

## ОТЧЕТ

### Ревизора по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Верхняя» за период с 01.01.2022 по 31.12.2022

Ленинградская область  
Всеволожский р-н, д. Старая

05.04.2022 г.

Ревизор ТСЖ «Верхняя» (далее - ТСЖ) был избран решением Общего собрания членов ТСЖ и собственников помещений (Протокол № 1 от 3 июня 2021 года) в составе: Рединой Натальи Александровны.

В соответствии с п.11 Устава ТСЖ Ревизор обязан:

- Проводить не реже чем один раз в год ревизию финансовой деятельности ТСЖ;
- Представлять Общему собранию членов ТСЖ заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности;
- Отчитываться перед Общим собранием членов ТСЖ о своей деятельности.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением и бухгалтером ТСЖ документов:

- 1) Устав ТСЖ;
- 2) Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2022 г.;
- 3) Трудовые договоры с работниками ТСЖ;
- 4) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями;
- 5) Первичная бухгалтерская документация за 2022 г.: учетные данные из бухгалтерской системы 1С, акты выполненных работ/оказанных услуг, банковская выписка по расчетному счету ТСЖ, авансовые отчеты, отчетность по налогам и сборам.

Решением общего собрания собственников ТСЖ (Протокол № 1 от 3 июня 2021 года) был избран исполнительный орган - Правление товарищества в количестве трех человек, возглавляемое Председателем Правления:

- 1) Рылова Виктория Владимировна
- 2) Ковалева Ирина Александровна
- 3) Свицерский Алексей Викторович

В своей деятельности Правление товарищества руководствуется Уставом ТСЖ и решениями Правления.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполняла:

- Рылова Виктория Владимировна (Протокол заседания Правления ТСЖ № 1 от 03.06.2021 г.)

Обязанности бухгалтера исполняла:

- Мохова Ольга Васильевна (Трудовой договор от 15.07.2019г.).

Товарищество управляет жилым домом самостоятельно.

#### Анализ исполнения Сметы за 2022 год

В рамках Общего собрания членов ТСЖ и собственников помещений (Протокол №1 от 09.06.2022г.) была утверждена смета доходов и расходов на 2022 год (далее – Смета) и размер платы за содержание и ремонт общего имущества.

Ревизором был проанализирован отчет по исполнению Сметы, подготовленный Правлением ТСЖ, получены комментарии по отклонениям фактических сумм от сумм, утвержденных в Смете Общим собранием – см. Приложение 1.

Итого экономия составила 112 613 руб. или 3,1% от общей суммы плановых расходов по Смете – в основном вследствие экономии по статье «Частичный ремонт общедомового имущества».

Необходимость пересмотра Сметы и тарифов на 2023 год будет проанализирована Правлением ТСЖ. В случае повышения тарифов вопрос будет вынесен на очередное Общее собрание собственников.

#### Расходная часть

С целью проверки полноты и обоснованности отражения фактических расходов ревизором были проведены следующие процедуры:

- проверка заключенных договоров с поставщиками и подрядчиками,
- выборочная проверка документов на закупку товаров/услуг,
- проверка корректности начисления заработной платы, исчисления налогов и страховых взносов с заработной платы,
- проверка банковской выписки по расчетному счету ТСЖ (см. раздел . Движение денежных средств за 2022 год ниже).

Нарушений не выявлено.

#### Доходная часть

Доходная часть представляют собой денежные средства, поступившие от собственников квартир в соответствии с

утвержденным размером платы за содержание и ремонт общего имущества и тарифами поставщиков коммунальных услуг.

Согласно учетным данным ТСЖ имели место следующие задолженности собственников квартир по состоянию на 01.01.2022, 31.12.2022 – см. в Таблице 1:

Таблица 1

Категория	Сумма задолженности на 01.01.2022	Сумма задолженности на 31.12.2022
«Текущая» задолженность менее 10 000 руб.	668 976	619 133
«Средняя» задолженность от 10 000 руб. до 30 000 руб.	200 737	291 035
«Крупная» задолженность свыше 30 000 руб.	176 558	190 865
<b>Итого</b>	<b>1 046 271</b>	<b>1 101 033</b>

Категория «Текущая» задолженность по большей части представляет собой задолженность по начислениям за последний месяц, подлежащая оплате в следующем месяце, таким образом, она не является просроченной.

Количество квартир в категории «Средняя», «Крупная» задолженности:

- на 01.01.2022: «Средняя» - 13 квартир, «Крупная» - 5 квартир;
- на 31.12.2022: «Средняя» - 22 квартиры, «Крупная» - 3 квартиры.

Правление ТСЖ на постоянной основе проводит мероприятия по сокращению задолженности, в том числе: индивидуальные встречи и переговоры с должниками; рассылка претензий и прочие.

#### Движение денежных средств за 2022 год

ТСЖ использует счет, открытый в ПАО Сбербанк (номер счета: 40703810455410110864) для проведения всех операций. В рамках проверки через систему Сбербанк Бизнес Онлайн была получена выписка по операций по данному лицевому счету с 01.01.2022 по 31.12.2022.

Данные по счету ТСЖ за 2022 год согласно выписке операций по лицевому счету с 01.01.2022 по 31.12.2022 представлены в Таблице 2 (суммы в руб.):

Таблица 2

Остаток на 01.01.2022г.	97 205	Примечание
<b>Поступления, в т.ч.:</b>		
- поступило от собственников квартир	7 263 756	
<b>Списание денежных средств, в т.ч.:</b>		
- оплата поставщикам	5 008 632	См. комментарии ниже.
- услуги банка (комиссия)	42 042	Комиссии банка (за ведение лицевого счета, за перечисление средств)
- расчеты с персоналом	1 465 895	Заработная плата
- выплата НДФЛ	233 306	Обязательные платежи в соответствии с законодательством РФ
- выплата соц. взносов на расходы по оплате труда	535 569	Обязательные платежи в соответствии с законодательством РФ
- выдано под отчет на хоз. нужды	9 293	В основном покупка моющих средств, инвентаря и инструментов для уборки
- возврат ошибочно перечисленных средств	1 995	
<b>Остаток на 31.12.2022г.</b>	<b>64 230</b>	

комментарии по расчетам с поставщиками:

Общая сумма выплат, произведенных в адрес поставщиков товаров и услуг за 2022 год, составила 5 008 632 руб. Детальная расшифровка данной суммы в разрезе наименований поставщиков и по видам услуг/работ/товаров представлена в Приложении 2 к данному Отчету.

Задолженность перед поставщиками на 31.12.2022 г. представлена в Таблице 3:

Таблица 3

Наименование поставщика	Сумма задолженности на 31.12.2022 г., руб.
ТЕПЛО СЕРВИС ООО	415 042
КИС ООО	69 854
ЛОКС ООО	46 492
ЦИФРАЛ-СЕРВИС СПБ ООО	12 870
СВЯЗЬМОНТАЖ ООО	5 499
Прочие	14 127

Задолженности сформированы начислениями за декабрь/4 квартал 2022 года, не являются просроченными.

ТСЖ имеет акты сверки расчетов со всеми основными поставщиками по состоянию на 31.12.2022 г.:

- ООО "ТЕПЛО СЕРВИС"
- ООО "КИС"
- ООО "ЛОКС" (сверка на 09.11.2022, в конце 2022 поставщик услуг водоснабжения был изменен)
- УК ПО ОБРАЩЕНИЮ С ОТХОДАМИ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ АО
- АО "ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ"
- ЛИФТСТРОЙТРЕСТ ООО
- ЭНЕРГОМОНИТОРИНГ ООО
- ЦИФРАЛ-СЕРВИС СПБ ООО
- Квартплата Онлайн ООО
- СВЯЗЬМОНТАЖ ООО

Суммы по актам сверки соответствуют данным, отраженным в бухгалтерской учетной системе ТСЖ.

### Организация бухгалтерского и налогового учета

В ТСЖ организован автоматизированный бухгалтерский учет на базе специализированной программы для ТСЖ - 1С:Предприятие.

Бухгалтерская отчетность за 2022 год сдана в налоговый орган (ИФНС) в срок в соответствии с действующим законодательством.

ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения, налог на прибыль и НДС не уплачиваются.

Налог на доходы физических лиц удержан и перечислен в полном объеме. Взносы в ПФР, ФСС, ФОМС начислены и уплачены в полном объеме.

### Капитальный ремонт

В 2022 году ТСЖ не производило сбор денежных средств на проведение капитального ремонта в соответствии с действующим законодательством (средства собираются региональным оператором).

В 2022 году было проведено внеочередное общее собрание собственников, в рамках которого было принято решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет ТСЖ – Протокол №1 внеочередного общего собрания собственников помещений МКД от 07.06.2022.

Согласно действующему законодательству средства, накопленные на счете регионального оператора будут переведены на специальный счет ТСЖ по истечению года от даты принятия решения собственниками.

В связи с выбранным способом формирования фонда капитального ремонта собственникам необходимо проявить активность на предстоящих собраниях, которое будет организовывать Правление.

### Заключение Ревизора

- 1) Операции отражаются в бухгалтерском учете ТСЖ в соответствии с первичными документами.
- 2) Проверка начисления заработной платы, НДФЛ и взносов во внебюджетные фонды, расходований не выявила
- 3) В ходе проверки банковской выписки нарушений не было выявлено.
- 4) Нарушений финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ не выявлено, собранные денежные средства используются по целевому назначению в соответствии с утвержденной Сметой. Расходы, не предусмотренные Сметой, согласовываются коллегиально членами Правления ТСЖ.

### Рекомендации Ревизора

По результатам проведенной проверки Ревизор рекомендует:

- 1) Продолжать работу по сверке взаиморасчетов со всеми основными поставщиками по состоянию на конец года.
- 2) Продолжать работу по предупреждению образования и взысканию задолженности по жилищно-коммунальным платежам.
- 3) Проводить активную информационную работу среди членов ТСЖ и собственников помещений относительно предстоящих работ по капитальному ремонту.

Настоящий отчет составлен в 2 (двух) экземплярах, один из которых передан в Правление ТСЖ, а один остается у ревизора.

Ревизор:

Редина Наталья Александровна



05.04.2023 г.

Председатель ТСЖ «Верхняя»:

Рылова Виктория Владимировна



05.04.2023 г.

## Анализ исполнения Сметы 2022

№ пп	Статьи расходов	Расходы, руб			Комментарий
		План	Факт	Отклонение	
1	2	3	4	5	
	<b>СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЯ</b>				
1	Текущий ремонт				
1.1	Расходные материалы	36 000	28 086	7 914	Экономия по статье в связи с закупкой меньшего количества материалов.
1.2	Частичный ремонт общедомового имущества	345 000	51 300	293 700	<p>Были выполнены следующие работы:  - бетонирование крепления направляющих в полу приямка лифта во всех парадных – согласно актам ежегодного технического освидетельствования лифтов (подрядчик ООО Лифтс.ройтрест) – 51 300 руб.</p> <p>Необходимость работ, выбор подрядчика и согласование стоимости проводилось коллегиально на заседаниях Правления ТСЖ, о чем свидетельствуют соответствующие Протоколы.</p> <p>Иных работ по текущему ремонту не проводилось, что привело к значительной экономии по данной статье.</p>
Итого:		381 000	79 386	301 614	
2	Уборка лестничных клеток и придомовой территории				



2.1	ФОТ					<p>Включает в себя оплату труда следующим сотрудникам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Уборщица</li> <li>- Дворник</li> </ul> <p>Перерасход обусловлен:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выплаты уборщице и дворнику за работы в праздничные и выходные дни,</li> <li>- выплаты дворнику за неиспользованный отпуск в связи с его увольнением.</li> </ul>
		384 000	444 746	- 60 746		
2.2	Отчисления в страховые фонды /Пенсионный фонд 22%, ПСС от несчастных случаев 0,2%,мед.фонд 5,1%,ФСС 2,9%/	115 968	133 386	- 17 418		Перерасход пропорционально сумме ФОТ (см. комментарий выше).
2.3	Инвентарь и моющие средства	12 000	15 039	- 3 039		Перерасход незначительный.
Итого:		<b>511 968</b>	<b>593 171</b>	<b>- 81 203</b>		
<b>3</b>	<b>Техническое обслуживание и ремонт лифтов</b>					
3.1	Договор №77К от 01.07.2018 на техническое обслуживание и ремонт лифтов	111 797	113 307	- 1 510		Перерасход незначительный.
3.2	Договор № 05/19Д от 01.09.2019 на связь в лифтах	24 312	24 312	-		
3.3	Замена оборудования /зап.части и расх.материалы/	10 800	-	10 800		Замены оборудования не производилось.
3.4	Освидетельствование лифтов	11 626	11 626	-		
3.5	Страхование лифтов	1 500	1 500	-		
Итого:		<b>160 036</b>	<b>150 746</b>	<b>9 290</b>		
<b>4</b>	<b>Содержание общего имущества многоквартирного дома</b>					

4.1	ФОТ					<p>Включает в себя оплату труда следующим сотрудникам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Мастер</li> <li>- Слесарь-сантехник</li> <li>- Инженер-электрик</li> </ul> <p>Фактически оклады сотрудников приравнены к МРОТ по Ленинградской области. Увеличение окладов происходило поэтапно вследствие поэтапного увеличения МРОТ в 2022 году. Это привело к незначительной сумме экономии по статье – плановый показатель был рассчитан исходя из роста окладов с начала года.</p>
		417 000	404 978	12 022		
4.2	Отчисления в страховые фонды /Пенсионный фонд 22%, ПСС от несчастных случаев 0,2%,мед фонд 5,1%,ФСС 2,9%/					
		125 934	121 611	4 323		Экономия пропорционально сумме ФОТ (см. комментарий выше).
4.3	Расходные материалы для содержания общего имущества, инструмент, спецодежда					
		18 000	30 314	- 12 314		Перерасход в основном в связи с покупкой лестницы взамен украденной.
4.4	Договор № 84У/Э-18 от 31.12.2018 на выполнение работ по техническому обслуживанию узла учета тепловой энергии.					
		53 400	53 883	- 483		Незначительное отклонение.
4.5	На оказание комплекса санитарно - эпидемиологических услуг					
		8 000	8 000	-		

4.6	Резерв на непредвиденные расходы					Фактическая сумма представляет собою: - 105 000 руб.: услуги установки и периодического контроля маяков на аварийном фасаде (ООО «ИЦ Адмир»); - 10 000 руб.: услуги промышленного альпиниста в рамках оценки состояния фасада ООО "ИЦ АЛМИР"; - 13 000 руб.: услуги аренды трактора для чистки снега во дворе дома; - 11 290 руб.: покупка телефона для диспетчера ТСЖ в связи с поломкой старого.
		120 000	139 290	-	19 290	
4.7	Обучение технического персонала					
		7 000	7 000	-		
4.8	Договор №4591-КВ/2019 обслуживание сайта ТСН	9 000	9 000		-	
4.9	Договор № 280-РЦ/2019 на оказание услуг расчетного центра	27 600	27 600		-	
4.10	Услуги банка					
		40 000	42 042	-	2 042	Незначительный перерасход.
Итого:		<b>825 934</b>	<b>843 719</b>	-	<b>17 785</b>	
<b>5</b>	<b>Обслуживание ВДГО</b>					
5.1	Договор №190-1346-19 от 16.01.2019 по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования					
		7 983	7 878		105	Незначительное отклонение.
5.2	Проверка вентиляционных блоков №44/21					
		24 000	24 000	-		
<b>6</b>	<b>Управление многоквартирным домом</b>					



6.1	ФОТ					<p>Включает в себя оплату труда следующим сотрудникам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Председатель Правления</li> <li>- Главный бухгалтер</li> <li>- Паспортист</li> <li>- Администратор сайта</li> </ul> <p>Перерасход обусловлен привлечением сотрудников по внутреннему совмещению на период отпусков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- председатель совмещал должность бухгалтера на период ее отпуска,</li> <li>- бухгалтер совмещал должность председателя на период ее отпуска.</li> </ul>
		780 000	834 521	-	54 521	
6.2	Отчисления в страховые фонды /Пенсионный фонд 22%, ПСС от несчастных случаев 0,2%,мед.фонд 5,1%,ФСС 2,9%/					Перерасход пропорционально сумме ФОТ (см. комментарий выше).
		235 560	250 654	-	15 094	
6.3	Канцелярские товары	4 800	8 462	-	3 662	Незначительное отклонение.
6.4	Почтовые услуги	1 200	1 433	-	233	Незначительное отклонение.
6.5	Договора оказания консультационных и юридических услуг					Перерасход в основном представляет собой оплату дополнительных услуг по подготовке и отправке судебных писем должникам, а также госпошлину по данным письмам.
		150 000	158 953	-	8 953	
6.6	Расходные материалы для офисной техники	7 200	11 270	-	4 070	Незначительное отклонение.
6.7	Услуги связи	6 000	7 000	-	1 000	Незначительное отклонение.
Итого:		<b>1 184 760</b>	<b>1 272 293</b>	-	<b>87 533</b>	
7	<b>Сбор и вывоз ТБО</b>					
7.1	Договор на сбор и вывоз ТБО и крупногабаритного мусора	<b>536 276</b>	<b>548 152</b>	-	<b>11 876</b>	

8

Итого экономия составила 112 613 руб. или 3,1% от общей суммы плановых расходов по Смете – в основном вследствие экономии по статье «Частичный ремонт общедомового имущества».

Итого расходов по предоставлению услуг

3 631 957

3 519 344

112 613

№ пп

Статьи доходов

Доходы, руб

1

Доходы от предоставления услуг населению

3 631 957

3 519 344

112 613

Примечание: 1. Доходы и расходы по коммунальным услугам, приобретаемых для индивидуального потребления не учтены

(ООО)		месяцев) в соответствии с техническим регламентом о безопасности лифтов
Индивидуальный Предприниматель Федёха Андрей Андреевич	11 150	Заправка картриджа, ремонт МФУ
ООО "ОЛИМП ТК"	10 150	Покупка противогололедной соли
ИП Чумаченко Сергей Валерьевич	10 000	Услуги промышленного альпиниста в рамках оценки состояния фасада ООО "ИЦ АЛМИР"
ООО "СТАНЦИЯ ДЕЗИНФЕКЦИИ"	8 000	Дератизация
АО "ГАЗПРОМ ГАЗОРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ"	7 878	ТО газового оборудования
АНО ДПО "ИПК ТЕХНОПРОГРЕСС"	7 000	Спецоценка условий труда (обязательная процедура по законодательству РФ, ФЗ «О специальной оценке условий труда» от 28.12.2013 № 426-ФЗ)
ООО "КОМПАНИЯ "ТЕНЗОР"	5 600	Электронная отчетность
СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ"	1 500	Страхование лифтов
УФК по Ленинградской области (ОПФР по Санкт-Петербургу и Ленинградской области)	500	Штраф за нарушение сроков подачи отчета
<b>Итого</b>	<b>5 008 632</b>	