

Согласовано
Решением правления
Протокол № 1 от 13.02.2023г.

Утверждено
общим собранием членов ТСЖ
«Проспект 60-Летия Октября, 8»
Протокол № 4 от 09.06.2023 г.

**Заключение ревизора
по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
ТСЖ «Проспект 60-Летия Октября, 8»
за период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года**

Настоящий отчет составлен ревизором Столяровым В.А., избранным решением общего собрания членов ТСЖ (протокол № 2 от 05 апреля 2022 г.). Избранная указанным решением член ревизионной комиссии Эйрамджанц Е.М. (заявление от 18.02.2022) отказалась от выполнения обязанностей после избрания.

Проверка проводилась в период с 20 декабря 2022 по 25 января 2023 года.

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

При проведении проверки ревизор рассмотрел документы по состоянию на 25 января 2023 года: Устав ТСЖ, реестры собственников и членов ТСЖ, протоколы общих собраний собственников и членов товарищества, протоколы заседаний правления, бухгалтерская отчетность за 2022 год, смета расходов и доходов на 2023 год, отчет об исполнении сметы за 2022 год, финансовый отчет за 2022 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 19 543,2 м² (согласно выписке из ЕГРН), из них членам ТСЖ принадлежит 14 182,82 м². Количество собственников жилья 205, число членов ТСЖ 150. Размер долей членов ТСЖ в праве общей собственности, согласно, представленного реестра членов ТСЖ, составляет 72,49 %.

17.11.2022 года земельный участок прилегающей территории к дому постановлен на кадастровый учет (кад. номер 77:06:0002006:3192), в связи с чем согласно ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, не облагаются земельным налогом (пп. 6 п. 2 ст. 389 Налогового кодекса РФ).

Руководство деятельностью ТСЖ «Проспект 60-Летия Октября, 8» (далее – ТСЖ) в 2022 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: Алхазова Динара Танахумовна кв. 6 (собственность, № 77-01/13-1096/2004-232 от 02.11.2004), Иванюк Ольга Викторовна кв. 113 (собственность, № 77-77-06/221/2013-061 от 30.08.2013), Глобенко Ирина Евгеньевна, кв. 139 (собственность, № 77-01/13-923/2004-148 от 11.10.2004), Петропольский Дмитрий Игоревич, кв. 123 (собственность, № 77:06:0002006:1863-77/072/2022-5 от 09.02.2022), Нечаева Татьяна Евгеньевна, кв. 15 (собственность, № 77-77-06/222/2014-578 от 17.02.2014), а также ревизор Столяров В.А.).
 Председатель правления: Иванюк О.В. (протокол заседания правления от 05 апреля 2022 г. № 2).

Состояние финансов

Наименование	Показатель (в рублях)
Входящий остаток средств на расчетном счете на 01.01.2022	3 470 394,36
Исходящий остаток средств на 31.12.2022	4 716 208,58
Средства на спец. счете капитального ремонта на 01.01.2022	9 863 108,47
Средства на спец. счете капитального ремонта на 31.12.2022	6 136 604,33
Средства на депозитном спец.счете капитального ремонта на 31.12.2022	13 000 000,00
Сумма средств капитального ремонта, потраченных на капитальный ремонт в 2022	7 754 500,00
Средства на депозитном счете на 31.12.2022	0
Проценты от депозита средств текущего счет в банке полученные в 2022 г.	31 246,30
Проценты от депозита спец.счета капитального ремонта полученные в 2022г	549 546,16
Общая сумма поступлений с 01.01.2022 по 31.12.2022 г.	33 237 322,46
От собственников жилых и нежилых помещений	30 069 924,94
Субсидии из бюджета г. Москвы и компенсирующие льготы	228 117,86
Доходы от аренды и оказания платных услуг собственникам за 2022 г.	1 608 052,88
Сумма средств целевого сбора, планируемых к сбору с собственников помещений в целях замены системы видеонаблюдения (протокол ОСС № 1 от 27.01.2022) в размере 5 000 руб. с жилого/нежилого помещения	885 000
Сумма средств целевого сбора, перечисленных собственниками помещений в целях замены системы видеонаблюдения	847 169,96

Все средства зачислены на расчетный счет в установленном порядке.

Доходы от платежей, поступающих от оказания ТСЖ дополнительных платных услуг на основании решения общего собрания членов ТСЖ (протокол от 22.03.2021 № 2) расходовались: на возмещение расходов ТСЖ при оказании дополнительных платных услуг (работ) на приобретение материалов, оборудования, уплату налогов;

Доходы ТСЖ, полученные по заключенным договорам аренды и оказанию платных услуг населению: 1 608 052,88 руб.

Общая сумма расходов согласно отчету об исполнении сметы за 2022 год составила 15 881 163,54 рублей.

Фонд оплаты труда со страховыми взносами с 01.01.2022 по 31.12.2022 составил 3 368 180,64 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 2022 году, составил 43 011,00 рублей.

Суммы задолженности	Показатель (в рублях)
Дебиторская задолженность на 31.12.2022, в том числе:	5 098 002,05
задолженность собственников	4 382 759,85
задолженность по договорам аренды	376 632,38
Кредиторская задолженность, в основном, поставщикам услуг на 31.12.2022	2 774 876,84
Кредиторская задолженность перед фондом капитального ремонта на 31.12.2022	3 305 425,53
Дебиторская задолженность на 31.12.2021, в том числе:	5 099 536,83
задолженность собственников	4 600 050,42
задолженность по договорам аренды	191 166,12
Кредиторская задолженность, в основном, поставщикам услуг на 31.12.2021	3 111 906,13
Кредиторской задолженности перед фондом капитального ремонта на 31.12.2021	2 064 421,91

Наблюдается увеличение долгов перед ТСЖ по договорам аренды.

На основании решения общего собрания собственников (№ 2 от 05 апреля 2022 г.), в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 29.09.2016 № 629-ПП «О сохранении равномерного порядка внесения платы за коммунальную услугу по отоплению на территории города Москвы и внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 11 января 1994 г. № 41» расчет платы за отопление производился в течение 2022 года (ежемесячно) в равномерно в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354) по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии с последующей корректировкой в I квартале года, следующего за расчетным годом, размера платы за отопление, исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии за предыдущий год.

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 и оказывающим услуги, выполняющим работы лицам, осуществляется на основании сметы, утвержденной общим собранием членов ТСЖ, а также на основе тарифов, утвержденных нормативными правовыми актами г. Москвы.

Фактические расходы по исполнению сметы в 2022 года на содержание и техническое обслуживание дома исполнены с дефицитом в 148 653,51 руб.

От сдачи в аренду и оказания платных услуг населению было получено 1 608 052,88 рублей (согласно финансовому отчету за 2022 год), вместо запланированных сметой на 2022 год, 549 981,46 рублей. А благодаря начислению процентов на остатки на счетах был получен дополнительный доход в размере 31 246,30 рублей на текущий счет и 549 546,16 руб. по счету капитального ремонта.

Замечания и рекомендации

Провести контрольный съём показаний приборов ГВС/ХВС с целью выявления фактов занижения передаваемых показаний собственниками.

Финансовый результат за 2022 год

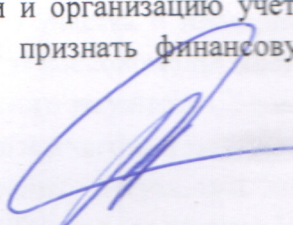
Финансовый результат составил – 1 490 645,67 рублей. Однако запас денег на счетах, позволит легко проходить кассовые разрывы, а также, в случае неожиданных трат (ремонт, аварии), обходиться без специальных сборов от собственников.

Выводы

За период с 01 января 2022 по 31 декабря 2022 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 2022 года позволяют проконтролировать исполнение сметы в 2022 году.

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

Ревизор

 Столяров В.А.