

Согласовано
Решением правления
Протокол № 1 от 26.03.2025 г.

Утверждено
общим собранием членов
ТСЖ «Проспект 60-Летия Октября, 8»
Протокол № 2 от 05.06.2025

**Заключение Ревизионной комиссии
по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
ТСЖ «Проспект 60-Летия Октября, 8»
за период с 01 января 2024 года по 31 декабря 2024 года**

Настоящий отчет составлен ревизионной комиссией в составе: Председатель комиссии - Столяров В.А., ревизор - Коровина М.М., избранные решением общего собрания членов ТСЖ (протокол № 2 от 24 мая 2024 г.). Проверка проводилась после сдачи годовой бухгалтерской отчетности в ИФНС № 7728 по г. Москве в период с 10 марта 2025 по 26 марта 2025 г.

Цель проверки годовой отчетности ТСЖ ревизионной комиссией было установить выполнение сметы расходов и доходов на 2024 год, организацию ведения бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ для фиксации всех хозяйственных операций, выведения достоверного размера финансового результата, контроля за движением денежных средств за 2024 год.

По запросу ревизора Коровиной М.М. для целей проведения проверки бухгалтером ТСЖ Николаевой Е.М., осуществляющим ведение бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ по Договору оказания услуг № 8 (ведение бухгалтерского учета) от 07.12.2022г., были представлены следующие документы:

- Устав ТСЖ «Проспект 60-летия Октября, 8», утвержденный Общим собранием членов ТСЖ «Проспект 60-летия Октября, 8» Протокол « 2/2020 от 12 мая 2020 года,
- Положение о резервном фонде Товарищества, утвержденном общим собранием ТСЖ «Проспект 60-летия Октября, 8» Протокол № 2 от 09 марта 2019 года,
- Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2024 год,
- Расчет по страховым взносам за 2024 год,
- Расчет сумм налога на доходы физических лиц, исчисленных и удержанных налоговым агентом за 2024 год,
- Единая форма «Сведения для ведения индивидуального (персонифицированного) учета и сведения о начисленных страховых взносах на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний (ЕФС-1)» за 2024 год,
- Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2024 г.,
- Отчет о целевом использовании средств за январь – декабрь 2024 г.,
- Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2024 г.,
- Книга учета доходов и расходов ТСЖ за 2024 г.,
- Оборотно-сальдовая ведомость за 2024г.,

- Таблицы группировки доходов и затрат по статьям доходов и расходов ТСЖ (в отчетах Правления за 2024 год),
- Договора на выполнение работ и услуг с физическими лицами, заключенные с ТСЖ и расходы, по которым отражены в финансовой, бухгалтерской и налоговой отчетности ТСЖ за 2024 год,
- Правила внутреннего распорядка ТСЖ № 3 от 24 декабря 2013 года,
- Штатное расписание № 1 по Администрации ТСЖ, действующие с 1 января 2023 года,
- Оборотно-сальдовые ведомости и по отдельным счетам, и по всем счетам бухгалтерского учета за 2024 год, карточки счетов (по запросу),
- Отчет о выполнении согласованных процедур в отношении финансовой информации ТСЖ «Прспект 60-летия Октября,8» ООО «Центр Независимых Аудиторов» по Договору № Ауд-111 от 13.07.2020 г.,
- Сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, о размере остатка средств на специальном счете, о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких документов от 09 января 2025 года,
- отдельные Протоколы собрания Правления (по запросу ревизора) для уточнения отдельных вопросов хозяйственной деятельности ТСЖ,
- Экспликации и технические паспорта на МКД № 8 на проспекте 60-летия Октября в г. Москва, управляемым ТСЖ «Прспект 60-летия Октября,8»,
- Реестры собственников помещений МКД ТСЖ «Прспект 60-летия Октября,8» за различные года,
- Должностные инструкции и Приказы по кадровому учету,
- Прочие справки и пояснения, полученные от Управляющего, Бухгалтера, Юриста, Председателя и членов Правления, Диспетчеров и жильцов МКБ.

При проведении проверки ревизионная комиссия рассмотрела документы по состоянию с 1 января по 31 декабря 2024 года: Устав ТСЖ, реестры собственников и членов ТСЖ, протоколы общих собраний собственников и членов товарищества (выборочно), протоколы заседаний правления, бухгалтерскую отчетность за 2024 год, смету расходов и доходов на 2024 год, отчет об исполнении сметы за 2024 год, финансовый отчет за 2024 год.

На момент проверки по данным Правления 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 12764,91 м². Количество собственников по данным Правления жилья 201, число членов ТСЖ 149. Размер долей членов ТСЖ по данным Правления в праве общей собственности, согласно представленного реестра членов ТСЖ, составляет 65,95 %. Согласно 8.3 Устава ТСЖ «Прспект 60-летия Октября,8» с собственниками помещений, не являющихся членами ТСЖ «Прспект 60-летия Октября,8», должны быть заключены Договора о передаче прав по управлению общим имуществом МКД и несению расходов по его содержанию, эксплуатации и ремонту. В ТСЖ «Прспект 60-летия Октября,8» отсутствуют такие договора по всем собственникам,

не являющимися членами ТСЖ в количестве 52 человек. Ревизионная комиссия рекомендует заключить такие договора согласно п.8.3 Устава ТСЖ «Перспект 60-летия Октября,8».

В результате проверки выявлено отсутствие точных подтвержденных данных по размеру жилых и нежилых площадей в МКД : данные бухгалтерской отчетности, реестров юриста, полученных от «Вметре», экспликация БТИ (от 2003 года) и Списков собственников ТСЖ «Перспект 60-летия Октября,8» не совпадают. Для целей расчета Смет доходов и расходов на 2024 год и на 2025 год принята общая площадь 19 356,3 кв.м, в том числе нежилая 1 985,2 кв.м и 17 371,1 кв.м.

Ревизионная комиссия рекомендует провести Инвентаризацию жилых и нежилых помещений по состоянию на текущую актуальную дату (2025 год) и представить документы, подтверждающие точный размер и принадлежность собственникам жилых и нежилых помещений для достоверного отражения в учете и отчетности ТСЖ хозяйственной деятельности ТСЖ – это главный показатель для расчета Смет расходов и доходов ТСЖ.

17.11.2022 года земельный участок прилегающей территории к дому постановлен на кадастровый учет (кадастровый 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, перешёл 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).

ТСЖ «Перспект 60-летия Октября,8» земельный налог не платит.

Руководство деятельностью ТСЖ «Перспект 60-Летия Октября, 8» (далее – ТСЖ) в 2024 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), Михеева Наталья Сергеевна, кв. 107 (собственность, 77:06:0002006:1847-77/072/2023-8, 24.05.2023), Арцюх Дмитрий Владимирович, кв. 141 (собственность, 77:06:0002006:1881-77/072/2021-6, 02.12.2021).

Председатель правления: Глобенко И.Е. (протокол заседания правления от 29 мая 2024 № 4).

Состояние финансов

Наименование	Показатель (в рублях)
Средства на расчетном счете 51 (основной) на 01.01.2024	352 659,60
Средства на расчетном счете 51 (основной) на 31.12.2024	521 325,37
Средства на расчетном счете 51 (капитальный ремонт) на 01.01.2024	11 378 886,11
Средства на расчетном счете 51 (капитальный ремонт) на 31.12.2024	31 181 393,46
Средства на депозитном счете 55.03 (со счета 51 капитального ремонта) на 01.01.2024	13 000 000,00
Средства на депозитном счете 55.03 (со счета 51 капитального ремонта) на 31.12.2024	0
Расход средств с расчетного счета 51 (капитальный ремонт), направленных на капитальный ремонт в 2024 году	1 388 400,00
Средства на депозитном счете 55.03 (со счета 51 основной) на 01.01.2024	2 300 000,00
Средства на депозитном счете 55.03 (со счета 51 основной) на 31.12.2024, в том числе задолженность по счету 51 (капитальный ремонт)	6 000 000,00 3 806 026,50

Движение основных средств отражено на счетах учета 51 и 55.03 в полном объеме.

Доходы ТСЖ, полученные по заключенным договорам аренды и оказанию платных услуг населению составили за 2024 год сумму : 1 296 255,70 руб.

Общая сумма расходов согласно Отчету об исполнении Сметы расходов и доходов за 2024 год составила 16 730 845,91 руб. Экономия по Смете расходов составила 970 584,02 рубля.

Фонд оплаты труда (ФОТ) со страховыми взносами с 01.01.2024 по 31.12.2024гг составил сумму: 3 900 875,95 рублей, в том числе ФОТ по Администрации (управляющий и дворник) и по Договорам услуг по диспетчерскому контролю (5 человек) составил сумму 3 000 649,28 рублей, с которой начислены страховые взносы в сумме 897 240,90 рублей. В ИФНС 7728 своевременно сдан Расчет по Страховым взносам за 2024 год (Форма по КНД 1151111), который полностью отражает данные бухгалтерского учета и расчет налога по застрахованным лицам в количестве 7 человек.

Начисления НДФЛ с ФОТ по Администрации (управляющий и дворник) и по Договорам услуг по диспетчерскому контролю (5 человек) отражен в Расчете сумм налога на доходы физических лиц, исчисленных и удержанных налоговым агентом (Форма по КНД 1151100) составили сумму 390 086 рублей, справки о доходах и суммах налога физического лица (7 человек) составлены в соответствии с регистрами бухгалтерского учета и сданы в ИФНС 7728 в срок.

Единая форма «Сведения для ведения индивидуального (персонифицированного) учета и сведения о начисленных страховых взносах на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний (ЕФС-1)» заполнена и сдана в срок, взнос с ФОТ Администрации составил за 2024 год сумму 2 985,77 рублей.

Бухгалтерский баланс и Отчет о целевом использовании средств за 2024 год сформирован по данным бухгалтерского учета.

Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2024 год сформирована в соответствии с регистрами бухгалтерского учета: с дохода 1 957 425 рублей налог составил сумму 58 723 рубля. Декларация составлена и сдана в ИФНС 7728 в срок.

Сумма фонда капитального ремонта увеличилась в отчетном году за счет % от банка за неснижаемый остаток и размещения временно свободных средств на депозитах в банке на сумму 4 261 957 рублей. Сумма целевых средств 11 388 400 рублей была потрачена на капитальный ремонт здания. Нарушения использования целевых средств нет.

ТСЖ «Прспект 60-Летия Октября, 8» применяет упрощенную систему налогообложения. Объектом налогообложения признаются доходы. Единый налог, начисленный в связи с применением УСН в 2024 году, составил 58 723 руб.

Суммы задолженности	Показатель (в рублях)
Дебиторская задолженность на 01.01.2024, в том числе:	4 176 249,46
задолженность собственников (счет 76)	3 375 189,46
задолженность по договорам аренды нежилой площади (счет 62)	801 060,00
Кредиторская задолженность, в основном, поставщикам услуг на 01.01.2024 (счет 60)	462 494,57
Дебиторская задолженность на 31.12.2024, в том числе:	4 693 836,16
задолженность собственников (счет 76)	4 182 796,16
задолженность по договорам аренды (счет 62)	511 040,00
Кредиторская задолженность, в основном, поставщикам услуг на 31.12.2024 (счет 60)	1 133 343,46

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 2024 года (ежемесячно) в равномерно в размере 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.

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 2024 года на содержание и техническое обслуживание дома исполнены с экономией в 970 584,02 руб.

От сдачи в аренду и оказания платных услуг населению было получено 1 296 255,70 руб. (согласно финансовому отчету за 2024 год), вместо запланированных сметой на 2024 год, 754 999,24 руб. А благодаря начислению процентов на остатки на счетах был получен дополнительный доход в размере сч51 393 466,29 руб. на текущий счет и увеличили размер фонда 4 261 957,16 руб. по счету капитального ремонта.

Финансовый результат за 2024 год

Прибыль ТСЖ за 2024 (счет 84) год составила 1 615 040,87 рублей.

Замечания и рекомендации

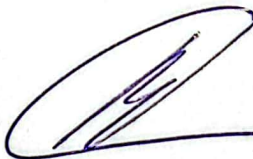
По итогам данной проверки в Правление будет направлен расширенный Отчет ревизионной комиссии с рекомендациями по устранению выявленных комиссией замечаний по ведению отчетности в ТСЖ в части бухгалтерского и юридического соответствия отражений хозяйственных операций в соответствии с актуальным законодательством РФ.

Ревизионная комиссия выражает благодарность бухгалтеру Никитиной Е.М. за активную и профессиональную помощь в проведении проверки. Благодаря рекомендациям Никитиной Е.М. Фонд капитального ремонта увеличился за 2024 год на сумму 4 261 957 рублей благодаря размещению средств на депозитах в банке.

Заключение Ревизионной комиссии

Проанализировав исполнение Сметы расходов и доходов за 2024 год и организацию учета хозяйственной деятельности в ТСЖ «Проспект 60-Летия Октября, 8», Ревизионная комиссия пришла к выводу: признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Председатель Ревизионной комиссии



Столяров В.А.

Ревизор



Коровина М.М.