

Отчет Ревизора
о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов
Товарищества собственников недвижимости «Товарищества собственников жилья «Новый
бульвар, дом 3» (далее – Товарищество)
за 2023 год

Г. Долгопрудный

30 октября 2024

В ходе проведения ревизии финансовой деятельности Товарищества и анализа применяемого Товариществом размера обязательных платежей и взносов в 2023 году член Товарищества Бородин Т.С. опиралась на положения ст. 150 Жилищного кодекса Российской Федерации и разделом 8 Устава Товарищества, утвержденного решением внеочередного общего собрания собственников в Доме, проведенного в заочной форме посредством принятия решений в письменной форме в период с 10.02.2015 по 30.04.2015, в соответствии с которыми на годовом общем собрании членов Товарищества должен быть представлен отчет о финансовой деятельности Товарищества и размере обязательных платежей и взносов для целей их утверждения.

При проверке финансовой деятельности Товарищества установлено:

- налоговый учет в Товариществе ведется по упрощенной системе налогообложения (доходы);
- деятельность ведется в соответствии с ЖК РФ, Постановление Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;
- бухгалтерский и налоговый учет не регламентируется приказом «Об утверждении «Положения об учетной политики для целей бухгалтерского и налогового учета на 2023 год.» в виду его отсутствия;
- бухгалтерский учет ведется с использованием программного обеспечения «1С:Предприятие 8»;

- лицевые счета собственников дома ведутся с использованием программного обеспечения «Конфигурация «Расчет квартплаты и бухгалтерии ЖКХ»;
- отсутствует Смета «Доходов и Расходов» на 2023 год.

Цели и задачи проверки, составление и заключение об исполнении доходов и расходов, размерах обязательных платежей по факту в связи с отсутствием утвержденной Сметы на 2023 год на общем собрании. Проверка велась выборочно. Проверка проведена по следующим направлениям:

- проверка бухучета и отчетности Товарищества;
- проверка операций по расчетному счету и кассе;
- проверка своевременности и правильности платежей по поставщикам РСО;
- проверка платежей налоговых отчислений и платежей в бюджет;
- проверка расходов на оплату труда;
- проверка приобретений материальных ценностей (МЦ);

Для проведения проверки у Правления Товарищества были истребованы следующие документы:

- банковские выписки за период 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.;
- документация, касающаяся хозяйственной деятельности Товарищества (Договора с подрядными организациями, первичная бухгалтерская документация по приобретению товарно-материальных ценностей, работ и услуг;
- акты сверки с контрагентами Товарищества;
- протоколы заседания Правления;
- документы по заработной плате Товарищества;
- авансовые отчеты;
- отчетность во внебюджетные фонды и ИФНС за 2023 г.;

Все документы по запросу Ревизора предоставлены.

В результате проверки установлено:

1. Проверка бухучета и отчетности Товарищества.

Анализ ведения бухгалтерского учета и отчетности Товарищества оценивается **удовлетворительно**. Расчеты производятся в рабочем, штатном режиме. Своевременно выставлялись счета, квитанции. Сохранность документации обеспечена организацией архивного помещения.

2. Проверка операций по расчетному счету и кассе.

Товарищество имеет один расчетный счет, на который производятся зачисления по оплате коммунальных и жилищных услуг от собственников (арендаторов) помещений, а также производятся оплаты поставщикам товаров (работ, услуг), выплаты во внебюджетные фонды, оплата налогов в бюджет.

Остаток денежных средств на счете Товарищества на 01.01.2023: **193 586,71 руб.**

Общее поступление денежных средств на счет Товарищества за 2023: **21 459 962,66 руб.**

Общий расход денежных средств со счета Товарищества за 2023: **21 578 040,86 руб.**

Остаток денежных средств на счете Товарищества на 31.12.2023: **75 508,51 руб.**

Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2023 составил **19 234,01 руб.**

На начало 01.01.2023 остаток по кассе составил **19 234,01 руб.**, движения денежных средств по кассе за 2023 год не было. Остаток по кассе на 31.12.2023 составил **19 234,01 руб.**

Задолженность жителей на 01.01.2023 год составила: **3 759 757,66 руб.**

Начислено жителям за период 01.01.2023- 31.12.2023 год **20 570 881,29 руб.**

Оплачено жителями за период 01.01.2023- 31.12.2023 год **20 642 703,58 руб.**

Задолженность жителями на 31.12.2023 год **3 339 356,36 руб.**

Поступления на расчетный счет и расходование средств Товарищества отражаются своевременно и в полном объеме.

12.01.2023 года Отдел УФК № 38 по Долгопрудному на основании Решения Арбитражного суда Московской области № А41-38993/22 взыскало в пользу ООО «Сергеево-Посадский РО» **454 704,64 руб. за неплательщиков в МосОблЕИРЦ услуги по вывозу мусора.**

Был выдан **беспроцентный заем работнику Товарищества Гаврилову Н.П.** по Договору № 1/2023 беспроцентного займа от 29.08.2023 на сумму **80 000,00 руб.**, с погашением в размере не менее 10 000,00 руб. в месяц (на момент утверждения настоящего Отчета заем не погашен). Работник Гаврилов Н.П. уволился 18.06.2024 года.

3. Проверка своевременности и правильности платежей по поставщикам РСО, платежей налоговых отчислений и платежей в бюджет.

Таблица №1

Оплата поставщикам (в том числе ресурсоснабжающим организациям)	Начисленно	Оплачено
ООО «Теплосервис» (подогрев холодной воды, отопление, обслуживание ИТП и ВНС)	6 765 236,07	6 512 121,26
МУП «Инженерные сети г. Долгопрудного» (подача холодной воды, отвод стоков)	3 221 372,27	3 196 596,28
ООО «ИНЖСТРОЙПРОЕКТ» (обслуживание ИТП и ВНС)	330 000,00	302 500,00
ООО «СО «Доллифт» (обслуживание лифтов)	1 504 087,47	1 509 748,46

ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» (энергоснабжение мест общего пользования, ИТП и ВНС и т.д.)	863 461,39	787 428,21
МФЦ (ведение паспортного учета)	56 032,20	56 032,20
ООО «МТВ» (обслуживание домофона и кодовых замков)	150 148,00	150 148,00
Прочие поставщики работ и услуг, включая ремонт в первом подъезде	1 961 280,35	1 769 078,53
	14 851 617,75	14 283 652,94

Финансовая деятельность Товарищества в рамках своевременной оплаты по начислениям Ресурсноснабжающим организациям и поставщикам (работ и услуг) проводилась добросовестно. Долгов Товарищества перед поставщиками нет, что подтверждено Актами сверок.

4. Проверка платежей налоговых отчислений и платежей в бюджет.

Отчетность во внебюджетные фонды и ИФНС за 2023 год соответствует требованиям нормативных актов и сданы в срок.

Оплата налогов за 2023 год составила: **1 951 610,66 руб.**

5. Проверка расходов на оплату труда.

Согласно штатного расписания № 1 от 31.01.2023 г. фонд оплаты труда на 2023 г. составил **4 038 000,00 руб.** Фактически на оплату труда было начислено **4 474 827,42 руб.** Перерасход фонда оплаты труда за 2023 г. составил **436 827,42 руб.**

Из Протоколов заседаний Правления: Протокол № 8 от 26.12.2023 г. было принято решения об утверждении единовременной денежной премии за декабрь 2023 г. за уборку снега дворнику начислено и выплачено 23 000 руб., Протокол № 9 от 26.12.2023 утверждение ежегодной денежной премии по итогам работы в течении 2023 года начислено и выплачено в размере 11 500 руб. (слесарю-сантехнику, уборщицам, дворнику).

Источник финансирования премий не определен, так как не сформирован Премияльный фонд Товарищества.

Привести штатное расписание в соответствие штатным единицам и тарифным ставкам.

Возмещение по авансовым отчетам на сумму **50 593,04 руб.** проводилось посредством перечисления денежных средств на лицевые счета физических лиц.

6. Проверка приобретений материальных ценностей (МЦ).

На 01.01.2023 г. МЦ числилось на сумму **2 859 746,81 руб.** На текущий ремонт и техническое обслуживание общего имущества Товарищества было приобретено МЦ на сумму **1 312 565,50 руб.** (в т.ч на ремонт 1 этажа второго подъезда). Остаток МЦ на 31.01.2023 год на бухгалтерском счете 10.01(сырье и материалы) составил: **4 273 597,62 руб.**

Вычленив МЦ, которые закупили на ремонт 1 этажа второго подъезда не представляется возможным, так как отдельный учет на ремонт не ведется.

Расходы МЦ в сумме **307 257,08 руб.** были списаны на бухгалтерский счет 94 (недостачи и потери от порчи ценностей), что искажает бух учет. Необходимо сделать корректировку счетов перевести со счета 94 на счет 26 (общехозяйственные расходы).

Списания МЦ на проведение текущего ремонта и содержания общедомового имущества проверить не представляется возможным, так как первичные документы на списание МЦ **не предоставлены.**

7. Исполнение доходов и расходов.

Начисление доходов и расходов на 2023 год рассчитывалось исходя из тарифа 45 руб. на 1 м2 на площадь 19771 м2, принятый на ГОСЧТ в очно- заочной форме в 2022 году.

Фактические доходы за 2023 год составили: **10 676 340 руб.**

Фактический доход от использования общего имущества дома: **802 941,01 руб.**

Итого доходов: **11 479 281,01 руб.** (Таблица № 2)

Общие доходы с учетом расходов на коммунальный ресурс (ООО «Теплосервис» + ООО «Инженерные сети» **6 765 236,07 + 3 221 372,27 = 9 986 608,34 руб.**) составили за 2023 год: **21 465 889,35 руб.**

Фактические расходы за 2023 год составили: **11 221 013,90 руб.** (Таблица № 3)

Общие расходы с учетом расходов на коммунальный ресурс (ООО «Теплосервис» + ООО «Инженерные сети» **6 765 236,07 + 3 221 372,27 = 9 986 608,34 руб.**) составили за 2023 год: **20 188 927,20 руб.**

Таблица № 2

Доходы на 2023 год				
--------------------	--	--	--	--

№ п/п	Наименование статьи			Примечание
		Начислено	Оплачено	
1	2	3	4	5
1	Платежи за содержание и текущий ремонт общего имущества	10 676 340	10 676 340	Сумма рассчитана исходя из площади помещений 19771 кв.м. и тариф 45 руб.
Итого:		10 676 340	10 676 340	

2.	Доходы от использования общего имущества Дома			
2.1.	ПАО МГТС		37 200,00	По Договорам
2.2.	ООО «ДОЛСИТИ»		118 341,01	
2.3.	ООО "МФТИ-телеком"		0,00	
2.4.	ООО "TV-Маркет"		19 200,00	
2.5.	ЗАО "Искра-телеком"		19 200,00	
2.6.	ООО "АБН"		78 000,00	
2.7.	ИП Сычева Ю.А. (Ателье)		111 000,00	
2.8.	ИП Суслов М. А. (Мусорная камера №3)		420 000	
Итого:			802 941,01	

Итого доходов:	11 479 281,01
-----------------------	----------------------

Таблица № 3

Расходы на 2023 год

№ п/п	Наименование статьи			Примечание
		Начислено	Оплачено	
1	2	3	4	5
1.1	Содержание общего имущества			
1.1.1	Управление*	5 645 556,72 Р	6 184 615,23 Р	Расходы расшифрованы ниже
1.1.2	Освещение МОП, электснаб. Лифтов и пр.-ОАО "МОСЭНЕРГО"	863 461,39 Р	787 428,21 Р	выполнено
1.1.3	Тех.обслуживание ВНС и ИТП- ООО "ИНЖСТРОЙПРОЕКТ"	330 000 Р	302 500,00 Р	выполнено
1.1.4	МКУ МФЦ Услуги по ведению информационной базы	56 032,20 Р	56 032,20 Р	выполнено
1.1.5	Тех, обслуживание домофонов ООО "МТВ"	150 148,00 Р	150 148,00 Р	выполнено
1.1.6	ТО лифтов-ООО"СР Доллифт"	1 504 087,47 Р	1 509 548,46 Р	выполнено
1.1.7	СПАО "Ингострах" (обяз страх граж ответст владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте-лифты)	0,00 Р	0,00 Р	Не выполнено
1.1.9	Дератизация, дезинфекция-ООО "Биоцентр"	16 308,24 Р	16 308,24 Р	выполнено
1.1.10	Сопровождение программы 1С- "ИТС-Про", ООО "Тензор"	64 709,00 Р	62 909,00 Р	выполнено
1.1.11	Благоустройство**	437 185,19 Р	437 185,19 Р	Расходы расшифрованы ниже
1.2.	Текущий ремонт общего имущества			
1.2.1	Текущий ремонт ***	1 091 703,08 Р	1 941 758,23 Р	Расходы расшифрованы ниже
1.2.2	Обследование МКД (кадастровые инженеры, обследование гидроизоляции фундамента)	71 500,00 Р	71 500,00 Р	выполнено
	ИТОГО:		11 591 432,52	

Фактические расходы по «Расходы» составили за 2023 год: на 20 188 927,20 руб.

Таблица № 4

Расшифровка расходов - "Управление"

№ п/п	Наименование расходов	По штатному расписанию	Оплачено	Примечание
1	2	3	4	5

1	Управление	5 645 556,72 Р	6 184 615,23 Р	
	в т.ч.			
1.1.	Фонд оплаты труда	4 038 000,00 Р	4 474 827,42 Р	
1.1.1.	Управляющий	660 000,00 Р	759 996,00 Р	
1.1.2.	Главный бухгалтер	480 000,00 Р	339 096,01 Р	
1.1.3.	Электромонтер	288 000,00 Р	291 255,10 Р	
1.1.4.	Электромонтер противопожар. систем	210 000,00 Р	349 189,13 Р	
	Слесарь-сантехник	720 000,00 Р	823 510,63 Р	
1.1.5.				
1.1.6.	Уборщица 3 ед.	1 260 000,00 Р	1 513 030,55 Р	
1.1.7.	Дворник	420 000,00 Р	398 750,00 Р	
1.1.8.	Единый налоговый счет	1 267 652,00 Р	1 369 883,09 Р	
1.2.	Обслуживание в Россельхоз банке	267 904,72 Р	267 904,72 Р	выполнено
1.3.	Прочие упр. расходы (кантовары, проведение ОС ,обучение, почта, подписка и прочее)	72 000,00	72 000,00 Р	Канцтовары, Электронный журнал МКД, интернет
	ИТОГО:	5 645 556,72 Р	6 184 615,23 Р	

Перерасход фонда оплаты труда за 2023 год составил: 436 827,42 руб.

Таблица № 5

Расшифровка расходов - "Благоустройство"

№ п/п	Наименование расходов		Оплачено	Примечание
1	2	3	4	5

1.	Работы по благоустройству		437 185,19 Р	
1.1.	Окраска МАФ, скамеек, урн, ограждения		Выбрать не представляется возможным, отнесено на	Приобретение краски и инструментов

			материалы в текущий ремонт	
1.2.	Кустарники для посадки, цветы, горшки, земля и т.п., светодиодный занавес на подъезды		144 575 ,19 Р	Деревья крупномеры, цветы, грунт, земля, удобрения
1.3.	Покупка бордюрного камня		43 900,00 Р	Материалы
1.4.	Механизированная уборка снега (противогололедный материал, инвентарь)		248 710,00 Р	
ИТОГО:			437 185,19 Р	

Таблица № 6

Расшифровка расходов - "Текущий ремонт"

№ п/п	Наименование статьи	Начислено	Оплачено	Примечание
1	2	3	4	5

1.	Текущий ремонт	1 091 703,08 Р	1 941 758,23 Р	
1.1	Прочие ремонтные работы	784 446,00 Р	772 921,77 Р	Ремонтные работы без учета материалов
1.2	Материалы	307 257,08 Р	1 168 836,46 Р	
Итого:		1 091 703,08 Р	1 941 758,23 Р	

По итогам проделанной работы член Товарищества Бородина Т.С. пришла к выводу, что финансовая деятельность Товарищества за 2023 год, в том числе размер обязательных платежей и взносов, применяемых Товариществом в течение 2023 года, соответствует требованиям действующего законодательства и положениям Устава Товарищества.

Вывод: В 2023 году поступление денежных средств от потребителей коммунальных услуг позволило оплатить коммунальные услуги, потребленные в течение 2023 года, на 100 %.

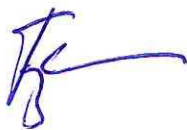
Вывод: Хозяйственная деятельность Товарищества в 2023 году осуществлялась в рамках средств, полученных от собственников квартир и от коммерческой деятельности. Все хозяйственные операции, произведенные в Товариществе в проверяемом периоде, отражены в учете в соответствии с первичными документами, но разнесены по счетам Плана счетов бухгалтерского учета не совсем корректно.

Рекомендовано:

1. В ходе ревизионной проверки за 2023 год столкнулись с проблемами базы Программы 1С. В программе ведутся только начисления по коммунальным платежам, в бухгалтерский учет начисления не выгружаются. Остатки по бухгалтерским счетам на 01.01.2022 год не сходятся, отсутствует регламентированное закрытие месяца с 2015 года.
2. Настроить Программу 1С в плане бухгалтерского учета – Выгрузка начислений. Скорректировать всех собственников.
3. Привести бух.учет в соответствие законодательным актами ФЗ № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бух.учете» и ПБУ, а именно - привести остатки в порядок, денежные средства поступающие от жителей учитывать на бухгалтерском счете 86 (Целевое финансирование).
4. Разработать внутреннюю учетную политику Товарищества согласно Положению по бух.учету № 106Н «Учетная политика организации».
5. Назначить ответственных лиц за документооборот для бухгалтерии.
6. Вести отдельный учет Уставной деятельности и иных доходов, в соответствии со статьями Сметы «Доходов и Расходов».
7. Провести инвентаризацию имущества Товарищества.
8. Назначить материально-ответственных лиц.
9. Издать Приказ по подотчетным лицам.
10. Создать Резервный и Премияльные фонды согласно Устава Товарищества п.6.3;6.4.

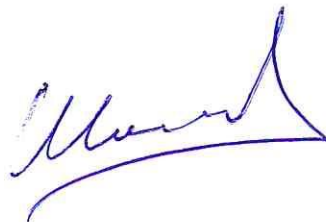
Вывод: размер платы за содержание и текущий ремонт помещений (плата за содержание помещения), установленный Товариществом в 2023 году – 45,00 руб. за 1 кв. м., с учетом поступлений от передачи общего имущества Дома в пользование третьим лицам, – соответствует реальным требованиям по обеспечению содержания и текущего ремонта общего имущества Дома.

Член Товарищества



Т.С. Бородина

С отчетом ревизора ознакомлен
Председатель Правления



Шопенский Л.М.