЖ, общего собрания собственников помещений.
4. Протоколы заседаний членов Правления товарищества.
5. Штатное расписание.
6. Табели учета рабочего времени за 2023 год.
7. Договора подряда с самозанятыми.
8. Авансовые отчеты.

### **Общая информация**

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется на основании Жилищного кодекса РФ, Устава и сметы доходов и расходов ТСЖ.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется бухгалтером с применением компьютерной бухгалтерской программы 1С:Предприятие.

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 28.07.2023 г. общего отчетного-выборного собрания собственников помещений и членов ТСЖ «Красноармейский 103» для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2023 год утвержден независимый ревизор - ИП Рязанов А.Н.

Ревизору для ознакомления были представлены протоколы общего отчетно-выборного собрания собственников помещений и членов ТСЖ «Красноармейский 103», общего собрания собственников помещений и членов ТСЖ, общего собрания собственников помещений. К порядку оформления протоколов у ревизора замечаний нет.

### **Доходы и расходы**

Смета доходов и расходов на 2023 год утверждена общим отчетно-выборным собранием собственников помещений дома №103 по пр. Красноармейский в г. Барнауле и членов ТСЖ «Красноармейский 103» (Протокол №1 от 28.07.2023 г.). Данные Сметы доходов и расходов на 2023 год представлены в таблице:

№ п/п	ДОХОДЫ (статьи доходов)	За месяц	За год
1	Содержание помещения с 01.01.2023 по 30.06.2023	181 923,00	1 091 538,00
1*	Содержание помещения с 01.07.2023 по 31.12.2023	220 907,00	1 325 439,00
2	Аренда: парикмахерская (3п)	12 000,00	144 000,00
3	ООО «ВымпелКом» Билайн	22 242,50	266 910,00
4	Продвижение-Барнаул	1 500,00	18 000,00
5	Сибирские сети	750,00	9 000,00
6	ООО ЭР-Телеком Холдинг (Дианет)	550,00	6 600,00
7	Ростелеком	700,00	8 400,00
8	МТС	1 450,00	17 400,00
9	ПАО МТС	26 250,00	315 000,00
10	ООО ЭР-Телеком Холдинг	2 000,00	24 000,00
	<b>Итого</b>	<b>470 272,00</b>	<b>3 226 287,00</b>
№ п/п	РАСХОДЫ (статьи расходов)		
1	Зарботная плата по штатному расписанию	52 325,00	627 900,00
2	Отпускные		50 003,00
3	Налоги: 30,2% (П/Ф; ФСС)	15 802,15	189 626,00
4	Программист (обслуживание сайта ТСЖ, ГИС ЖКХ)	2 300,00	27 600,00
4*	Налоги (программист)	623,30	7 479,60
5	Вознаграждение председателя с р/к 15%	9 200,00	110 400,00
5*	Налоги 30,2% (председатель)	2 778,40	33 340,80
6	Договора подряда (непредвиденные расходы)	11 580,00	138 960,00
6*	Налоги (договора подряда)	3 138,18	37 658,16
	<b>Итого</b>		<b>1 222 968,00</b>
7	Расходные материалы (канц. товары, проезд, почта и т.п.)	1 900,00	22 800,00
8	Содержание оргтехники (заправка, покупка картриджа)	1 000,00	12 000,00
9	Услуги телефонной и сотовой связи	1 500,00	18 000,00
10	ООО «СервисКом» (видеонаблюдение)	12 660,00	151 920,00
11	ООО «Эскада» ОДПУ обслуживание	2 000,00	24 000,00
12	Независимая ревизия (ИП Рязанов А.Н.)	1 666,70	20 000,40
13	Содержание р/счета, комиссия банка	3 750,00	45 000,00
14	Услуги ВЦ, РКЦ	3 100,00	37 200,00
15	ООО «Полюс» (дворник)	20 000,00	240 000,00
16	ООО «К-Сервис» (технички)	17 000,00	204 000,00
17	ООО «Эко Сибирь» (промывка стволов м/камер)	8 350,00	100 200,00
18	Дератизация подвалов (1, 4 квартал)	663,00	7 956,00
19	Налоги на УСН 15%		26 800,00
20	ООО «Энерголюкс» АДС (сантехники)	12 000,00	144 000,00
21	Юридические услуги	5 000,00	60 000,00
22	Услуги программиста 1С	800,00	9 600,00
23	Прокс (отчёты, эл. подпись)	585,00	7 020,00
	<b>Итого</b>	<b>91 974,00</b>	<b>1 130 496,00</b>
24	Хозяйственные расходы		973 100,00
	<b>Всего</b>		<b>3 326 564,00</b>

Фактическое поступление и расходование денежных средств в 2023 году по текущему расчетному счету ревизор сгруппировал в таблицу:

Остаток денежных средств на расчетном счете	
на 01.01.2023 г.	100 852,78
Поступило на р/счет за 2023 год	3 554 264,31
Израсходовано с р/счета в 2023 году	3 606 456,75
на 31.12.2023 г.	48 660,34

Ревизору был представлен свод фактических доходов и расходов ТСЖ за 2023 год, который был сверен с данными бухгалтерского учета и 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 составляла:

- 14,00 руб. за 1 кв.м. (Протокол общего собрания собственников помещений и членов ТСЖ №1 от 01.08.2021 года);
- 17,00 руб. за 1 кв.м. с 01.07.2023 года (Протокол №1 общего отчетно-выборного собранием собственников помещений дома №103 по пр. Красноармейский в г. Барнауле и членов ТСЖ «Красноармейский 103»).

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 полученных доходах с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года.

Доходы за период с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года представлены в таблице.

ДОХОДЫ	Данные ТСЖ факт	Данные программы 1С	Расхождение
Содержание помещения	2 393 705,87	2 393 705,87	0,00
Аренда (парикмахерская 3п)	144 000,00	144 000,00	0,00
ООО «ВымпелКом» Билайн	282 910,00	282 910,00	0,00
ООО Продюсерский центр Продвижение-Барнаул	18 000,00	18 000,00	0,00
МТС	17 400,00	17 400,00	0,00
ПАО МТС	315 000,00	315 000,00	0,00
АО Эр-телеком Холдинг	24 000,00	24 000,00	0,00
Ростелеком	8 400,00	8 400,00	0,00
<b>Итого</b>	<b>3 203 415,87</b>	<b>3 203 415,87</b>	<b>0,00</b>

Ревизором не выявлены отклонения в отчете ТСЖ по фактическому поступлению денежных средств с данными программы 1С:Предприятие.

## Расходы

Расходы за период с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года представлены в таблице.

Наименование статьи расходов по смете ТСЖ	Данные ТСЖ, факт
Заработная плата по штатному расписанию	613 606,96
Отпускные	33 904,92
Налоги и взносы 30,2%	195 803,62
Программист (обслуживание сайта ТСЖ, ГИС ЖКХ)	27 600,00
Налоги (программист) 30%	8 280,00
Вознаграждение председателя с р/к 15%	110 400,00
Налоги и взносы (вознаграждение председателя) 30,2%	33 340,80
<b>Итого</b>	<b>1 022 936,30</b>
Расходные материалы (канц. товары, бумага, почта, проезд и т.п.)	22 153,50
Содержание оргтехники (заправка, покупка картриджа)	6 700,00
Услуги телефонной сотовой связи	12 854,40
Видеонаблюдение (СервисКом ООО)	151 920,00
Обслуживание ОДПУ (Эскада ООО)	24 000,00
Независимая ревизия (Рязанов А.Н. ИП)	15 000,00
Содержание р/с, комиссия банка	58 008,30
Услуги ВЦ, РКЦ	55 486,64
Услуги дворника (Полюс ООО)	220 000,00
Услуги технички (К-Сервис ООО)	198 000,00
Дератизация подвалов (1-4квартал)	8 306,00
Налоги УСН15%	29 435,00
Услуги сантехники (Энерголюкс ООО)	144 000,00
Юридические услуги	72 000,00
Услуги программиста 1С	4 000,00
Отчеты, электронная подпись (Прокс)	3 063,00
Промывка стволлов м/к (Эко Сибирь ООО)	90 000,00
<b>Итого</b>	<b>1 114 926,84</b>
<b>Хозяйственные расходы</b>	
Устранение аварийных ситуаций в системе ГВС, ХВС, водоотведение ливневой канализации	3 850,00
Аварийный ремонт ОИ	33 258,00
Благоуст-во прид территории(материалы, покраска бардюр,приобретение мусорных урн, песка,отсева,противогололёдных средств,покос травы	116 983,51
Госпошлина	3 840,00
Обрезка аварийных деревьев	70 000,00
Частичный ремонт ОИ МКД, замена окон, дверей в подъездах, на чердаке, в подвале	170 746,30
Восстановительный ремонт в лифтах	32 009,00
Восстановительный работы домофона (2 подъезд)	5 740,00
Уборка дворового проезда от снега, вывоз снега	9 200,00
Ремонт колес м/баков, ремонт, покраска м/баков, замена м/баков	78 254,30

Ремонтные работы кровли в подъездах МКД (2,4п)	383 209,00
Прочие текущие работы по ремонту ОИ в МКД	260 279,00
<b>Итого</b>	<b>939 437,60</b>
<b>Расходы итого</b>	<b>3 301 392,25</b>

Ревизором по данным программы 1С:Предприятие были сгруппированы расходы по счету 51 «Расчетный счет» и 50 «Касса», данные представлены в таблице.

		Данные программы 1С	
банк 51	оплата поставщикам 60.1, 60.2	2 131 171,28	
	налоги 68	131 552,00	
	взносы 69	237 424,42	
	з/пл 70	540 318,88	
	подотчет 71	80 865,00	
	договоры подряда 76.10	120 060,00	
	услуги банка, прочее	59 478,07	
касса 50			
	з/пл	-27 591,98	возврат
	Выдача подотчета	23 016,00	
	<b>Итого оплаченных расходов</b>	<b>3 302 933,22</b>	

При сверке итоговых сумм «Данные ТСЖ факт» и «Данные программы 1С:Бухгалтерия» существенных отклонений не выявлено.

#### Авансовые отчеты

Ревизором были проанализированы данные по счету 71 «Расчеты с подотчетными лицами».

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

Ф.И.О. подотчетного лица	Сальдо на 01.01.2023		Сальдо на 31.12.2025	
	Задолженность подотчетного лица перед ТСЖ	Долг ТСЖ	Задолженность подотчетного лица перед ТСЖ	Долг ТСЖ
Аксенова С.П.		500,00		
<b>Итого</b>		<b>500,00</b>		

В 2023 году денежные средства перечислялись на банковскую карточку подотчетного лица и выдавались из кассы ТСЖ.

К авансовым отчетам приложены акты на списание материалов. Замечаний к оформлению авансовых отчетов у ревизора нет.

Анализ изменения подотчетных сумм в 2023 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.	- 500,00	500,00	0,00	0,00	0,00
Горбачева Л.А.		850,00	850,00		0,00

Михайдаров В.З.		86 154,55	58 562,57	27 591,98	0,00
Итого	- 500,00	87 504,55	59 412,57	27 591,98	0,00

С целью контроля и сохранности товарно-материальных ценностей в ТСЖ «Красноармейский 103» ведется забалансовый учет товарно-материальных ценностей. По состоянию на 31.12.2023 года на забалансовом счете 002 «Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение» числится ТМЦ на сумму 146 008, 81 руб.

#### 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 31.12.2023 года на расчетном счете сумма накоплений на капитальный ремонт составила 1 323 511,08 руб.

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.

В 2023 году за счет средств капитального ремонта была отремонтирована кровля дома (Протокол №2 общего собранием собственников помещений дома №103 по пр. Красноармейский в г. Барнауле и членов ТСЖ «Красноармейский 103»). Протоколом утвержден перечень услуг и работ по капитальному ремонту кровли, согласно смете от ИП Шелохвостова А.В. Утвержденная смета расходов на капитальный ремонт кровли МКД составила 4 008 820,00 руб. (Договор на выполнение работ по капитальному ремонту № 25/07 от 25.07.2023 г.)

#### Анализ годового плана работы на 2023 год

Годовой план работы по ТСЖ «Красноармейский 103» на 2023 год утвержден Протоколом №1 общего отчетно-выборного собрания собственников помещений дома №103 по пр. Красноармейский в г. Барнауле и членов ТСЖ «Красноармейский 103».

В 2023 году были произведены следующие работы:

1. Промывка системы отопления перед отопительным сезоном 2023-2024 г.г.



2. Аварийные работы по ремонту ОИ МКД в подвалах и квартирах.
3. Скос и уборка травы на территории МКД.
4. Уборка дворового проезда от снега с применением спец. техники.
5. Санитарная обрезка, спил и вывоз аварийных деревьев (кустарников) на территории МКД.
7. Ремонт мусорных пандусов.
8. Промывка и дезинфекция стволов мусоропроводов, мусоросборных камер, побелка мусоросборных камер, дезинфекция загрузочных клапанов, заделка дыр в стволах мусоропроводов МКД.
9. Аварийный (частичный) ремонт кровли (2, 4 под.).
10. Прочистка кухонных стояков канализации с применением спец. техники (2,4 под.).
11. Приобретение и установка мусорных урн около подъездов МКД.
12. Ремонт колёс мусорных баков.
13. Ремонт и замена дверей в подъездах МКД.
14. Восстановление работоспособности домофона (2 под.).

#### Выводы по отчету

Проверкой установлено отсутствие в 2023 году нецелевого использования средств жильцов дома. Решения по расходованию денежных средств ТСЖ «Красноармейский 103» принимались коллегиальным исполнительным органом ТСЖ – правлением.

В 2023 году расходование денежных средств ТСЖ «Красноармейский 103» осуществлялось в соответствии со сметой.

Основная задача ТСЖ «Красноармейский 103» – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2023 году – была выполнена.

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 2023 года удовлетворительной.

Ревизор

Т.Б. Семочкина

### Выводы по отчету

Проверкой установлено отсутствие в 2023 году нецелевого использования средств жильцов дома. Решения по расходованию денежных средств ТСЖ «Молодежная 68А» принимались коллегиальным исполнительным органом ТСЖ – правлением.

В 2023 году расходование денежных средств ТСЖ «Молодежная 68А» осуществлялось в соответствии со сметой.

Основная задача ТСЖ «Молодежная 68А» – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2023 году – была выполнена.

Проанализировав показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Молодежная 68А» и организацию учета в ТСЖ, ревизор считает возможным признать финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ «Молодежная 68А» за проверяемый период 2023 года удовлетворительной.

Ревизор



Т.Б. Семочкина