

**Отчет ревизора ТСЖ «Эталон»
об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Эталон»
за октябрь-декабрь 2020г.**

г.Казань

21.07.2021г.

Гатауллинной Аминой Миассаровой в период с 20.06.2021г. по 21.07.2021г. проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эталон» (далее - Товарищество) за период октябрь-декабрь 2020г.

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 октябрь-декабрь 2020г. Проверка производилась на основе банковских выписок.

Исполнение сметы доходов и расходов в 2020г. отражено в таблице:

Смета доходов и расходов за период октябрь-декабрь 2020г.

№ п/п	Показатель	Ед.изм.	Значение показателя с 01.10.2020г. (руб.)
Жилищные услуги			
1	Управление жилым фондом		
	Тариф	руб./м ²	3,70
	Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме	м ²	9 609,20
	Доход от управления жилым фондом	руб.	106 662,12
	Расход от управления жилым фондом всего, в том числе:	руб.	121 471,66
	Фонд оплаты труда персонала с НДФЛ (1/7 часть)	руб.	43 217,14
	Отчисления на социальные нужды	руб.	13 051,58
	Услуги сторонних организаций, в т.ч.:	руб.	
	- кассовое обслуживание расчетного счета, банковская комиссия	руб.	6 192,70
	- обслуживание личного счета (в т.ч. комиссионный и почтовый сбор) + программа Лайн (формирование счет-фактур)	руб.	40 032,00
	- обслуживание программы 1С, СБИС, связь	руб.	1 808,24
	- канцелярские принадлежности, замена картриджа МФУ	руб.	9 660,00
	- страхование ответственности	руб.	1 500,00
	- обучение персонала	руб.	
	Минимальный доход УСН	руб.	6 010,00
	Доход (+), Перерасход (-)	руб.	-14 809,54
2	Уборка подъезда		
	Тариф	руб./м ²	2,00
	Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме	м ²	9 609,20
	Доход от уборки подъезда	руб.	57 655,20
	Расход от уборки подъезда, в том числе:	руб.	61 768,72
	Фонд оплаты труда персонала с НДФЛ (1/7 часть)	руб.	43 217,14
	Отчисления на социальные нужды	руб.	13 051,58
	Расходные материалы, инвентарь	руб.	5 500,00
	Доход (+), Перерасход (-)		-4 113,52
3	Содержание придомовой территории		
	Тариф	руб./м ²	3,65
	Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме	м ²	9 609,20
	Доход от ст. "Содержание придомовой территории"	руб.	105 220,74
	Расход от ст. "Содержание придомовой территории" в том числе:	руб.	112 432,45
	Фонд оплаты труда персонала с НДФЛ (1/7 часть)	руб.	43 217,14
	Отчисления на социальные нужды	руб.	13 051,58
	Расходные материалы, инвентарь и его ремонт	руб.	10 661,73
	Услуги сторонних организаций (уборка снега и проч.)	руб.	45 502,00
	Доход (+), Перерасход (-)	руб.	-7 211,71
4	Текущий ремонт ж/здания		
	Тариф	руб./м ²	3,50
	Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме	м ²	9 609,20
	Доход от ст. "Текущий ремонт ж/здания"	руб.	100 896,60

	Расход от ст. "Текущий ремонт ж/здания" в том числе:	руб.	125 671,70
	Фонд оплаты труда персонала с НДС (1/7 часть)	руб.	43 217,14
	Отчисления на социальные нужды	руб.	13 051,58
	Расходные материалы, инвентарь	руб.	35 302,98
	Услуги сторонних организаций	руб.	34 100,00
	Доход (+), Перерасход (-)	руб.	-24 775,10
5	Текущий ремонт внутридом. сан.тех.сетей		
	Тариф	руб./м ²	3,52
	Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме	м ²	9 609,20
	Доход от ст. "Тек. ремонт внутридом. сан.тех.сетей"	руб.	101 473,15
	Расход от ст. "Тек. ремонт внутридом. сан.тех.сетей" в том числе:	руб.	77 175,28
	Фонд оплаты труда персонала с НДС (1/7 часть)	руб.	43 217,14
	Отчисления на социальные нужды	руб.	13 051,58
	Расходные материалы, инвентарь	руб.	9 186,56
	Услуги сторонних организаций	руб.	11 720,00
	Доход (+), Перерасход (-)	руб.	24 297,87
6	Текущий ремонт внутридом.центр.отопления		
	Тариф	руб./м ²	3,01
	Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме	м ²	9 609,20
	Доход от ст. "Тек. ремонт внутридом. центр.отопления"	руб.	86 771,08
	Расход от ст. "Тек. ремонт внутридом. центр.отопления" в том числе:	руб.	78 828,72
	Фонд оплаты труда персонала с НДС (1/7 часть)	руб.	43 217,14
	Отчисления на социальные нужды	руб.	13 051,58
	Расходные материалы, инвентарь	руб.	13 560,00
	Услуги сторонних организаций	руб.	9 000,00
	Доход (+), Перерасход (-)	руб.	7 942,36
7	Текущий ремонт внутридом.электросетей		
	Тариф	руб./м ²	1,30
	Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме	м ²	9 609,20
	Доход от ст. "Тек. ремонт внутридом. электросетей"	руб.	37 475,88
	Расход от ст. "Тек. ремонт внутридом. электросетей" в том числе:	руб.	75 343,01
	Фонд оплаты труда персонала с НДС (1/7 часть)	руб.	43 217,14
	Отчисления на социальные нужды	руб.	13 051,58
	Расходные материалы, инвентарь	руб.	17 725,29
	Услуги сторонних организаций	руб.	1 349,00
	Доход (+), Перерасход (-)	руб.	-37 867,13
8	Установка забора по периметру дома		
	Тариф	руб./кварт.	4 800,00
	Доход от ст. "Установка забора по периметру дома"	руб.	417 630,00
	Расход от ст. "Установка забора по периметру дома" в том числе:	руб.	417 630,00
	Расходные материалы, инвентарь	руб.	417 630,00
	Услуги сторонних организаций	руб.	
	Доход (+), Перерасход (-)	руб.	0,00

	ИТОГО Доход по статьям	руб.	1013 784,77
	ИТОГО Расход по статьям	руб.	1070 321,54
	Доход (+), Перерасход (-)	руб.	-56 536,77
Прочие услуги			
9	Дератизация (дезинсекция)	руб./м ²	0,15
10	Техническое обслуживание вентиляционных каналов	руб./м ²	0,30
11	Капитальный ремонт	руб./м ²	6,11
12	Содержание лифта	руб./м ³	3,49
13	Домофон	руб./кварт.	25,00

Отдельно производился сбор денег на установку забора по периметру дома. За период октябрь-декабрь 2020г. собственниками оплачено по данной статье сумма в размере 417 630,00 руб. Имеется задолженность собственников по данной статье, а также имеется факт повышения стоимости металла в 2021г. по сравнению чем в 2020г. примерно в два раза, что не позволяет установить забор в полном объеме.

Оплата поставщикам и подрядчикам производилась по заключённым с ними договорами.

Отдельно стоит отметить большую кредиторскую задолженность перед ресурсоснабжающими организациями за коммунальные услуги и за жилищные услуги в связи с плохой платежной дисциплиной собственников помещений (53,08% собственников имеют задолженность):

Коммунальные услуги		Ед.изм.	Значение показателя с 01.01.2020г.
1	Электроснабжение, Эл/снаб в целях СОИ дома	руб./кВт	2,75
	Начислено	руб.	200 915,00
	Оплачено	руб.	128 920,00
	<i>Долг (+), Переплата (-)</i>	руб.	<i>71 995,00</i>
2	Холодная вода, Канализация, Холодная вода в целях СОИ дома	руб./куб.м.	21,42
	Начислено	руб.	116 054,78
	Оплачено	руб.	
	<i>Долг (+), Переплата (-)</i>	руб.	<i>116 054,78</i>
3	Отопление, Подогрев воды	руб./гКал	1 809,70
	Начислено	руб.	786 007,00
	Оплачено	руб.	200 000,00
	<i>Долг (+), Переплата (-)</i>	руб.	<i>586 007,00</i>
4	Обращение с ТКО	руб./чел	89,80
	Начислено	руб.	41 217,27
	Оплачено	руб.	27 478,18
	<i>Долг (+), Переплата (-)</i>	руб.	<i>13 739,09</i>
	ИТОГО Начислено	руб.	1144 194,05
	ИТОГО Оплачено	руб.	356 398,18
	<i>Долг (+), Переплата (-)</i>	руб.	787 795,87

Расходование данных средств подтверждено финансовыми документами.

В ТСЖ «Эталон» открыт расчетный счет в ФИЛИАЛ "НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК". Денежные средства на банковском счёте Товарищества по состоянию на 31.12.2021г. составляют 12 883,05 руб.

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.

ТСЖ «Эталон» основные средства не имеет.

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 2020г. не превышают средние по городу и соответствует Постановлению ИКМО г. Казани от 20.12.2018 №6433 (в ред. от 19.12.2019 №4552).

Заключение ревизора:

По мнению ревизора по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эталон» за период октябрь-декабрь 2020г. бухгалтерский и налоговый учёт финансово-хозяйственной деятельности Товарищества ведётся таким образом, чтобы обеспечить достоверное отражение доходов и расходов Товарищества.

Финансовое состояние ТСЖ «Эталон» на 31.12.2020г. оценивается как удовлетворительное.

На основании изложенного предлагается признать финансовую деятельность ТСЖ «Эталон» в 2020г. удовлетворительной.

По итогам своей проверки рекомендую:

1. Усилить работу по погашению дебиторской задолженности по сбору квартплаты за коммунальные услуги, жилищные услуги и отчислений на капитальный ремонт.
2. Усилить работу по погашению дебиторской задолженности по статье «Установка забора по периметру дома». Найти пути решения по завершению строительства забора в связи с многократным увеличением стоимости металла в 2021г.
3. По мере возможности приобретать основные средства для осуществления нормальной финансово-хозяйственной деятельности: рабочий инвентарь, оборудование, мебель, компьютеры.
4. Рассмотреть вопрос по выделению ежегодно денежных средств на оплату ООО "НТЦ Лайн" за лицензию на ПП "БАРС.ЖКХ" за коммунальную программу и на оплату лицензии программы 1С Предприятие, в связи с отсутствием денежных средств на вышеописанные расходы в 2020г.
5. Рассмотреть вопрос по включению в строку «Содержание жилого помещения» платы за «Содержание и ремонт автоматических шлагбаумов и системы видеонаблюдения», «Механизированная уборка автостоянки», «Содержание и ремонт автоматических ворот», в связи с отсутствием денежных средств на вышеописанные расходы в 2020г.
6. В связи с течью теплообменника для нужд горячего водоснабжения и острой необходимостью в производстве горячей воды, правлению ТСЖ определить источники финансирования на замену теплообменника для нужд горячего водоснабжения. Работы по замене организовать до 30.04.2021г.

Ревизор ТСЖ «Эталон»



Гатауллина А.М.

Прошито и пронумеровано

5 (4 я 76) ЛИСТОВ

Председатель
общего собрания  Зиятдинов М.А.

Секретарь
общего собрания  Рузавина А.Г.

24 сентября 2021г.