

Приложение № 9
к протоколу годового общего собрания членов
ТСЖ «Прспект 60-Летия Октября, 8»
№ 2 от 22.03.2021 г.

Согласовано
Решением правления
Протокол № 1 от 25 января 2021 г.

Утверждено
общим собранием членов ТСЖ
«Прспект 60-Летия Октября, 8»
Протокол № 2 от 22.03.2021 г.

**Заключение ревизионной комиссии (ревизора)
по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
ТСЖ «Прспект 60-Летия Октября, 8»
за период с 01 января 2020 года по 31 декабря 2020 года**

Настоящий отчет составлен ревизионной комиссией в составе, утвержденном решением внеочередного общего собрания членов ТСЖ (протокол № 2 от 05 февраля 2020 г.): Столяров В.А., Петропольский А.И. и Виноградов М.Д., избранный решением годового общего собрания членов ТСЖ (протокол № 2/2020 от 12 мая 2020 г.) (далее – Ревизионная комиссия).

Проверка проводилась в период с 18 января по 25 января 2021 года.

Ревизионная комиссия ставила перед собой задачу проверить соблюдение законности при совершении финансово-хозяйственных операций, установленных законодательством правил ведения бухгалтерского учета.

При проведении проверки Ревизионная комиссия рассмотрела документы по состоянию на 25 января 2021 года: Устав ТСЖ, реестры собственников и членов ТСЖ, протоколы общих собраний собственников и членов товарищества, протоколы заседаний правления, бухгалтерская отчетность за 2020 год, смета расходов и доходов на 2020 год, отчет об исполнении сметы за 2020 год, финансовый отчет за 2020 год.

На момент проверки в состав жилого комплекса входит дом по адресу: г. Москва, Проспект 60-Летия Октября, д. 8. Общая площадь помещений собственников (жилых и нежилых) составляет 19 564 м² (согласно техническому паспорту), из них членам ТСЖ принадлежит 13 860,42 м². Количество собственников жилья 205, число членов ТСЖ 155. Размер долей членов ТСЖ в праве общей собственности, согласно представленного реестра членов ТСЖ, составляет 71,00%.

Руководство деятельностью ТСЖ «Прспект 60-Летия Октября, 8» (далее – ТСЖ) в 2020 году осуществлялось правлением, которое принимало решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общих собраний собственников помещений и членов товарищества в многоквартирном доме.

Правление в составе: Михеева Н.С., Кондратов Е.А., Вознесенский А.Л., Щетинина А.А., Попандопуло П.Г., Гуняшев В.Н., Сетдииков Х.А. и ревизор Виноградов М.Д. приступили к своим обязанностям 02 апреля 2018 г. (протокол № 2/2018 от 02 апреля 2018 г.). Председатель правления: Щетинина А.А. (протокол заседания правления от 29 октября 2018 г. № 06).

Правление в составе: Алхазова Д.Т., Иванюк О.В., Михеев Е.В., Халаимова В.В., Хафизов З.Х., ревизионная комиссия в составе Петропольского А.И., Столярова В.А.

приступили к своим обязанностям 05 февраля 2020 г. (протокол № 2 от 05 февраля 2020 г.). Ревизор Виноградов М.Д. в составе ревизионной комиссии приступил к исполнению обязанностей с 12 мая 2020 г. (протокол № 2/2020 от 12 мая 2020 г.). Председатель правления: Иванюк О.А. (протокол заседания правления от 17 февраля 2020 г. № 3).

Состояние финансов

Наименование	Показатель (в рублях)
Входящий остаток средств на расчетном счете на 01.01.2020	19 586 553,92
Исходящий остаток средств на 31.12.2020	22 900 355,98
Средства на спец. счете капитального ремонта на 01.01.2020	14 960 787,13
Средства на спец. счете капитального ремонта на 31.12.2020	18 361 269,15
Средства на депозитном счете на 01.01.2020	1 000 000,00
Средства на депозитном счете на 31.12.2020	1 000 000,00
Проценты на остаток средств в банке полученные в 2020 г.	169 654,94
Проценты от депозита (фактически полученные в 2020)	62 768,97
Общая сумма поступлений с 01.01.2020 по 31.12.2020 г.	
От собственников жилых и нежилых помещений	23 186 111,02
Субсидии из бюджета г. Москвы и компенсирующие льготы	602 416,49
Доходы от аренды за 2019 г.	588 129,03

Все средства зачислены на расчетный счет в установленном порядке.

Общая сумма расходов согласно отчету об исполнении сметы за 2020 год составила 14 888 871,07 рублей.

Фонд оплаты труда со страховыми взносами с 01.01.2020 по 31.01.2020 составил 2 819 545,36 рублей.

НДФЛ с ФОТ рассчитан правильно и полностью уплачен.

ТСЖ «Проспект 60-Летия Октября, 8» применяет упрощенную систему налогообложения. Объектом налогообложения признаются доходы. Единый налог, начисленный в связи с применением УСН в 2020 году, составил 19 527 рублей.

Суммы задолженности	Показатель (в рублях)
Дебиторская задолженность на 31.12.2019, в том числе:	2 986 423,14
задолженность собственников	2 915 173,14
задолженность по договорам аренды	71 250,00
Кредиторская задолженность перед фондом капитального ремонта на 31.12.2019	1 747 421,85
Дебиторская задолженность на 31.12.2020, в том числе:	2 810 192,94
задолженность собственников	2 810 192,94
задолженность по договорам аренды	0,00
Кредиторская задолженность, в основном, поставщикам услуг на 31.12.2019	691 552,88

Кредиторская задолженность, в основном, поставщикам услуг на 31.12.2020	712 340,11
Кредиторской задолженности перед фондом капитального ремонта на 31.12.2020	2 032 826,41

Наблюдается небольшое увеличение долгов ТСЖ перед поставщиками услуг. Перед фондом капитального ремонта задолженность отсутствует.

Исполнение сметы доходов и расходов

Платежи за содержание и ремонт, включающие в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества и оплата коммунальных платежей снабжающим организациям осуществляется на основании сметы, утвержденной общим собранием членов ТСЖ.

При расчете платы за жилые и нежилые помещения, формировании сметы на содержание, ремонт и оплату услуг по управлению домом берутся за основу тарифы, утвержденные нормативными правовыми актами г. Москвы.

Фактические расходы по исполнению сметы в 2020 года на содержание и техническое обслуживание дома исполнены с профицитом в 588 053,93руб.

От сдачи в аренду было получено 512 534,75рублей (согласно финансовому отчету за 2020 год), вместо запланированных сметой на 2020 год, 350 000,00 рублей. А благодаря начислению процентов на остатки на счетах был получен дополнительный доход в размере 62 768,97 рублей на текущий счет и 169 654,94 руб. по счету капитального ремонта.

Замечания и рекомендации

Провести, по возможности, работу по оптимизации работы бухгалтера (показания приборов ГВС/ХВС производятся вручную, отсутствие автомата Банк-Клиент для поступивших платежей из банков (кроме Сбербанка России).

По результатам инвентаризации расчетов по объектам жилья, собственники которых сменились, на 31.12.2020 выявлено:

1. Дебиторская задолженность (долг по оплате перед ТСЖ) в сумме 21 197,56 руб. бывших жильцов/собственников, а именно:

Собственник	Долг
00_067, Столярова Оксана Ивановна (л/с)	13,13
00_095, Зоткина Алеся Андреевна (л/с)	3 919,20
00_121, Калинин Сергей Викторович (л/с)	513,54
00_134, Миронов Игорь Валентинович (л/с)	16 635,82
00_141, Гусева Елена Ивановна (л/с)	115,87
Итого:	21 197,56

2. Кредиторская задолженность (переплата перед ТСЖ) в сумме 42 112,04 руб. бывших жильцов/собственников, а именно:

Собственник	Долг
00_011, Данилин Александр Владимирович (л/с)	1 881,49
00_085, Самойлова Марина Игоревна (л/с)	10 064,49
00_091, Грачева Елена Юрьевна (л/с)	1 712,56

00_102, Орлеанский Дмитрий Вячеславович (л/с)	29,22
00_107, Кузьмин Игорь Иванович (л/с)	1 331,72
00_175, (Н)Волкова Лариса Владимировна (л/с)	2 039,10
00_178, (Н) ООО "Офисная мебель плюс" (л/с)	25 053,46
	42 112,04

Рекомендовано списать дебиторскую задолженность по состоянию на 31 декабря 2020 года в сумме 21 197,56 руб. и кредиторскую задолженность в сумме 42 112,04 руб. за счет целевого финансирования на счет 86 «Прочее целевое финансирование и поступления», в налоговом учете не отражать, в состав доходов/расходов для исчисления налогов не включать.

Финансовый результат за 2020 год

Финансовый результат составил - 289 002,00 рублей, что уменьшает запас денег на счетах, но имеющиеся остатки позволят легко проходить кассовые разрывы, а также в случае неожиданных трат (ремонт, аварии) обходится без специальных сборов от собственников. Указанный финансовый разрыв предполагался при формировании Сметы доходов и расходов на 2020 год в связи с проведением текущего ремонта внешней пожарной лестницы, который был покрыт, имеющимися на счетах денежными средствами с предварительным утверждением в смете доходов и расходов на 2020 год.

Выводы

За период с 01 января 2020 по 31 декабря 2020 года финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ велась в соответствии с требованиями законодательства. Расходы являлись обоснованными и целесообразными. Приобретенные материальные активы оформлялись в соответствии с законодательством. Данные бухгалтерского учета на 31 декабря 2020 года позволяют проконтролировать исполнение сметы в 2020 году.

Проанализировав показатели деятельности и организацию учета в ТСЖ «Проспект 60-Летия Октября, 8», Ревизионная комиссия пришла к выводу: признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Ревизионная комиссия:

Столяров В.А.

Петропольский А.И.

Виноградов М.Д.