

## Заключение ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Колизей» за 2023 год.

### 1. Ревизия деятельности ТСЖ «Колизей» Председатель Правления Ставничий Юрий Михайлович.

Установлено, что в 2023 году было проведено 6 заседаний Правления.

В соответствии со статьей ЖК РФ 147 руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества. Статьей 149 ЖК РФ Председатель Правления товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно. Таким образом, именно Правление коллегиально принимает решение, а Председатель обеспечивает их исполнение и исполнение решений собрания членов Товарищества.

1. К сожалению, за весь год мы увидели прямо противоположное: **Председатель Правления Ставничий Юрий Михайлович игнорировал рекомендации решений Правления ТСЖ** (установлено, что им единственным из Правления не подписан протокол Заседания Правления от 31.07.2023 года, где Правление выработало ряд очень важных решений по финансовой и хозяйственной деятельности Товарищества, алгоритм заключения договоров с подрядчиками, рекомендации по кадровой политике Товарищества, ограничения на расход денежных средств Товарищества). Наблюдалось нежелание Ставничего Ю.М. собирать заседания Правления, если он сам был не заинтересован в каких-то решениях. Так после квартальной проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества Председатель Ревизионной комиссии обратилась к Председателю Правления и остальным членам Правления о выявлении нарушений по договору № 06/23 от 13.06.2023 года по изготовлению и монтажу откатных ворот и распашной калитки, и необходимости провести Заседание Правления с целью предотвратить риски для Товарищества, **Ставничий Ю.М. игнорировал это обращение** и только письменное заявление к нему всех членов Правления помогло провести данное Заседание.

2. Ставничий Ю.М. полностью исключил созданный, еще в 2003 году совещательный орган - старшие подъездов, которые создают основу наших направлений в деятельности, представляли интересы, мнения, проблемы жителей своих подъездов.

3. Также он практически полностью исключил общение с жителями, у него не было приемных часов, не было указано место приема, хотя по его условиям, Правление выделило средства на обустройство кабинета. Были устные обращения жителей и старших подъездов по указанной проблеме.

4. Отдельная серьезная проблема - дестабилизация и нездоровый климат в коллективе сотрудников Товарищества, которые работают по много лет, имеют профессиональные навыки и считают наши дома практически родными. Учитывая вообще дефицит специалистов по стране, а по ЖКХ особенно, мы должны проявлять особое внимание к кадрам. А у нас на конец 2023 года уже были специалисты, готовые покинуть наше Товарищество и причина этому - стиль и методы руководства Юрия Михайловича:

- **предъявление необоснованных претензий сотрудникам,**
- **оскорбление сотрудников нецензурной бранью, в том числе по национальному признаку,**
- **превышение должностных полномочий, а именно, использование сотрудников ТСЖ в личных хозяйственных целях.**

5. Ревизионной комиссией были опрошены Главный инженер и Главный Бухгалтер Товарищества по вопросам их участия в обсуждении условий договоров подряда, проведению тендеров среди подрядчиков и необходимых виз при заключении договоров.

В решениях Заседания Правления от 31 июля 2023г. были приняты в том числе решения:

- Договора, заключаемые Товариществом и сметы, перед заключением должны быть проверены и завизированы Главным бухгалтером, Главным инженером и по возможности юридической компанией, с которой мы имеем договор.
- Заключение договоров с продавцом (исполнителем)-налогоплательщиком, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (Самозанятый) несет риски для Товарищества.

А. Главный инженер сообщил, что по договору № 06/23 от 13.06.2023 года по изготовлению и монтажу откатных ворот и распашной калитки ворот Ставничий Ю.М. **отверг двух предложенных им подрядчиков и самостоятельно заключил договор с продавцом (исполнителем)-налогоплательщиком, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее – Самозанятый) из Санкт-Петербурга.** В результате к договору представлена смета, не по форме, да еще и с ошибками. Работы осуществлялись в выходные дни, привлекались наши работники, что категорически запрещено Самозанятым и осуществление контроля со стороны Главного инженера Товарищества было невозможным, так как он не был ознакомлен ни с проектом работ, ни со сметой (объемом работ и материалами). Стоимость работ завышена, по сравнению с аналогами, представленными в интернете. Не представлен ни один чек, накладная на приобретенные материалы. Акт о выполнении работ представлен ненадлежащей формы.

Данный договор также не был завизирован Главным бухгалтером Товарищества.

Б. Договор № 7/2023 от 21 августа 2023 года с ИП Щукиным на ремонт парапетов кровли и элементов фасада был заключен Ставничим Ю.М. в тот момент, когда Главный инженер был три дня в отпуске, то есть Главный инженер не был поставлен в известность об объеме и характере работ по договору и тем более не визировал договор и представленную смету. Тем не менее, ответственность за выполнение этой работы была возложена на Главного инженера, и он смог по факту уменьшить стоимость заявленных работ.

Данный договор также не был завизирован Главным бухгалтером Товарищества.

В. Ставничий Ю.М. рассматривал использование средств СПЕЦСЧЕТОВ Капитального ремонта. Правлением было указано, что работы капитального характера необходимо проводить за счет средств капитального ремонта по установленной законом процедуре. Ставничий Ю.М. проводил переговоры и подготовку документации по капитальному ремонту фасадов корпусов, смет без привлечения к переговорам, осмотрам, составлению перечня работ представителей Правления, главного инженера Товарищества. Переговоры велись с единственным подрядчиком единолично.

6. Главный Бухгалтер Товарищества обратилась к членам Правления и Председателю ревизионной комиссии о своем намерении уволиться из Товарищества в связи с невозможностью и риском работы под руководством Председателя Правления Ставничего Ю.М. (персональная ответственность главных бухгалтеров предприятий и налоговые риски для Товарищества). В обосновании своих намерений она предъявила следующие аргументы:

1. Оказывалось моральное давление, для этого приглашалась в кабинет в подъезде и проводилась беседа на тему, кто в доме главный: председатель правления или члены правления и ревизионной комиссии. Настоятельно мне рекомендовалось изучить свой трудовой договор и служебные обязанности. Если я чего-то не понимаю, то обращаться не к председателю ревизионной комиссии и членам правления, а к юристам.
2. Правление ТСЖ рекомендовали не выплачивать подрядчику по договору № 06/23 от 13.06.2023 года окончательную сумму без предоставления первичных документов, но сразу после подписания договора Ставничий заставил Главного бухгалтера выплатить большой аванс, хотя она была не допущена к ознакомлению с договором и их сметой.
3. Давались распоряжения по ватсапу, после их исполнения приходило другое с отменой и удалялось предыдущее. На вопрос зачем? Был ответ, что это его право.
4. Резко обрывались все попытки обсуждения текущих финансовых вопросов и указывалось на то, что будете говорить, когда вас спросят.
5. Изымались документы из папок хранения первичной документации бухгалтерии без предупреждения и записок, кто и для чего их взял.
6. Изменялись задним числом приказы по сотрудникам (отправлялись в отпуск за свой счет) несмотря на то, что уже были произведены выплаты за первую половину месяца, что могло привести к налоговым рискам.

**Выводы: проблема не столько недостаточная компетенция Юрия Михайловича, сколько его нравственно-этические императивы, неприемлемые для Товарищества. Товарищество заинтересовано в Председателе, который будет не только со знанием дела и ответственно исполнять свои обязанности, но и будет решать вопросы ТСЖ коллегиально с Правлением, будет способствовать сплоченности коллектива ТСЖ, формировать у всех и быть самому примером хозяйского отношения к собственности ТСЖ и управлению этой собственностью, будет решать вопросы (управлять) не командно-административными тоталитарными методами, а методами административного убеждения и строгого контроля за исполнением.**

**05 декабря 2023г. на заседании Правления Председатель правления Ставничий Юрий Михайлович добровольно снял с себя обязанности Председателя Правления, подав заявление. Понимая, что жители будут оценивать данный стиль управления Председателя, как работа всего Правления, неся ответственность за безопасность, стабильность функционирования большого жилого комплекса с 2500 жителями, Правление единогласно проголосовало за прекращение его полномочий. Председателем Правления был избран член Правления Попов Сергей Робертович. Основание раздел 11 Устава товарищества п .11.8 п.п.20.**

## 2. Расчеты с поставщиками и подрядчиками. (исп. Погорелова Н.А.)

По результатам ревизии договоров ТСЖ Колизей за 2023 год сообщаю следующее: договоры, переданные на проверку, соответствуют основным критериям оформления договоров, а именно: дата, сроки, стороны договора, предмет договора, стоимость работ или услуг, условия оплаты, ответственность сторон.

При этом, имеются замечания по следующим договорам:

- **договор подряда № 06/23 от 13.06.2023 года** «на выполнение работ по изготовлению и монтажу откатных ворот и калитки» **содержит объем работ в соответствии с Приложением 1 «Смета на изготовление и монтаж откатных ворот и калитки» настоящего договора на сумму 368 550 рублей. Был выплачен аванс в сумме 258 000,00 руб., а стоимость материалов в представленной смете значительно меньше этой суммы.**  
**Смета составлена не по форме «Локально сметного расчета» по шифрам и номерам позиции норматива: демонтаж, отмотка и монтаж конструкций. По результатам выполнения работ необходимо составить КС2, на момент проверки документ не предоставлен. В связи с тем, что исполнитель является плательщиком налога на профессиональный налог, то выполнение работ должен производить самостоятельно. Из сметы видно, что закупалось не изделие, а расходные материалы то необходимо предоставить удостоверение сварщика с допуском на сварочные работы (документ так же не предоставлен). Исполнитель в соответствии со сметой производил закупку материалов, первичные документы на 31.12.2023 года не представлены.**  
**Для экономической обоснованности привести договор в соответствие, так как представленный договор несет налоговые риски.**

- **Договор подряда № 7/2023** по выполнению работ по ремонту парапета кровли и элементов фасада 4-х корпусов с объемом работ в сумме 1 020 800 руб., изменение по корпусам 1,2,3 до 765 600 рублей- **причина изменения не отражена. Комиссия по необходимости данных работ не утверждалась. Дефективная**

ведомость не составлялась. По представленным документам сделка экономически не обоснована, содержит налоговые риски.

Кроме того, в пункте 11,1 данного договора прописано, что на выполненные работы дается гарантия 5 лет, но создание гарантийного фонда не прописано в договоре, да и подрядчик Щукин - подрядчик, то закрывает предпринимательство, то снова открывает, поэтому потребовать что-либо по обязательствам будет проблематично.

• Договор подряда № 1/23 от 11.01.2023г. по администрированию, обеспечению работоспособности и сопровождению ИТ-инфраструктуры ТСЖ «Колизей» Акты выполненных работ не содержат разумные экономические смыслы, кто является функциональным Заказчиком, нет возможности идентифицировать, и детализация конкретных выполненных работ не обозначена. По представленным документам сделка экономически не обоснована, содержит налоговые риски.

Анализ исполнения других договорных обязательств показал, что принятые договорные обязательства Товариществом выполняются своевременно и в полном объеме. Задолженность на 31.12.2023 г. перед поставщиками является текущей, к ТСЖ отсутствуют иски со стороны поставщиков, в т.ч. ресурсоснабжающих компаний.

### **Рекомендации:**

1) *Воздержаться от заключения хозяйственных договоров на приобретение товаров, работ и услуг с продавцами (исполнителями)-налогоплательщиками, применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее – Самозанятые) установленный Федеральным законом Российской Федерации от 27.11.2018г. № 422-ФЗ в следующих случаях:*

- a. *При согласовании договора установлено, что самозанятый относится к лицам, которые не вправе применять специальный налоговый режим согласно ст. 4.2 Федерального закона № 422-ФЗ,*
- b. *Предметом договора, вне зависимости от суммы, является перечень работ по капитальному ремонту, установленный ст.166 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно:*
  - i. *Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения,*
  - ii. *Ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений,*
  - iii. *Ремонт крыши,*
  - iv. *Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме*
  - v. *Ремонт фасада,*
  - vi. *Ремонт фундамента многоквартирного дома.*
- c. *Иные договора, заключенные с одним самозанятым в течение одного календарного года на общую сумму более 200,00 (двести) тысяч рублей.*

2) *договора, заключаемые Товариществом и сметы перед заключением, должны быть проверены и завизированы Главным бухгалтером, Главным инженером и по возможности юридической компанией, с которой мы имеем договор.*

3) *для подтверждения рыночной стоимости договоров свыше 200 000 рублей на выполнение/оказание работ/услуг необходимо представлять не менее трех коммерческих предложений. Выбор исполнителя выпадает на того, кто предложит наименьшую стоимость и обязательно привлекать для кастинга соответствующих специалистов.*

### **3. Ревизия исполнения сметы доходов и расходов. (исп. Булкатова Т.В.)**

Доходы по смете ТСЖ на 2023 год были запланированы	
в размере	41 098,1 тыс. руб.
Фактические доходы за 2023 год составили	41432,8 тыс. руб.
В том числе:	
обязательные платежи	39 057,1 тыс. руб.
бюджетные поступления	746,0 тыс. руб.
доходы от коммерческой деятельности	1 629,7 тыс. руб.
то есть доходы в 2023 году больше запланированных на	334,7 тыс. руб.

Расходы по смете ТСЖ планировались в размере	41 098,1 тыс. руб.
Фактические расходы составили	42 743,9 тыс. руб.
Превышение расходов составило	1 645.8 тыс. руб.
Экономия по статьям сметы:	
Содержание ОИ	на 273,4 тыс. руб.
На обеспечение деятельности ТСЖ	на 199,4 тыс. руб.
Перерасход по статьям сметы :	на 2 118,6 тыс. руб.
Санитарное содержание ОИ	на 127.7 тыс. руб.
Благоустройство	на 301,5 тыс. руб.
Расходы по контролю территории	на 18,2 тыс. руб.
Разовые работы	на 1 671,2 тыс. руб.

Были выполнены разовые работы:  
Согласно финансово-хоз.плана 2023г. :

работы по ремонту лиф-го оборудования	337,8 тыс. руб.
ремонт межэтажных термоусадочных поясов	1 156, 4 тыс. руб.
ворота с калиткой	368,6 тыс. руб.
установка защитных систем в электрощитовых	138,5 тыс. руб.
Расходы по проведению собрания	67,1 тыс. руб.
Переработка эл. ламп	26,9 тыс. руб.

Работы аварийного характера (Протокол Правления от 14.08.2023г.):

Заделка и восстановление архитектурных элементов фасада	585,7 тыс. руб.
ремонт с-мы пожаротушения ООО "АСБ-Эксперт"	47,7 тыс. руб.
Замена и восстановление элементов пожаротушения	88,1 тыс. руб.

Анализ исполнения сметы расходов ТСЖ за 2023 год показал, что все средства ТСЖ недостаточно экономно расходовались в течение года на нужды ТСЖ. Значительный перерасход произошел за счет разовых ремонтных работ аварийного характера, имеется решение Правления от 14.08.2023г., решения основаны на «Положение о Резервном фонде».

Признать их обоснованными. Резервный фонд уменьшился в этом году на 1 311,1 тыс. руб.

**Рекомендация:** при планировании сметы на 2024г. учесть фактическое выполнение статей сметы и недочеты по исполнению сметы 2023г. Для недопущения перерасхода необходимо планировать работы капитального характера за счет средств капитального ремонта, находящихся на спецсчетах.

#### 4. Ревизия кассовых операций и операций по расчетному счету. (исп. Булкатова Т.В.)

В ходе ревизии учета кассовых операций и операций по расчетному счету рассматривались следующие вопросы:

- оформление первичной учетной документации по учету кассовых операций и их отражение в бухгалтерском учете;
- наличие договоров о полной материальной ответственности с лицами, ответственными за сохранность денежных средств;
- отражение в учете операций по движению денежных средств на расчетных счетах;
- наличие договоров с банками об обслуживании банковских счетов;
- соответствие данных аналитического и синтетического учета данным Бухгалтерского баланса.
- целевое расходование денежных средств

Ревизионная проверка кассовых операций ТСЖ «Колизей» за 2023 год показала, что они велись в соответствии с требованием Центрального Банка России и в соответствии с Законодательством РФ. Акт ревизии наличных денежных средств составлены на 31 декабря 2023 года и является неотъемлемой частью ревизионной проверки. Установлено: фактическое наличие денежных средств в кассе на 31.12.2023г. в сумме 42 984,74 руб., в том числе 15 548,25 руб. в паркинге и 17 436,49 по ТСЖ, что соответствует данным бухгалтерского учета и отчетности.

При ревизии операций по расчетным счетам также не обнаружено никаких нарушений. Остаток денежных средств на расчетных счетах на 01.01.2023 года составлял 2 327 028,44 руб., остаток на 31.12.2023 года составил 1 768 617,74 руб., что соответствует выписке банка на эту дату, в том числе по ТСЖ – 1 661,8 тыс. руб., по подземному паркингу – 106,9 тыс. руб.

Остаток денежных средств на депозитных счетах составил на конец 2023 года 13 900 00,00 руб., из них по ТСЖ - 10 700 000, 00 руб. и по паркингу - 3 200 000, 00 руб.

Остаток денежных средств на спец. счетах, открытых для накопления средств на капитальный ремонт на 31.12.2023 года составил 167 304 842,02 руб., в том числе по корпусам: 1 – 41 571 609,55 руб., 2- 42 007 020,17, руб., 3- 41 560 658,70 руб., 4- 42 165 535,53 руб., плюс 18,07 руб. остаток на расчетной карточке банка.

**Остаток на 01.01.2023 года на расчетном счете и в**

<b>Касса</b>	<b>1 979,5 тыс. руб.</b>
<b>Депозит</b>	<b>11 900,0 тыс. руб.</b>
<b>Поступление денежных средств в кассу и на расчетный счет ТСЖ за 2023 год</b>	<b>82 454,0 тыс. руб. в том числе:</b>
платежи за квартплату	41 366,7 тыс. руб.
бюджетное возмещение по законодательству РФ	884,8 тыс. руб.
выручка от коммерческой деятельности ТСЖ	1 825,8 тыс. руб.
прочие поступления	276,7 тыс. руб.
возврат с депозита	38 100,0 тыс. руб.
<b>Выбыло с расчетного счета и из кассы ТСЖ</b>	<b>82 754,3 тыс. руб. в том числе:</b>
перечислено поставщикам коммунальных услуг	18 971,8 тыс. руб.
перечислено налогов и страховых взносов	8 817,3 тыс. руб.
оплачены услуги банка	36,7 тыс. руб.
выплачена заработная плата персоналу	17 280,4 тыс. руб.
перечислено на депозит	36 900,0 тыс. руб.
прочие (штрафы, гос. пошлины и т.п.)	748,1 тыс. руб.
<b>Остаток денежных средств на 01.01 2024 года</b>	<b>1 679,2 тыс. руб.</b>

В том числе в кассе  
Депозит

8.4 тыс. руб.  
10 700,0 тыс. руб.

#### 5. Ревизия расчетов с подотчетными лицами. (исп. Решетникова Т.П.)

В ходе ревизии расчетов с подотчетными лицами рассмотрены следующие вопросы:

- правильность и своевременность отражения в бухгалтерском учете расчетов с подотчетными лицами;
- правомерность расходования денежных средств, выданных под отчет.

При проверке правильности и достоверности расходования подотчетных сумм и составления авансовых отчетов установлено:

Главный бухгалтер ТСЖ ежемесячно наличным путем получает денежные средства из банка с целью расходования их на хозяйственные расходы. Оплата хозяйственных расходов зачастую осуществляется наличными денежными средствами с предоставлением товарного и кассового чека. Основные статьи расходов по подотчетным суммам мелкий хозяйственный инвентарь для уборщиц и дворников, сантехнический и электрический инвентарь, канцелярские товары, почтовые расходы. Авансовые отчеты предоставляются в бухгалтерию по мере расходования денежных средств. Все расходы подтверждены документально. Приказом ТСЖ установлен срок выдачи денежных средств, срок предоставления авансового отчета - через 3 дня. Сроки соблюдены. У ревизионной комиссии имеются замечания по оформлению авансовых отчетов: не все отчеты утверждены председателем правления, в нескольких отчетах не было подписи подотчетных лиц.

Остаток по счету 71 «Расчеты с подотчетными лицами» на конец 2023 года отсутствует.

#### 6. Ревизия учета основных средств. (исп. Решетникова Т.П.)

В ходе проверки учета основных средств выявлено наличие основных средств по состоянию на 01.01 2023 года составляло 2 678 665,26 руб., а по состоянию на 31.12 2023 года составило 30 470 215,26 руб., в том числе групповых основных средств 236 200,00 руб.

Амортизация основных средств по состоянию на 01.01.2023 года составила 1 681 166,62 руб. а по состоянию на 31.12.2023 года составила 1 891 640,16 руб., в том числе по групповым основным средствам 39 366,70 руб.

**Вывод:** учет основных средств и начисление амортизации ведется в соответствии с действующим законодательством.

#### 7. Ревизия учета материально-производственных запасов. (исп. Решетникова Т.П.)

В ТСЖ материально-производственными запасами являются материалы, которые учитываются на счете 10. При ревизии учета материально-производственных запасов у ТСЖ не выявлено ошибок и искажений, которые могли бы существенно повлиять на достоверность бухгалтерской и налоговой отчетности.

Приказом ТСЖ создана комиссия по списанию ТМЦ. Комиссией составлены акты о списании ТМЦ, чтобы учет материальных ценностей был осуществлен правильно и без нарушений. Акты подписаны всеми членами комиссии и утверждены председателем ТСЖ.

Хочется отметить, что не все накладные на внутреннее перемещение ТМЦ были подписаны материально-ответственными лицами, получившими материальные ценности.

**Вывод:** учет материалов производится в соответствии с действующим законодательством РФ, но имели место небольшие отклонения от Положения по бухгалтерскому учету материально-производственных ценностей.

#### 8. Ревизия расчетов по оплате с персоналом ТСЖ. (исп. Булкатова Т.В.)

В ходе ревизии расчетов по оплате труда рассматривались следующие вопросы:

- порядок и правильность расчетов по оплате труда;
- соответствие первичных учетных документов по учету труда и заработной платы унифицированным формам первичного учета;
- соответствие данных аналитического и синтетического учета данным Бухгалтерского баланса.

При анализе расчетов по оплате труда установлено следующее:

При проверке расчетов по заработной плате для ревизии были представлены следующие документы: трудовые договоры; трудовые книжки, штатное расписание; приказы; табеля учета рабочего времени; расчетные ведомости по заработной плате; лицевые счета; регистры учета начисления заработной платы; Положение об оплате труда работников и приказ «Об утверждении Приложения № 9 об особенностях оплаты труда работников при суммированном учете рабочего времени к положению об оплате труда работников» № 78/7 от 03.12.2013 года.

Расхождений между данными первичных документов (расчетные ведомости по начислению заработной платы), учетных регистров аналитического и синтетического учета и соответствующими данными бухгалтерской отчетности (Бухгалтерский баланс) не установлено.

Задолженность перед персоналом по кредиту счета 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда» на 31.12.2023г. отсутствует.

За проверяемый период в ТСЖ также действовал Приказ № 61 от 31.12.2010 года «Об утверждении правил внутреннего трудового распорядка» регламентирующий взаимоотношения работодателя и работников и правила

внутреннего трудового распорядка - локальный нормативный акт, регламентирующий порядок приема и увольнения работников, основные права, обязанности и ответственность сторон трудового договора, режим работы, время отдыха, а также иные вопросы регулирования трудовых отношений у данного работодателя

При выборочной проверке расчетов по оплате труда проанализирован порядок начисления заработной платы работникам при суммированном учете рабочего времени. Предоставлены расчетные листки работников при суммированном учете рабочего времени.

В ходе ревизии порядка исчисления пособий по временной нетрудоспособности и расчета отпускных установлено, что расчет производился в соответствии с действующим в 2023 году законодательством.

В результате ревизии выяснено, что штатное расписание соответствует решению правления и членов ТСЖ. Количество сотрудников соответствует штатному расписанию. Табель учета рабочего времени ведется в соответствии с законодательством. Расчет налога на доходы физических лиц ведется правильно. Приказы на начисление премий, увольнения, отпуска составлены в соответствии с законодательством (все работники с приказами ознакомлены) и в полном объеме представлены для ревизии.

**Выводы:** *учет расчетов по оплате труда осуществлялся в основном в соответствии с действующим законодательством.*

#### 9. Ревизия расчетов по обязательным платежам с членами ТСЖ. (исп. Погорелова Н.А.)

Начисление обязательных платежей в 2023 году производилось в соответствии с утвержденной сметой с 01.01.2023г. по ставке 34,91 руб./кв. м., с 01.07.2023г. по ставке - 37,24 руб. /кв.м.

В соответствии с последней редакцией Постановления Правительства Москвы № 2467-ПП от 15.11.2022г. (содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома) по ставке – 31,63 руб. кв.м. в месяц и ставкой в размере 7,30 руб./кв.м. в месяц за обращение с ТКО (твердые коммунальные отходы) приказом ДЭПиР г. Москвы № 186-ТР от 15.11.2022 года.

с 1 января 2023 года минимальный размер взноса на капремонт общего имущества установлен в размере 24,09 руб. (рост +15%) на квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц, в соответствии ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ ОТ 7 ДЕКАБРЯ 2021 Г. N 1900-ПП "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ ОТ 29 ДЕКАБРЯ 2014 Г. N 833-ПП, Постановление Правительства Москвы от 15.11.2022 № 2466-ПП «О внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП».

#### 10. Ревизия расчетов по коммунальным платежам. (исп. Погорелова Н.А.)

*Начисление платы за содержание, коммунальные услуги*

Оплата за коммунальные услуги производится жильцами и собственниками жилых/нежилых помещений на основании выставленных счетов ТСЖ в рамках заключенных договоров по показаниям индивидуальных приборов учета либо по нормативам.

Счета на услуги ТСЖ выставлялись по тарифам, утвержденным на общем собрании ТСЖ на 2023г. в соответствии со сметой расходов. Начисления общедомовых затраты производится исходя из показаний показателям общедомовых приборов учета.

Собственникам предоставлялись следующие основные коммунальные услуги:

- **электроснабжение**, осуществляется на основе индивидуальных договорных отношений собственника непосредственно с АО «Мосэнергосбыт». Начисления платы производились по показаниям индивидуальных приборов учета по ставкам утвержденным Приказом ДЭПиР г. Москвы № 450-ТР от 23.11.2022г., вступившим в силу с 01.12.2022г.

Тариф на электроэнергию, дифференцированный по двум зонам суток, руб./кВтч	Дневная зона	Ночная зона
		6,91

Общедомовые затраты формируются на основании установленных общедомовых счетчиков и распределяются между жильцами и собственниками помещений за счет членских взносов в соответствии с утвержденной сметой на 2023г.;

- **горячее водоснабжение**, в 2023 году АО «Мосводоканал» выставлял счета по ставке:

с 01.01.2023г. в размере 243,16 руб./куб. м. каждому собственнику помещения по показаниям квартирных приборов учета либо при их отсутствии по нормативу на каждого проживающего. Расчет платежей производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и собственникам помещений в многоквартирных жилых домах, в соответствии утвержденным Приказом ДЭПиР г. Москвы № 288-ТР от 17.11.2022г. вступившим в силу с 01.01.2023г.

По водоотведению по ставке 39,97 руб./куб.м. и холодному водоснабжению по ставке 50,93 руб. куб.м. Услуга рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком помещении. Выставляет счета АО «Мосводоканал» напрямую каждому собственнику по ставкам утвержденным Приказом ДЭПиР г. Москвы № 285-ТР от 17.11.2022г., вступившим в силу с 01.01.2023г.

Счета на общедомовое потребление холодной, горячей воды и водоотведение АО» Мосводоканал» выставляются Товариществу и возмещаются за счет членских взносов в соответствии с утвержденной сметой на 2023г.

- **тепловая энергия (на нужды отопления)** с января 2023г. ПАО «МОЭК» выставлял счета за отопление по прямым договорам, заключенные непосредственно между ресурсоснабжающей организацией и собственниками помещений. Договоры считаются заключенными по форме, утвержденной Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД. Начисления производятся в соответствии с Приказом ДЭПР г. Москвы 286-ТР от 17.11.2022г. по ставке:

с 01.01.2023г. в размере 2912,53 руб./Гкал;

Общедомовое потребление не предусмотрено.

-**содержание лифта**, в соответствии с договором между ТСЖ и специализированным Управлением № 5 филиалом АО «Мослифт». Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (в состав которого входят лифты и лифтовые шахты) осуществляется за счет членских взносов в соответствии с утвержденной сметой на 2023г.;

-**вывоз мусора**, транспортирование и обработка бытовых отходов в соответствии с договором между ТСЖ и ООО «МКМ-Логистика» за счет членских взносов в соответствии с утвержденной сметой по отдельно выставленной услуге исходя из фактическим обращении с ТКО (твердо коммунальными отходами);

#### 11. Расчеты с поставщиками коммунальных услуг. (исп. Погорелова Н.А.)

Задолженность ТСЖ на 01.01.2024г. является текущей и составила:

АО Мосэнергосбыт -	252,981 тыс. руб.
ПАО МОЭК (филиал 11) -	188,560 тыс. руб.
АО Мослифт -	181,354 тыс. руб.

#### Выводы:

1. *Все расчеты по начислению членских взносов начисляются своевременно и без нарушений. С просроченными должниками ведется досудебная работа, а также составляются иски и подаются в суд о взыскании задолженности со злостных неплательщиков.*
2. *Служба своевременно осуществляет все платежи с поставщиками коммунальных услуг. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует. Служба осуществляет контроль за своевременное исполнение договорных условий.*

#### 12. Ревизия льгот и субсидий. (исп. Булкатова Т.В.)

Льготы начислялись собственникам жилья по предоставлению соответствующих документов на льготы. Бухгалтерия ТСЖ ежемесячно подает отчеты о льготах в отдел субсидий р-на Раменки. Предоставленные собственникам льготы затем поступают из бюджета на расчетный счет ТСЖ и адресно учитываются при расчете обязательных и коммунальных платежей.

В 2023 году льготы, предоставленные бюджетом, составили **746,0** тыс. руб.

Субсидии в 2023 году так же не представлялись в связи с вводом новой методики расчета субсидий.

#### 13. Ревизия расчетов по налогам и страховым взносам. (исп. Булкатова Т.В.)

С 01 января 2023 года были приняты глобальные изменения в учете и налогообложении: почти все налоги, сборы и страховые взносы нужно платить единым налоговым платежом (ЕНП). Налоговая инспекция сама распределит поступившие средства в счет исполнения налоговой обязанности. Федеральный закон от 14.07.2022 года № 263-ФЗ; тарифы страховых взносов на ОПС, ОСС и ОМС установлены в единых размерах (единый тариф страховых взносов): 1) в пределах установленной единой предельной величины базы для исчисления страховых взносов - 30 %; 2) свыше установленной единой предельной величины базы для исчисления страховых взносов - 15,1 %. Федеральный закон № 239 от 14.07.2022 года; за временно пребывающих иностранцев придется платить взносы на ОМС. Федеральный закон № 237 от 14.07.2022 года.

В ходе ревизии установлено, что учет страховых взносов в ТСЖ ведется в соответствии с данными изменениями.

В ходе аудита расчетов по страховым взносам проанализированы порядок формирования базы для расчетов и правильность заполнения расчетов, предоставляемых в ИФНС, осуществлена выборочная проверка данных индивидуального учета сумм начисленных выплат и иных вознаграждений и сумм начисленных страховых взносов за 2023 год.

Порядок исчисления и уплаты страховых взносов осуществлялся в соответствии с новой редакцией главы 34 Налогового Кодекса РФ. Тарифы страховых взносов на застрахованных лиц и предельная величина базы для начисления страховых взносов, применяемые Товариществом в проверяемом периоде, соответствовали тарифам, установленным ст.34 НК РФ на 2023 год.

Данные синтетического учета по счету 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению» соответствуют данным аналитического учета.

Данные бухгалтерского учета соответствуют данным расчетов по начисленным и уплаченным страховым взносам за 2023 год.

При проверке мною установлено:

- правильность определения налогооблагаемой базы по налогам;
- правильность применения налоговых ставок;
- правомерность применения льгот при расчете и уплате налогов;
- правильность начисления, полноту и своевременность перечисления налоговых платежей;
- правильность составления налоговой отчетности.

**Выводы по разделу:** *учет, исчисление и уплата страховых взносов в бюджет и фонд социального страхования осуществляются в соответствии с требованиями законодательства. Расчет единого налога по упрощенной системе налогообложения по коммерческой деятельности ТСЖ произведен правильно и достоверно отражен в бухгалтерской отчетности ТСЖ за 2023 год и Декларации по упрощенной системе налогообложения. Сумма единого налога по упрощенной системе налогообложения за 2023 год составила 187,2 тыс. руб.*

#### 14. Смета доходов и расходов.

Смета доходов и расходов с 01.07.2024г. составлена на основе фактического исполнения сметы 2023 г. и выявленных недостатков. Ставка Содержание и ремонт с 01.07.2024г. составит 42,78 руб. и 7,90 руб. - контроль территории с 1 кв. м. площади помещения собственника. Доходная часть сметы состоит: - платежи собственников, включая бюджетное финансирование – 4081,0 тыс. руб. с учетом расходов по контролю территории; доходы от хозяйственной деятельности – 149,7 тыс. руб. Статьи сметы расходной части те же, что и в 2023 году.

#### Рекомендации по деятельности Товарищества.

*Рекомендуется учесть все недостатки руководства ТСЖ хозяйственной деятельностью за весь 2023 год и вернуться к конструктивному ведению хозяйственной деятельности персонала ТСЖ, лишения всех инициатив сотрудников по экономному ведению хозяйственной деятельности.*

*Продолжать интенсивную работу с должниками по взносам на капитальный ремонт и по обязательным платежам.*

*Признать работу Товарищества посредственной, из-за деструктивной деятельности Председателя Правления Ставниченко Юрия Михайловича, противоречащей рекомендациям и требованиям членов Правления ТСЖ.*

*Необходимо принять и утвердить Положения о Ревизионной комиссии и Правлении ТСЖ «Коллизей», усилить контроль за финансовой деятельностью ТСЖ, для чего проводить контроль исполнения сметы расходов каждый квартал года, Правлению строго соблюдать расходование денежных средств в соответствии со статьями сметы.*

#### **Заключение ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности подземной автостоянки за 2023 год.**

На 01.01.2023г. сумма денежных средств на расчетном счете и в кассе ТСЖ по подземной автостоянке составляла:

	365,7 тыс. руб.
<b>Депозит</b>	<b>2 400,0 тыс. руб.</b>
Фактическое поступление денежных средств составило	21 793,1 тыс. руб., из них:
обязательные платежи и коммунальные услуги	7 846,0 тыс. руб.
выручка от коммерческой деятельности Па и мойки	4 407,8 тыс. руб.
возврат депозита	9 500,0 тыс. руб.
прочие поступления	39,3 тыс. руб.
Израсходовано за 2023г.	22 026,4 тыс. руб.
в том числе:	
на оплату поставщиков коммунальных услуг	6 435,3 тыс. руб.
перечисление налогов и страховых взносов	1 821,6 тыс. руб.
оплату услуг банка	25,4 тыс. руб.
на выплату заработной платы персоналу	3 417,0 тыс. руб.
перечисление на депозит	10 300,0 тыс. руб.
прочее	27,1 тыс. руб.
Остаток денежных средств в кассе и на расчетном счете по ПА по состоянию на 01.01.2023 год	132,4 тыс. руб.
<b>Депозит</b>	<b>3 200,0 тыс. руб.</b>
По смете на 2023 год доходы по подземной автостоянке были спланированы в размере	9 311,0 тыс. руб.
Фактические доходы составили	9 828,2 тыс. руб.
в том числе:	
обязательные платежи собственников	5 408,0 тыс. руб.
доходы от автомойки	2 703,0 тыс. руб.
доходы от аренды МОП	1 050,0 тыс. руб.



процент по депозитному счету	78,0 тыс. руб.
прочие доходы (хранение колес)	72,0 тыс. руб.
Превышение фактических доходов по сравнению с запланированными составило	<b>517,2 тыс. руб.</b>
Расходы по смете планировались в размере	<b>9 311,0 тыс. руб.</b>
фактические расходы по смете составили	<b>8 986,4 тыс. руб.</b>
Экономия составила	<b>324,6 тыс. руб.</b>
Экономия по статьям санитарное содержание ОИ	359,0 тыс. руб.
содержание автомойки	43,9 тыс. руб.
обеспечение деятельности ПА	22,0 тыс. руб.
контроль территории	18,5 тыс. руб.
благоустройство	22,3 тыс. руб.
и по коммерческой деятельности	93,2 тыс. руб.
Перерасход по статьям содержание ОИ и ПА	<b>234,3 тыс. руб.</b>
налог ПА	191,7 тыс. руб.
	42,6 тыс. руб.

По решению собрания членов ТСЖ в подземном паркинге сдаются в аренду под автомобили 7 мест с 01.01.2023г. по цене 8.5 тыс. руб., с 01.10.2023г. по цене 10 000 руб. в месяц. Под мотоциклы сдаются места по цене 3,0 тыс. руб. в месяц и под хранение колес 88 мест по цене 600,00 руб. в год. По итогам коммерческой деятельности по подземной автостоянке получен доход в 2023г. в размере 4 420.1 тыс. руб., в том числе от автомойки - 2987,0 тыс. руб. от сдачи мест общего пользования в аренду – 1 242,6 тыс. руб. и 190,2 тыс. руб. - начислен процент по депозиту, и прочее 0,4 тыс. руб.

Доход по автомойке увеличился по сравнению с 2022г. на 347,1 тыс. руб. или на 8,5 процента.

Экономия по смете расходов паркинга в общей сумме 324,6 тыс. руб. и превышения фактических доходов над планируемыми в сумме 517,2 тыс. руб. (всего в сумме 841.7 тыс. руб.) ревизионная комиссия рекомендует направить в резервный фонд.

**Расчет по коммунальным платежам:**

Кредиторская задолженность перед поставщиками коммунальных услуг на 31.12 2022 года составила 390,8 тыс. руб. за декабрь 2023 года, погашена в январе 2023 года.

Задолженность собственников машиномест на 01.01.2024 года составила 1 631,2 тыс. руб., а без учета декабря 2023 года -720,1 тыс. руб.

Счета за отопительную вентиляцию и электрическую энергию выставялась собственникам по показаниям общих коллективных приборов учета.

Электрическая энергия: выставлено счетов от ПАО «Мосэнергосбыт» на сумму 606,7 тыс. руб. Собственникам машиномест выставлено 606,7 тыс. руб.

Отопительная вентиляция: выставлено счетов от ПАО «МОЭК» - 2 075,5 тыс. руб. Собственникам машиномест выставлено – 2 075,5 тыс. руб. Сумма в 787,7 тыс. руб. возникшая из-за выставления счета фирмой ОАО «МОЭК» не по показаниям счетчиков, а по расчетным величинам за декабрь 2021 года, в результате судебных и досудебных споров была аннулирована.

ГУП «Экотехпром» выставила счет ТСЖ за мусор в сумме 8,1 тыс. руб., собственникам машиномест также выставлено 8,1 тыс. руб.

**Смета на 2024 год.**

В 2024 году расходы на оплату услуг по отоплению и электроснабжению также будут выставляться по показаниям общедомовых приборов учета, а постоянной суммой оплаты будут являться только эксплуатационные расходы.

По итогам исполнения сметы расходов при наличии экономии и превышения доходов над планом эти средства по решению собрания либо пойдут на сокращение оплаты машиномест, либо в резервный фонд.

**Рекомендации**

**Смету на 2024 год спланировать на основе выполнения сметы 2023 года и изменений в налоговом законодательстве.**

**Усилить работу с должниками по коммунальным услугам и взносам на капитальный ремонт, содержание.**

**Общие выводы:** признать работу ТСЖ и Правления ТСЖ очень напряженной и с трудом отвечающей целям и задачам ТСЖ.

Председатель ревизионной комиссии:



Т.В. Булкатова

Члены ревизионной комиссии:



Н.А. Погорелова,



Т.П. Решетникова