

ИП Рязанов А.Н.

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

г. Барнаул

16.05.2023 г.

Отчет ревизора

о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Красноармейский 103» за 2022 год
в соответствии с договором № 02/22 от 07.04.2022 года

В рамках договора возмездного оказания услуг № 02/22 от 07.04.2022 года ревизором была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Красноармейский 103» за период с 01.01.2022 года по 31.12.2022 года.

Сведения об Исполнителе

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

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»* являлся Михайдаров Вадим Закирович (выбран Протоколом заседания членов правления №6 от 03.08.2021 года).

Члены правления ТСЖ «Красноармейский 103» (Протокол №1 от 01.08.2021 г.):

1. Курилова Л.А.
2. Карпова В.А.
3. Волкова Л.М.
4. Михайдаров В.З.
5. Дяттерева 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».

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».
4. Протоколы заседаний членов Правления товарищества.
5. Договора с поставщиками и подрядчиками.
6. Штатное расписание.
7. Табели учета рабочего времени за 2022 год.
8. Договора подряда с физическими лицами.
9. Ведомости по зарплате.

10. 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 01.08.2021 г. общего собрания собственников помещений и членов ТСЖ «Красноармейский 103» для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2022 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» и протоколы заседаний членов правления. К порядку оформления протоколов у ревизора замечаний нет.

Бухгалтерская и налоговая отчетность

Ревизором проверено наличие бухгалтерской и налоговой отчетности за 2022 год, качество ее составления и факт предоставления внешним пользователям.

Ревизору представлена бухгалтерская отчетность за 2022 год (квитанция о приеме налоговой декларации (расчета) в электронном виде от 21.03.2023 г.)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность должна давать достоверное представление о финансовом положении экономического субъекта на отчетную дату, финансовом результате 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.

В ТСЖ книга ведется в электронном виде. Ревизору была представлена книга учета доходов и расходов за 2022 год. Книгу учета доходов и расходов распечатана, прошнурована, на последней странице указано количество страниц, заверена подписью председателя ТСЖ и печатью организации.

Ревизору представлена налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2022 год (квитанция о приеме налоговой декларации (расчета) в электронном виде от 21.03.2023 г.).

Согласно декларации, сумма минимального налога за 2022 год составила 29 435,00 руб.

Доходы и расходы

Смете доходов и расходов на 2022 год утверждена общим отчетным собранием собственников помещений дома №103 по пр. Красноармейский в г. Барнауле и членов ТСЖ «Красноармейский 103» (Протокол №1 от 30.06.2022 г.). Данные Сметы доходов и расходов на 2022 год представлены в таблице:

Остаток на 01.01.2022 г.		
№ п/п	ДОХОДЫ (статьи доходов)	
		202 521,60
1	Содержание помещения	
		<i>За месяц</i>
2	Аренда: парикмахерская (Зп)	181 877,00
		<i>За год</i>
3	ООО «ВымпелКом» Билайн	12 000,00
4	Продвижение-Барнаул	20 500,00
5	Сибирские сети	1 500,00
6	Дианет	750,00
7	Ростелеком	550,00
8	МТС	700,00
9	ПАО МТС	1 450,00
10	ООО ЭР-Телеком Холдинг	25 000,00
	Итого	2 000,00
		2 46 327,00
		2 955 921,60
№ п/п	РАСХОДЫ (статьи расходов)	
1	Заработная плата по штатному расписанию	
2	Отпускные	48 300,00
3	Налоги: 30,2% (П/Ф; ФСС)	
4	Программист (обслуживание сайта ТСЖ, ГИС ЖКХ)	14 587,00
4*	Налоги 27,1% (программист)	2 300,00
5	Вознаграждение председателя с р/к 15%	623,30
5*	Налоги 27,1% (председатель)	9 200,00
6	Договора подряда (неприведенные расходы)	2 493,20
6*	Налоги 27,1% (договора подряда)	13 575,00
7	Договора подряда услуги дворника (р/к 15%, налоги 27,1%)	3 678,80
	Итого	17 250,00
		1 205 165,00
8	Канц. Товары (бумага, ручки и т.п.)	800,00
9	Содержание оргтехники (заправка, покупка картриджа)	800,00
10	Почтовые расходы	100,00
11	Услуги телефонной и сотовой связи	1 000,00
12	Проезд	200,00
13	ООО «СервисКом» (видеонаблюдение)	12 660,00
14	ООО «Эскада» ОДПУ обслуживание	2 000,00
15	Независимая ревизия (ИП Рязанов А.Н.)	1 250,00
16	Содержание р/счета, комиссия банка	3 750,00
17	Услуги ВЦ, РКЦ	3 100,00
18	ООО «Полос» (дворник)	18 000,00
19	ООО «К-Сервис» (технички) с 01.01.22 - 30.04.22	12 000,00
19*	ООО «К-Сервис» (технички) с 01.05.22	15 000,00
20	ООО «Эко Сибирь» (промывка стволлов м/камер)	8 350,00
21	Дератизация подвалов (1, 4 квартал)	585,00
22	Налоги на УСН 15%	
23	ООО «Энерголюкс» (сантехники) с 01.01.22 - 30.04.22	10 000,00
23*	ООО «Энерголюкс» (сантехники) с 01.05.22	12 000,00
24	ООО «Аргумент» (юридические услуги)	5 000,00
25	Услуги программиста 1С	800,00
26	Прокс (отчёты, эл. подпись)	417,00
	Итого	107 812,00
27	Хозяйственные расходы	929 924,00
	Всего	1 023 300,00
		3 158 389,00

Фактическое поступление и расходование денежных средств в 2022 году по текущему расчетному счету ревизор сгруппировал в таблицу:

Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2022 г.	
Поступило на р/счет за 2022 год	202 521,60
Израсходовано с р/счета в 2022 году	3 381 447,93
на 31.12.2022 г.	3 483 116,75
	100 852,78

Ревизору был представлен свод фактических доходов и расходов ТСЖ за 2022 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).

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 01.01.2022 года по 31.12.2022 года.

Доходы за период с 01.01.2022 года по 31.12.2022 года представлены в таблице.

ДОХОДЫ	Данные ТСЖ факт	Данные программы 1С	Расхождение
Содержание помещения	2 157 034,00	2 157 034,00	0,00
Аренда (парикмахерская 3п)	142 000,00	142 000,00	0,00
ООО Продюсерский центр Продвижение-Барнаул	18 000,00	18 000,00	0,00
ООО Сибирские сети	13 500,00	13 500,00	0,00
ПАО Ростелеком	8 400,00	8 400,00	0,00
ПАО МТС	319 941,67	319 941,67	0,00
ПАО Вымпелком	283 500,00	283 500,00	0,00
АО Эр-телеком Холдинг	1 100,00	1 100,00	0,00
Прочие поступления	227 067,92	227 067,92	0,00
Итого	3 170 543,59	3 170 543,59	0,00

Расхождений не выявлено.

Расходы

Расходы за период с 01.01.2022 года по 31.12.2022 года представлены в таблице.

Наименование статьи расходов по смете ТСЖ	Данные ТСЖ, факт
Зарботная плата по штатному расписанию	550 701,37
Отпускные	38 957,52
Вознаграждение председателя с р/к 15%	110 400,00
Налоги и взносы 30,2%	193 435,81
Обслуживание сайта ТСЖ (ГИС ЖКХ)	21 850,00
Непредвидимые расходы (ГПХ)	69 985,42
Налоги и взносы (ГПХ + обслуживание сайта) 27,1%	24 887,39
ИТОГО	1 010 217,51
Канц. Товары (бумага, ручки, стержни и т.д.)	4 314,33
Содержание оргтехники (заправка, покупка картриджа)	6 897,00
Почтовые расходы	4 428,05
Услуги телефонной сотовой связи	8 944,00
Проезд	700,00
Видеонаблюдение (СервисКом ООО)	151 920,00
Обслуживание ОДПУ (Эскада ООО)	23 500,00
Независимая ревизия (Рязанов А.Н. ИП)	15 000,00
Содержание р/с, комиссия банка	56 767,43
Услуги ВЦ ЖКХ, ЕРКЦ, ЕРЦ	59 015,51
Услуги дворника (Полос ООО)	219 790,00
Услуги техники (К-Сервис ООО)	168 000,00
Дератизация подвалов (1-4квартал)	7 020,00
Налоги УСН 15%	45 265,00
Услуги сантехники (Энерголюкс ООО)	136 000,00
Юридические услуги (АргументООО, Пенкина А.А.)	77 000,00
Услуги программиста 1С	9 000,00
Отчеты, электронная подпись (Прокс)	4 488,00
Госпошлина	3 840,00
Замена окон, дверей в подъездах (СТРОЙСИБ)	218 000,00
Ремонт 1-х этажей в подъездах МКД (2п-холл 1эт, офис ТСЖ, крыльцо 3-4п, ремонт по требованию ЖКХ)	952 407,89
Расходы на хозяйственные нужды	1 558,90
Благоустройство придомовой территории	8 325,00
Содержание дворового проезда, кровли, подвалов, подъездов, лифтов	29 158,36
Устранение аварийных ситуаций в системе ГВС, ХВС, водоотведениеливневой канализации	3 688,00
ИТОГО	2 215 027,47
Расходы итого	3 225 244,98

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	2 025 664,69	
	налоги 68	147 749,64	
	взносы 69	218 323,20	
	з/пл 70	609 050,89	
	подотчет 71	105 000,00	
	договоры подряда 76.10	69 891,42	
	услуги банка, гос. пошлина 26	60 607,43	
касса 50			
	договоры подряда 76.10	-16 144,55	возврат
		10 005,00	
	Итого оплаченных расходов	3 230 147,72	

При сверке итоговых сумм «Данные ТСЖ факт» и «Данные программы 1С:Предприятие» было выявлено отклонение, которое составило 4 902,74 руб. Данное отклонение является задолженность поставщиков (подрядчиков) перед ТСЖ.

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 01.01.2022		Сальдо на 31.12.2022	
	Задолженность подотчетного лица перед ТСЖ	Долг ТСЖ	Задолженность подотчетного лица перед ТСЖ	Долг ТСЖ
Аксенова С.П.		500,00		
Михайдаров В.З.		805,00		500,00
Палий П.П.				
Итого		1 305,00	0,00	500,00

В 2022 году денежные средства перечислялись на банковскую карточку подотчетного лица.

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

Анализ изменения подотчетных сумм в 2022 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.	Списано, руб.	Остаток на конец периода, руб.
Аксенова С.П.	- 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 500,00
Михайдаров В.З.	- 805,00	105 000,00	88 050,45	16 144,55		0,00
Итого	- 1 305,00	67 511,08	59 812,08	9 004,00	111 622,99	- 500,00

С целью контроля и сохранности товарно-материальных ценностей в ТСЖ «Красноармейский 103» ведется забалансовый учет товарно-материальных ценностей. По состоянию на 31.12.2022 года на забалансовом счете 002 «Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение» числится ТМЦ на сумму 146 008, 81 руб.

Оплата труда

Ревизору в обосновании начисленной заработной платы было представлено утвержденное штатное расписание на 2022 год.

Штатное расписание ТСЖ «Красноармейский 103» на 2022 год утверждено Протоколом общего собрания №1 от 30.06.2022 года с месячным фондом заработной платы в размере 48 300,00 руб.

Должность	Кол-во ставок	Оклад	Р/коэф. 15%	ФОТ
Управляющий ТСЖ				
Бухгалтер ТСЖ	0,5	22 000	3 300	25 500
Паспортист ТСЖ	0,5	11 000	1 650	12 650
Электрик ТСЖ	0,24	4 000	600	4 600
Ответственный за лифты	0,24	4 000	600	4 600
Итого	0,05	1 000	150	1 150
		42 000	6 300	48 300

Ревизором были рассмотрены 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 2022 год были сверены с программой 1С. Расхождения не выявлены.

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 31.12.2022 года на расчетном счете сумма накоплений на капитальный ремонт составила 4 002 115,21 руб.

В 2022 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 2022 год

Годовой план работы по ТСЖ «Красноармейский 103» на 2022 год утвержден Протоколом №1 от 30.06.2022 г. общим собранием собственников помещений и членов ТСЖ «Красноармейский 103»

- В 2022 году были произведены следующие работы:
- Ремонт 1 этажа во 2 подъезде (ИП Зубарев В.С.);
 - Ремонт офиса ТСЖ (ИП Айкишев С.Н.);
 - Ремонт в мусорных камерах 4-го подъезда по предписанию ГЖИ (ИП Айкишев С.Н.);
 - Ремонт входной группы 2-го подъезда со стороны проспекта Красноармейский (ИП Айкишев С.Н.);
 - Ремонт крылец 3, 4-го подъездов со стороны проспекта Красноармейский (ИП Яров М.В.);
 - Установка дверей в МОП (ООО «Стройсиб»);
 - Чистка территории от снега вручную и с применением спецтехники (ООО «Полюс», ООО «Солард»);
 - Подготовка МКД к отопительному сезону (ООО «Энерголюкс»).

Выводы по отчету

В 2022 году расходование денежных средств ТСЖ «Красноармейский 103» осуществлялось в соответствии со сметой.

Проверкой установлено отсутствие в 2022 году нецелевого использования средств жильцов дома. Решения по расходованию денежных средств ТСЖ «Красноармейский 103» принимались коллегиальным исполнительным органом ТСЖ – правлением.

Основная задача ТСЖ «Красноармейский 103» – обеспечение надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в 2022 году – была выполнена.

В бухгалтерском учете с 01.01.2022 года по 31.12.2022 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 2022 года удовлетворительной.

Ревизор



Т.Б. Семочкина