

Отчет

**по результатам ревизионной проверки финансово-хозяйственной деятельности
Товарищества Собственников Жилья «Рублевское шоссе,18-1» за период - 2021-2022г.г.**

**г. Москва
февраль 2023 год**

Вводная часть (общая информация)

Настоящая письменная информация адресована членам Товарищества Собственников Жилья «Рублевское шоссе,18-1», исполнительному органу Товарищества Собственников Жилья – Председателю Правления ТСЖ, членам Правления ТСЖ.

Общее руководство деятельностью Товарищества Собственников Жилья осуществляет правление Товарищества и Председатель Правления Товарищества.

Ответственность за финансово-хозяйственную деятельность Товарищества Собственников Жилья несет Правление Товарищества и Председатель Правления Товарищества.

В соответствии с уставом Товарищества, ЖК РФ, календарным планом, ревизором Товарищества - Канаревой Марией Вадимовной проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности Правления Товарищества Собственников Жилья за период - с 01.01.21г. по 31.12.22г.

Ревизия проводилась - с 11.02.2023г. по 14.02.2023г. Место проведения ревизии: г. Москва, ул.Рублевское шоссе, дом 18, корпус 1.

Целью проведения ревизии являлось выявление существенных отклонений и нарушений, а также формирование мнения о достоверности бухгалтерской отчетности Товарищества Собственников Жилья.

Ревизором проверено выполнение решений общего собрания членов Товарищества Собственников Жилья и Правления по организации текущей деятельности, а именно:

- порядок ведения бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период;
- достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период;
- достоверность исполнения сметы на управление, техническое обслуживание и содержание общего имущества собственников многоквартирного дома за отчетный период, сметы доходов и расходов Товарищества Собственников Жилья за отчетный период по Резервному фонду;
- целевое использование бюджетных средств (возмещение выпадающих доходов по льготным категориям граждан), обязательных платежей собственников в Резервный фонд;
- законность совершенных правлением от имени Товарищества Собственников Жилья сделок и заключенных договоров;

Анализ.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизора познаний в области экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов ревизором в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных материалах.

Формирование выводов осуществлялось ревизором по его внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии информации и его профессиональном мнении.

Сведения о проверяемом лице

№ п/п	Показатель	Данные
1	2	3
1	Наименование организации	ТСЖ «Рублевское шоссе,18-1»
2	Место нахождения	Российская Федерация, 121615, г. Москва, Рублевское шоссе, д.18,корп.1.
3	Номера телефонов	(499)- 792-89-71
4	Свидетельство о государственной регистрации	серия 77 № 010436807 от 07.08.2009 г.
5	Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц	ОГРН № 1097746431595 от 29 апреля 2010 г.
6	ИНН/КПП	7731631597/773101001
7	Адрес электронной почты	rublevka18.1@yandex.ru
8	Лица, ответственные за организацию бухгалтерского учета и соблюдения законодательства по выполненным хозяйственным операциям в период проведения проверки	Председатель Правления: С 20 июля 2010 г. Пасечник Лилия Павловна (полномочия продлены до апреля 2023г.)

Товарищество Собственников Жилья является некоммерческой организацией, имеет самостоятельный баланс, один расчетный счет в Сбербанке (ПАО), один специальный счет фонда капитального ремонта в Банке ВТБ (ПАО) г. Москвы, круглую печать со своим наименованием, бланки, фирменное наименование.

Бухгалтерский учет в Товариществе Собственников Жилья осуществлялся главным бухгалтером в соответствии с утвержденным штатным расписанием.

Информационным письмом об учете Мосгорстата подтверждается наличие в составе статистического реестра хозяйствующих субъектов Товарищества Собственников Жилья следующих кодов:

ОКПО - 62665721; ОКОПФ - 20716; ОКФС – 42; ОКВЭД- 68.32.1; ОКАТО - 45268562000.

Ревизия проведена в соответствии с основными нормативно-правовыми документами.

При проведении ревизии ревизовались и тестировались следующие документы:

- отчетные данные Товарищества Собственников Жилья;
- материалы к годовому собранию членов Товарищества Собственников Жилья;
- первичные документы, подтверждающие правильность отражения операций финансово-хозяйственной деятельности Товарищества Собственников Жилья по данным бухгалтерского учета;
- регистры бухгалтерского учета программы 1С-предприятие;
- договоры Товарищества Собственников Жилья;
- смета доходов и расходов Товарищества Собственников Жилья по резервному фонду;
- смета на управление и содержание многоквартирного дома;
- протоколы собраний членов Товарищества Собственников Жилья и заседаний правления;
- прочие материалы.

Особое внимание уделялось проверке правомерности и обоснованности совершения и правильного отражения отдельных хозяйственных операций, а также принимаемых решений.

Аналитическая часть (оценка состояния финансово-хозяйственной деятельности)

Проведённая ревизия включала порядок проведения и отражения в учёте хозяйственных операций, состояние бухгалтерского учёта и отчётности, соблюдения требований устава Товарищества Собственников Жилья и другие вопросы.

В ходе ревизии было сконцентрировано внимание на изучении вопросов отражения в бухгалтерских, налоговых регистрах, финансовой (бухгалтерской) отчетности событий финансово-хозяйственной деятельности сметы на управление и содержание многоквартирного дома за отчетный период Товарищества Собственников Жилья в соответствии с действующим в Российской Федерации бухгалтерским учетом, отчетностью и налоговым законодательством, имеющим принципиальное значение.

Рублевые и валютные счета

Для осуществления безналичных расчетов в Товариществе Собственников Жилья использовались следующие счета, остатки по которым подтверждаются данными выписок банка:

Расчетный счет	Реквизиты банка	Остаток на 01.01.2021	Остаток на 31.12.2022
1	2	3	4
40703810138260001539	«Сбербанк России» ПАО г. Москва	650 804,54	1 468 733,74
40705810200050000002	Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва	652 906,43	13 354 550,68

Учет операций по расчетным счетам организован в соответствии с положением о правилах осуществления перевода денежных средств (утв. Банком России 19.06.2012 N 383-П, с изм. и доп., вступ. в силу с 06.01.2019, зарегистрировано в Минюсте России 22.06.2012 N 24667).

Корреспонденция счетов по учету движения денежных средств на расчетных счетах велась согласно общепринятой методологии бухгалтерского учета.

В ходе выполнения проверки расчетного счета были выполнены следующие процедуры:

- полнота и достоверность банковских выписок, их соответствие первичным денежно-расчетным и платежным документам;
- наличие штампа банка на документах, приложенных к выпискам;
- правильность отражения в регистрах бухгалтерского учета банковских операций.

Нарушений в проверяемом периоде выявлено не было.

Организация и ведение бухгалтерского и налогового учёта.

Бухгалтерский и налоговый учет в отчетном периоде осуществлялся при участии подготовленного специалиста в соответствии со штатным расписанием. Требования Федерального закона от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (с изменениями и дополнениями) в целом выполняются. Бухгалтерский учет в полной мере отражает имущество, обязательства и хозяйственные операции, осуществляемые организацией в процессе деятельности.

Отчётность представляется своевременно и в полном объёме в Инспекцию Федеральной налоговой службы № 31 по г. Москве по электронным каналам связи.

Товарищество Собственников Жилья применяет упрощенную систему налогообложения - (доходы -6%).

Смета доходов и расходов.

На 2021 г. и 2022 г. утверждены сметы:

- смета на управление и содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.
- смета доходов и расходов Товарищества Собственников Жилья (резервный фонд);

Расходы по смете на управление и содержание многоквартирного дома и смете доходов и расходов товарищества собственников жилья (резервный фонд) подтверждены документами, расхождений с бухгалтерским учетом не выявлено.

Выявлено, что по жилым и нежилым помещениям имеется задолженность по коммунальным платежам за отчетный период.

Председателем Правления ТСЖ в течении отчетного периода осуществлялась работа по погашению задолженности.

Оплата по договорам за услуги юриста в отчетном периоде (01.01.2021г. - 31.12.2022г.) составили 117 034,00 руб.

Получено возмещение судебных расходов от ответчиков, по предъявленным искам - 172 998,93рубл. за 2021г. и 126 373,18рубл. за 2022г. (всего 299 372,11рубл.)

Товарищество Собственников Жилья, как некоммерческая организация, в соответствии с Уставом товарищества и требованиями Жилищного кодекса РФ осуществляло хозяйственную деятельность по сдаче общедолевого имущества собственников многоквартирного дома во временное пользование.

Доход, полученный в отчетном периоде, пополнил резервный фонд на сумму 2 030 131,61 рублей (в 2021 году -1 009 920,00 руб., в 2022 году 1 020 211,61 руб.). Единный налог с дохода оплачен в 2021 году и в 2022 году. Хозяйственная деятельность осуществлялась на основании заключенных договоров.

Исполнение Сметы доходов и расходов ТСЖ за отчетный период.

Для полного анализа хозяйственной деятельности Товарищества за отчетный период использовалась предоставленная отчетность Правления ТСЖ в виде расширенной выписки по операциям - таблицы "Расчетные показатели доходов и расходов за период: с 01 января 2021 года по 31 декабря 2022 года ТСЖ "Рублевское шоссе, 18-1", банковские документы, документы поставщиков.

Далее была сформирована сводная отчетность по поступлениям и расходам, отражающая фактические суммы поступлений на расчетный счет ТСЖ оплат собственников жилых и нежилых помещений за жилищно-коммунальные услуги, поступления от хозяйственной деятельности, целевых поступлений в Резервный фонд, поступлений от результатов претензионно-исковой работы с должниками и поступления от оказания услуг собственникам (ремонт оборудования в зоне ответственности жителей - квартиры):

Анализ по фактическим доходам и расходам за отчетный период (с 01.01.2019г. по 31.12.2020г.)	за отчетный период 2021 г. (рублей)	за отчетный период 2022 г. (рублей)
Входящий остаток на счете	650 804,54	1 468 733,74
Поступления	28 648 472,18	33 385 220,98
Всего поступления (с учетом входящего остатка)	29 299 276,72	34 304 670,20

Расходы на управление, содержание и техническое обслуживание и оплата за потребленные коммунальные ресурсы.	27 812 542,98	32 712 920,79
Остаток на расчетном счете на конец года	1 486 733,74	2 159 033,83
Задолженность перед РСО на конец отчетного периода (фактическое потребление, с учетом счетов/перехода на январь).	2 228 033,09 (задолженность погашена в марте 2022г.)	3 141 792,71 (план погашения - апрель 2023г.)
В том числе задолженность перед РСО по видам ресурсов:		
- за холодную воду	203 201,56	305 187,87
- электроэнергия	50 835,60	66 584,24
- за горячую воду	387 258,16	509 666,44
- за отопление	2 513 992,24	2 260 354,16
- за мусор	93 000,00	61 446,19

На дату подписания настоящего Отчета – 14.02.2023г., задолженность по ресурсам за 2021-2022г.г. погашена не полностью. Согласованный срок погашения с РСО – апрель 2023г.

Анализ движения денежных средств по фонду капитального ремонта на специальном счете ТСЖ за отчетный период (с 01.01.2019г. по 31.12.2020г.)	за отчетный период 2021 г. (рублей)	за отчетный период 2022 г. (рублей)
Входящий остаток на специальном счете	652 906,43	6 447 369,78
Поступления (в том числе % от депозита).	5 944 463,35	6 907 180,90
Всего поступления (с учетом входящего остатка)	6 597 369,78	13 354 550,68
Расходы на замену лифтов (остаток платежа по рассрочке)	150 000,00	-
Остаток на специальном счете на конец года	6 447 369,78	13 354 455,68*

Примечание: Данные приведены с учетом полученных % по депозиту после сдачи отчетности в ГЖИ г. Москвы).

Наличие в доме граждан, пользующихся льготами по оплате жилищно-коммунальных услуг и взносам на капитальный ремонт, обуславливает сумму выпадающих доходов ТСЖ «Рублевское шоссе,18-1» для осуществления расчетов по договорам с ресурсоснабжающими организациями и осуществления работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома. В этой связи ТСЖ заключен договор с Городским центром жилищных субсидий, который возмещает недополученные средства на расчетный счет ТСЖ. Ежемесячно Председатель ТСЖ формирует и сдает в ГЦЖС отчеты по выпадающим доходам ТСЖ за жилищно-коммунальные и эксплуатационные услуги, а также по взносам на капитальный ремонт. После чего, бюджетные субсидии поступают на расчетный счет ТСЖ.

Перечисленные субсидии за ЖКУ на расчетный счет ТСЖ

Месяц	от ГЦЖС (поступило- 2021 г.). Сумма (руб.)	от ГЦЖС (поступило- 2022 г.). Сумма (руб.)
январь	342 774,48	341 318,02
февраль	335 203,96	347 337,46
март	336 561,28	339 024,34
апрель	336 151,42	374 381,39
май	332 417,39	464 476,06
июнь	324 565,95	371 345,20
июль	324 199,89	376 317,17
август	316 477,29	370 990,15
сентябрь	313 797,23	359 814,15
октябрь	327 610,70	372 278,12
ноябрь	324 412,95	370 608,03
декабрь	330 253,41	387 786,52
Всего:	3 295 531,27	4 475 676,61

Перечисленные субсидии за капитальный ремонт на специальный счет ТСЖ

Месяц	от ГЦЖС (поступило- 2021 г.). Сумма (руб.)	от ГЦЖС (поступило- 2022 г.). Сумма (руб.)
январь	87 705,04	93 076,44
февраль	88 576,61	93 076,44
март	86 650,96	93 281,32
апрель	86 650,96	93 545,58
май	85 173,30	93 136,27
июнь	85 760,85	93 136,27
июль	86 082,93	92 257,84
август	86 954,50	90 872,49
сентябрь	84 867,81	88 051,41
октябрь	86 204,93	81 284,46
ноябрь	86 925,22	80 938,11
декабрь	86 603,14	79 552,76
Всего:	865 300,36	888 260,46

Примечание: В таблицах учтены субсидии за декабрь текущего года, полученные, в том числе в январе года, следующего за отчетным годом. По учету, в связи с корректировками, суммы по учету могут не совпадать. В итоге, по фактической отчетности данные верны.

Договорная дисциплина

Проведена проверка законности заключаемых товариществом собственников жилья договоров, сделок, расчётов с контрагентами.

Договоры заключаются в соответствии с действующим законодательством. Общий уровень договорной дисциплины удовлетворительный.

Трудовые договора с работниками Товарищества заключены, должностные обязанности и объемы работ определены инструкциями. Замечаний не выявлено.

Порядок ведения кассовых операций

Чековые книжки в отделениях Сберегательного Банка и Банка ВТБ Товариществом собственников жилья не оформлялись. Все операции осуществлялись безналичным порядком. Лимит кассы не устанавливался.

Расчеты с подотчетными лицами

Авансовые отчеты подотчетных лиц имеют необходимые оправдательные документы. Задолженность по административно-хозяйственным расходам у подотчетных лиц по состоянию на 31.12.2022 г. отсутствует. Авансовая дисциплина может считаться удовлетворительной.

Расчеты с персоналом по оплате труда

За отчетный период случаи задержки выплаты заработной платы обслуживающему персоналу не выявлены. Штатное расписание утверждено. Оплата труда осуществлялась своевременно, два раза в месяц. Сроки для выплаты заработной платы определены 2 раза в месяц (05 и 20 числа).

Основные средства

По бухгалтерскому учету основные средства не числятся.

Проверка соответствия бухгалтерской отчетности требованиям действующего законодательства.

Состав бухгалтерской отчетности соответствует перечню, определенному Федеральным законом "О бухгалтерском учете" и п.5 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденному приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 06.07.1999г. № 43н. Перечень форм, их нумерация и образцы соответствовали Указаниям об объеме форм бухгалтерской отчетности, утвержденными приказом Минфина России от 22 июля 2003 г. N 67н "О формах бухгалтерской отчетности организаций".

Состояние бухгалтерской отчетности в целом соответствует требованиям ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» и Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29 июля 1998г. №34н.

При проверке содержания форм бухгалтерской отчетности за отчетный период искажений не выявлено.

Существенных отклонений, выявленных в процессе ревизии и подлежащих внесению в отчетность, не выявлено.

Проверка достоверности показателей отчетности во всех существенных отношениях

Все факты финансово-хозяйственной деятельности отражены достоверно во всех существенных отношениях. Статьи бухгалтерской отчетности Товарищества Собственников Жилья за 2021 и 2022 года были оценены достоверно. Оправдательные документы имеются.

Итоговая часть (выводы)

Проверка позволила оценить результаты финансово-хозяйственной деятельности и дало разумную уверенность в том, что финансовая (бухгалтерская) отчетность не содержит существенных искажений. В ходе проверки собрано достаточно данных для написания Отчета.

Отчет ревизора не может и не должен трактоваться Правлением, членами Товарищества собственников жилья и заинтересованными пользователями настоящего отчета как гарантия ревизора в том, что иные обстоятельства, оказывающие или способные оказать влияние на финансовую (бухгалтерскую) отчетность Товарищества собственников жилья не существуют.

Проведенный анализ информации предоставляет достаточные основания для выражения мнения о достоверности во всех существенных отношениях финансовой (бухгалтерской) отчетности и соответствии порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации.

Существенных нарушений финансово-хозяйственной деятельности не обнаружено. Состояние бухгалтерского учёта и отчётности удовлетворительное.

Данные, содержащиеся в годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности ТСЖ за отчетный период в целом, являются достоверными.

Информация о фактах нарушения, установленного законодательством Российской Федерации при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности не выявлено.

Рекомендации Правлению Товарищества собственников жилья

Правлению Товарищества рекомендовано:

- продолжить вести работу с МФЦ района Кунцево для получения достоверной персонифицированной информации о задолженностях и переплатах жителей многоквартирного дома.
- продолжить проводить исковую и претензионную работу по взысканию задолженности с собственников помещений за жилищно-коммунальные услуги.

Ревизор ТСЖ
Канарева М.В.