

Согласовано
Решением правления
Протокол № 2 от 28.02.2024 г.

Утверждено
общим собранием членов
ТСЖ «Проспект 60-Летия Октября, 8»
Протокол № 2 от 24.05.2024 г.

**Заключение ревизора
по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
ТСЖ «Проспект 60-Летия Октября, 8»
за период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 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 2023 по 25 января 2024 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 2024 года: Устав ТСЖ, реестры собственников и членов ТСЖ, протоколы общих собраний собственников и членов товарищества, протоколы заседаний правления, бухгалтерская отчетность за 2023 год, смета расходов и доходов на 2023 год, отчет об исполнении сметы за 2023 год, финансовый отчет за 2023 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 13 866,56 м². Количество собственников жилья 202, число членов ТСЖ 154. Размер долей членов ТСЖ в праве общей собственности, согласно представленного реестра членов ТСЖ, составляет 70,95 %.

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 2023 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), Глобенко И.Е. (протокол заседания правления от 10 апреля 2023 № 2).

Состояние финансов

Наименование	Показатель (в рублях)
Входящий остаток средств на расчетном счете на 01.01.2023	4 716 208,58
Исходящий остаток средств на 31.12.2023	322 659,60
Средства на спец. счете капитального ремонта на 01.01.2023	6 136 604,33
Средства на спец. счете капитального ремонта на 31.12.2023	11 378 886,11
Средства на депозитном спец.счете капитального ремонта на 31.12.2023	13 000 000,00
Сумма средств капитального ремонта, потраченных на капитальный ремонт в 2023	2 736781,00
Средства на депозитном счете на 31.12.2023	2 300 000,00
Проценты от депозита средств текущего счет в банке полученные в 2023 г.	145 172,73
Проценты от депозита спец.счета капитального ремонта полученные в 2023г	37 585,02
Общая сумма поступлений с 01.01.2023 по 31.12.2023 г. в т.ч.	33 657 762,93
от собственников жилых и нежилых помещений	31 180 857,64
субсидии из бюджета г. Москвы и компенсирующие льготы	1 079 727,76
от аренды и оказания платных услуг собственникам за 2023 г.	1 052 264,48

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: 1 656 800,60 руб.

Общая сумма расходов согласно отчету об исполнении сметы за 2023 год составила 16 775 929,44 рублей.

Фонд оплаты труда со страховыми взносами с 01.01.2023 по 31.12.2023 составил 3 684 315,97 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 2023 году, составил 40 787 рублей.

Суммы задолженности	Показатель (в рублях)
Дебиторская задолженность на 31.12.2023, в том числе:	4 176 249,46
задолженность собственников	3 375 189,46
задолженность по договорам аренды	801 060,00
Кредиторская задолженность, в основном, поставщикам услуг на 31.12.2023	462 494,57
Кредиторская задолженность перед фондом капитального ремонта на 31.12.2023	1 558 960,90
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
Кредиторской задолженности перед фондом капитального ремонта на 31.12.2022	3 305 425,53

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 2023 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 2023 года на содержание и техническое обслуживание дома исполнены с экономией в 534 960,59 руб.

От сдачи в аренду и оказания платных услуг населению было получено 1 656 800,60 рублей (согласно финансовому отчету за 2023 год), вместо запланированных сметой на 2023 год, 742 823,20 рублей. А благодаря начислению процентов на остатки на счетах был получен дополнительный доход в размере 145 172,73 рублей на текущий счет и 37 585,02 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 2023 год

Финансовый результат составил – 2 489 905,56 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 2023 по 31 декабря 2023 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 2023 года позволяют проконтролировать исполнение сметы в 2023 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.