

Отчет

**по результатам ревизионной проверки финансово-хозяйственной деятельности
Товарищества Собственников Жилья «Рублевское шоссе,18-1» за период - 2023-2024г.г.**

**г. Москва
февраль 2025 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 01.01.23г. по 31.12.24г.

Ревизия проводилась - с 11.02.2025г. по 14.02.2025г. 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 2025г.)

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 01.01.2023	Остаток на 31.12.2024
1	2	3	4
40703810138260001539	«Сбербанк России» ПАО г. Москва	1 618 168,50	3 671 831,31
40705810200050000002	Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва	13 339 950,00	3 014 426,26

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 отчетный период утверждена смета на управление и содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

Доходная часть ТСЖ – это платежи собственников жилых и нежилых помещений по статье «содержание и ремонт». Ставка на «содержание и ремонт», применяемая в 2023 – 2024г.г., соответствует ставке, утверждённой Постановлениями Правительства г.Москвы:

В 2023г. – 31,63руб. с 1 м2 площади помещения собственника; в 2024г. – 35,11 руб. с 1 м2 площади помещения собственника.

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.

Общая задолженность собственников жилых помещений на 31.12.2023г. – 1 985 555,53руб.,

Из них:

- задолженность свыше 12 месяцев (четыре квартиры) – 1 039 291,87руб.,
- задолженность от 6 до 12 месяцев (пять квартир) – 327 267,04руб.,
- задолженность от 4 до 6 месяцев (четыре квартиры) – 155 980,86руб.,
- задолженность от 3 до 4 месяцев (одна квартира) – 39 308,90руб.,
- задолженность от 2 до 3 месяцев (четыре квартиры) – 87 307,92руб.,
- задолженность от 1 до 2 месяцев (двадцать девять квартир) – 336 398,94руб.,

Общая задолженность собственников жилых помещений на 31.12.2024г. – 2 473 177,59руб.,

Из них:

- задолженность свыше 12 месяцев (пять квартир) – 1 437 380,19руб.,
- задолженность от 6 до 12 месяцев (две квартиры) – 232 618,64руб.,
- задолженность от 4 до 6 месяцев (одна квартир) – 78 024,49руб.,
- задолженность от 3 до 4 месяцев (три квартиры) – 103 323,39руб.,
- задолженность от 2 до 3 месяцев (семь квартир) – 173 813,99руб.,
- задолженность от 1 до 2 месяцев (сорок шесть квартир) – 448 016,89руб.,

Председателем Правления ТСЖ в течении отчетного периода осуществлялась работа по погашению задолженности. В связи с тем, что в штатном расписании ТСЖ отсутствует штатная единица юриста, ведение претензионно-исковой работы осуществляется по договор с привлеченным юристом.

Оплата по договорам за услуги юриста в отчетном периоде (01.01.2023г. - 31.12.2024г.) составила 85 110,75 руб.

Востребование задолженности, частично, находится на исполнении судебных приставов, подписаны договоры на рассрочку платежей с собственниками-должниками, имеются положительные решения судов, пока не вступившие в законную силу.

Получено возмещение по предъявленным искам - - 316 280,54руб.

В виду того, что наличие задолженности жителей по оплате жилищно-коммунальных услуг не позволяет управляющей организации (ТСЖ) выполнить в срок запланированные работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Правлению ТСЖ рекомендовано усилить работу с должниками и начинать судебное делопроизводство с собственниками, имеющими задолженность – более 2 месяцев.

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.

Единый налог с дохода оплачен в 2023 году и в 2024 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 2023 года по 31 декабря 2024 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:

Анализ по фактическим доходам и расходам за отчетный период (с 01.01.2023г. по 31.12.2024г.)	за отчетный период 2023 г. (рублей)	за отчетный период 2024 г. (рублей)
Входящий остаток на счете	1 618 168,5	1 113 164,28
Поступления	36 197 480,87	37 404 923,56
Всего поступления (с учетом входящего остатка)	37 815 648,87	38 518 087,84
Расходы на управление, содержание и техническое обслуживание и оплата за потребленные коммунальные ресурсы.	36 702 485,09	34 846 256,53
Остаток на расчетном счете на конец года	1 113 163,78	3 671 831,31
Задолженность перед РСО на конец отчетного периода (фактическое потребление, с учетом счетов/перехода на январь).	686 599,85 (задолженность погашена в феврале 2024г.)	2 291 059,70 (задолженность погашена в январе 2025г.)
В том числе задолженность перед РСО по видам ресурсов:		
- за холодную воду	277 086,12	344 342,94

- электроэнергия	53 226,65	54 452,10
- за горячую воду и отопление	356 287,08	1 892 264,66

На дату подписания настоящего Отчета – 14.02.2025г., задолженность по ресурсам отсутствует.

Расходы по Фонду капитального ремонта ТСЖ "Рублевское шоссе,18-1" за период с 2015 г. по 2024 г.

Период работ	№ договора	дата договора	Организация, выполнявшая работы	Наименование работ	ТСЖ	Количество	ТСЖ	Г.Москва	Г.Москва
					Стоимость оборудования/материалов, работ (руб.)		Цена единицы оборудования + монтаж(руб.)	Цена единицы, установленная Распоряжением г.Москвы (руб.)	Полная стоимость по цене г.Москвы <u>Экономия</u>
2017	29-ДЛ-10-16	07.10.2016	ООО ИКЦ ИНЖТЕХЛИФТ	Продление срока эксплуатации лифтов, отработавших установленный срок – 25 лет	408 025,00	24 лифта	17 000,00	18 500,00	<u>444 000,00</u> 35 975,00
2019-2021	12/19-ППМ	22.05.2019	ВЕРТИКАЛЬ ИНЖИНИРИНГ ООО	Замена лифтов (1 этап)	27 570 000,00	12 лифтов	2 297 500,00 (стоимость одного лифта)	2 688 738,90 (стоимость одного лифта)	<u>32 264 867,00</u> 4 694 867,00
2019	М/01/139	21.08.2019	ПРОМАЛЬПИНТЕГРАЛ ООО	Капитальный ремонт кровли машинных отделений лифтов	499 850,00	12 мест кровля над машинными помещениями лифтов (12 подъездов)	41 654,00		
2023-2024	22094ППМ-1	14.06.2023	ЭКСПЕРТНЫЕ СИСТЕМЫ ООО	Замена лифтов (2 этап)	13 400 000,00	4 лифта	3 350 000,00 (стоимость одного лифта)	5 076 420 70 (стоимость одного лифта)	<u>20 305 683,00</u> 6 905 683,00
2024	25/12-Р	25.12.2023	Пархунцов Андрей Михайлович ИП	Капитальный ремонт Магистралей внутренней системы холодного водоснабжения с циркуляционной веткой и закольцовкой пожарного водопровода	5 146 466,00	800 метров погонных	6 433,10 (стоимость метра погонного – материалы + работа)	8 345 727,00	<u>8 345 727,00</u> 3 199 261,00
2024	22094ППМ-2	18.06.2024	ЭКСПЕРТНЫЕ СИСТЕМЫ ООО	Замена лифтов (3 этап)	7 942 000,00	2 лифта	3 971 000 (стоимость одного лифта)	6 541 475,16 (стоимость одного лифта)	<u>13 082 950,00</u> 5 140 950,00
Всего выполнено работ					54 966 341,00			ИТОГО ЭКОНОМИЯ:	<u>74 443 237,00</u> 19 476 386,00
Справочно: Остаток денежных средств на специальном счете по фонду капитального ремонта на 31.12.2024 г.					3 014 426,26				
Всего поступило в фонд капитального ремонта на спецсчет с 01.07.2015 по 31.12.2024 г.					57 980 767,26	В том числе капитализация средств, размещаемых ТСЖ под процент банка за период с 2015г. по 2025г. 2 829 523,19руб.			

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- 2023 г.). Сумма (руб.)	от ГЦЖС (поступило- 2024 г.). Сумма (руб.)
январь	417 097,99	428 714.3
февраль	415 898.14	836 171.97
март	415 462.29	421 701.94
апрель	414 285.81	406 174.61
май	401 256.94	408 384.36
июнь	404 201.53	406 813.39
июль	398 331.42	-2 107.67
август	390 572.39	412 365.97
сентябрь	389 724.37	412 769.68
октябрь	390 168.61	843 738.9
ноябрь	405 679.36	427 577.34
декабрь	411 575.46	431 973.45

Перечисленные субсидии за капитальный ремонт на специальный счет ТСЖ

Месяц	от ГЦЖС (поступило- 2023 г.). Сумма (руб.)	от ГЦЖС (поступило- 2024 г.). Сумма (руб.)
январь	91978,00	101901.38
февраль	94328.34	102025.44
март	94084.30	100797.60
апрель	93289.32	99962.67
май	91231.36	99101.92
июнь	93594.70	98871.70
июль	92482.94	99488.18
август	92844.30	97938.88
сентябрь	93819.94	98783.02
октябрь	94412.30	96979.63

ноябрь	95966.11	98092.36
декабрь	95966.11	97670.29

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 31.12.2024 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 2023 и 2024 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.