

Заключение ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Колизей» за 2021 год.

1. 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;
- соответствие данных аналитического и синтетического учета данным Бухгалтерского баланса.
- 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 2021 год показала, что они велись в соответствии с требованием Центрального Банка России и в соответствии с Законодательством РФ. Акт ревизии наличных денежных средств составлен на 31 декабря 2021 года и является неотъемлемой частью ревизионной проверки. Установлено: фактическое наличие денежных средств в кассе на 31.12.2021г. в сумме 31 196,13 руб., в том числе 18 020,20 руб. в паркинге и 13 175,93 руб. 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 01.01.2021 года составлял 2 984 470,41 руб., остаток на 31.12.2021 года составил 1 664 596,92 руб., что соответствует выписке банка на эту дату, в том числе по ТСЖ – 1 071,7 тыс. руб., по подземному паркингу – 592,8 тыс. руб.

Остаток денежных средств на депозитных счетах составил на конец 2021 года 12 800 000,00 руб., из них по ТСЖ - 11 000 000, 00 руб. и по паркингу - 1 800 000, 00 руб.

Остаток денежных средств на спец. счетах, открытых для накопления средств на капитальный ремонт на 31.12.2021 года составил 111 406 078,93 руб., в том числе по корпусам: 1 – 27 679 207,81 руб., 2- 27 980 193,59 руб., 3- 27 594 138,90 руб., 4- 28 152 538,63 руб.

Остаток на 01.01.2021 года на расчетном счете и в

Кассе	2 290,5 тыс. руб.
Депозит	9 500,0 тыс. руб.
Поступление денежных средств в кассу и на расчетный счет ТСЖ за 2021 год:	57 063,3 тыс. руб. в том числе:
платежи за квартплату	34 157,3тыс. руб.
бюджетное возмещение по законодательству РФ	905,5 тыс. руб.
выручка от коммерческой деятельности ТСЖ	1 251,5тыс. руб.
прочие поступления	249,0 тыс. руб.
возврат с депозита	20 500,0 тыс. руб.
Выбыло с расчетного счета и из кассы ТСЖ	58 268,9 тыс. руб. в том числе:
перечислено поставщикам коммунальных услуг	14 709,6 тыс. руб.
перечислено налогов и страховых взносов	6 845,2 тыс. руб.
оплачены услуги банка	105,0 тыс. руб.
выплачена заработная плата персоналу	14 058,7 тыс. руб.
перечислено на депозит	22 000,0 тыс. руб.
прочие (корректировки платежей, ошибочные, штрафы, гос. пошлины и т.п.)	550,4 тыс. руб.
Остаток денежных средств на 01.01 2022 года	1 084,9 тыс. руб.
В том числе в кассе	13,2 тыс. руб.
Депозит	11 000,0 тыс. руб.

Нецелевого расходования денежных средств в ходе проверки не обнаружено.

2. Ревизия расчетов с подотчетными лицами.

(исп. Булкатова Т.В.)

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 ревизии расчетов с подотчетными лицами выявлено, что эти расчеты осуществлялись в соответствии с нормативными актами РФ и в соответствии с действующим Российским законодательством. Все авансовые отчеты правильно оформлены и подписаны соответствующими лицами.

Подотчетные суммы выдавались на обоснованные нужды по заявлениям подотчетников, за подписью председателя ТСЖ, и только после предоставления в бухгалтерию ТСЖ предыдущих авансовых отчетов.

Остаток по счету 71 «Расчеты с подотчетными лицами» на конец 2021 года отсутствует.

3. Ревизия учета основных средств.

(исп. Погорелова Н.А.)

По объектам основных средств некоммерческих организаций амортизация не начисляется. По ним производится начисление износа в конце отчетного года, исходя из установленного организацией срока их полезного использования. Движение сумм износа по указанным объектам учитывается на отдельном забалансовом счете.

4. Ревизия учета материально-производственных запасов.
(исп. Погорелова Н.А.)

При ревизии учета материально-производственных запасов, а у ТСЖ это только материалы, которые учитываются на счете 10 не выявлено ошибок и искажений, которые могли бы повлиять на достоверность бухгалтерской и налоговой отчетности. Учет материалов производился в соответствии с действующим законодательством РФ. Материалы закупались по мере необходимости, с учетом экономии и целесообразности.

5. Ревизия расчетов с поставщиками и подрядчиками и с коммунальными службами.
(исп. Шавеко С.А.)

По результатам ревизии договоров ТСЖ Колизей за 2021 год сообщая следующее:

1. Все договора, переданные на проверку, соответствуют основным критериям оформления договоров, а именно: дата, сроки, стороны договора, предмет договора, стоимость работ или услуг, условия оплаты, ответственность сторон.
2. Наполнение договоров, а именно: ежемесячные акты выполненных работ, протоколы согласования цены, приложения и тех. задания выполнены в соответствии с нормами оформления документов.

Рекомендация: перейти на ЭДО с энергоснабжающими организациями и поставщиками услуг.

6. 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 31.12.2021 г. 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.

Нарушений не обнаружено.

В ходе ревизии порядка исчисления пособий по временной нетрудоспособности и расчета отпускных установлено, что расчет производился в соответствии с действующим в 2021 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.

Резюме. Учет расчетов по оплате труда осуществлялся в соответствии с действующим законодательством и решением Правления ТСЖ.

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

Начисление обязательных платежей в 2021 году производилось в соответствии с утвержденной сметой. Ставка с 01.07.2021г. составляла 31,89 руб., за содержание и ремонт общего имущества, что соответствует ставке Правительства Москвы №1497-ПП, принятой с 01.01.2021г.

8. 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 2021 г. в соответствии со сметой расходов. Начисления общедомовых затрат 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. 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 2021г.;

- **холодное и горячее водоснабжение, водоотведение**,

В 2021 г АО «Мосводоканал» выставлял счета 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 пользователям помещений в многоквартирных жилых домах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 и постановлением Правительства Москвы от 10.02.2004 № 77-ПП.

По водоотведению услуга рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком помещении. Выставляется также АО «Мосводоканал» напрямую каждому собственнику.

Счета на общедомовое потребление холодной, горячей воды и водоотведение АО «Мосводоканал» выставляет Товариществу и возмещаются за счет членских взносов в соответствии с утвержденной сметой на 2021г.

- **тепловая энергия (на нужды отопления)**. В 2021 г 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, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (в редакции вступающего в силу с 31.07.2019 постановления Правительства РФ от 13.07.2019 № 897). Начисления производятся в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.06.2011г. № 354, Постановление Правительства Москвы от 29.09.2016г. № 629 и тарифами, утвержденными Правительством г. Москвы.

Общедомовое потребление не предусмотрено.

- **коллективная телевизионная антенна**. С 2021 года данная услуга выставляется отдельной платежкой каждому собственнику, подключившему антенну ПАО «Ростелеком»;

- **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 2021г.

Расчеты с поставщиками коммунальных услуг

Задолженность ТСЖ на 01.01.2021 г. является текущей и составила:

АО «Мосэнергосбыт» - 410,8 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.

9. 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 2021 году льготы, предоставленные бюджетом, составили 740,7 тыс. руб. Субсидии в 2021 году так же не представлялись в связи с вводом новой методики расчета субсидий.

10. Ревизия расчетов по налогам и страховым взносам.

(исп. Булкатова Т.В.)

В ходе ревизии установлено, что учет страховых взносов в ТСЖ ведется в соответствии с разделом XI, глава 34 «Страховые взносы в Российской Федерации» Налогового Кодекса РФ, утвержденного законом № 243-ФЗ от 03.07.2016 года и изменениями, внесенными Федеральным законом от 29.09.2019 № 325-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 325-ФЗ) внесены изменения в статью 430 и 431 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ).

В ходе аудита расчетов по страховым взносам проанализированы порядок формирования базы для расчетов и правильность заполнения расчетов, предоставляемых в ИФНС и в Фонд социального страхования, осуществлена выборочная проверка данных индивидуального учета сумм начисленных выплат и иных вознаграждений и сумм начисленных страховых взносов за 2021 год.

Порядок исчисления и уплаты страховых взносов осуществлялся в соответствии с главой 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 2021 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 2021 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 2021 год и Декларации по упрощенной системе налогообложения. Сумма единого налога по упрощенной системе налогообложения за 2021 год составила 142,6 тыс. руб.

11. Ревизия исполнения сметы расходов.

(исп. Булкатова Т.В.)

Доходы по смете ТСЖ на 2021 год были запланированы	
в размере	35 857,5 тыс. руб.
Фактические доходы за 2021 год составили	36 309,0 тыс. руб.
В том числе:	
обязательные платежи	34 170,9 тыс. руб.
бюджетные поступления	740,7 тыс. руб.
доходы от коммерческой деятельности	1 397,4 тыс. руб.
то есть доходы в 2021 году больше запланированных на	451,5 тыс. руб.
Расходы по смете ТСЖ планировались в размере	35 857,5 тыс. руб.
Фактические расходы составили	35 693,5 тыс. руб.
Экономия по смете составила	164,0 тыс. руб.
В том числе:	
Содержание ОИ	на 140,8 тыс. руб.
Разовые работы по ремонту и восстановлению ОИ	на 409,9 тыс. руб.
Итого:	550,7 тыс. руб.
Перерасход по некоторым статьям сметы составил	386,7 тыс. руб.
В том числе:	
Санитарное содержание ОИ	на 46,6 тыс. руб.
Благоустройство	на 84,9 тыс. руб.
Обеспечение деятельности ТСЖ	на 31,2 тыс. руб.
Организация службы КПС	на 8,1 тыс. руб.
Расходы по опрессовки	на 185,0 тыс. руб.
Налог УСН	на 30,9 тыс. руб.

Анализ исполнения сметы расходов ТСЖ за 2021 год показал, что все средства ТСЖ экономно расходовались в течение года на нужды ТСЖ, что и позволило все-таки иметь экономию на конец 2021 года в размере 164,0 тыс. руб. Превышение доходов над запланированными в сумме 451,5 тыс. руб. и экономию по исполнению сметы расходов в сумме 164,0 тыс. руб. предлагаем направить в резервный фонд ТСЖ.

Рекомендация: при планировании сметы на 2022г. учесть фактическое выполнение статей сметы 2021г.

Смета на 2022г. составлена на основе фактического исполнения сметы 2021г. Ставка с 01.07.2022г. составит 34.91 руб., за содержание и ремонт общего имущества, и бр.37коп. – за контроль территории с 1 кв. м. площади помещения собственника. Доходная часть сметы состоит: - платежи собственников, включая бюджетное финансирование – 3201.95 тыс. руб.; доходы от хозяйственной деятельности – 97,0 тыс. руб. Статьи сметы расходной части те же, что и в 2021г.

Рекомендации по уставной деятельности Товарищества.

Рекомендуется экономить сметы, доходы от хозяйственной деятельности направлять в резервный фонд ТСЖ для решения текущих проблем, аварийных поломок общего имущества без сбора с собственников целевых взносов.

Размер обязательных платежей в 2022 году установить из факта выполнения сметы 2021г с учетом инфляции на текущий период.

Продолжать интенсивную работу с должниками по взносам на капитальный ремонт и содержание.

Кроме того, ревизионная комиссия рекомендует проиндексировать заработную плату персонала, так как существующие ставки ниже уровня рынка оплаты труда в Москве и не позволяют при необходимости принимать на работу квалифицированных специалистов, которые своим производительным и квалифицированным трудом обеспечивают надежное содержание жилого фонда и экономию по смете, значительно превышающую расходы на индексацию заработной платы.

Вывод: признать работу ТСЖ и Правления ТСЖ положительной и отвечающей целям и задачам ТСЖ.

Заключение ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности подземной автостоянки за 2021 год.

На 01.01.2021г. сумма денежных средств на расчетном счете и в кассе ТСЖ по подземной автостоянке составляла:

	717,7 тыс. руб.
Депозит	1 600,0 тыс. руб.
Фактическое поступление денежных средств составило:	13 402,6 тыс. руб. , из них:
обязательные платежи и коммунальные услуги	6626,6 тыс. руб.
выручка от коммерческой деятельности Па и мойки	3361,3 тыс. руб.
возврат депозита	3 400,0 тыс. руб.
прочие поступления	14,7 тыс. руб.
Израсходовано за 2018г.	13 509,5 тыс. руб.
в том числе:	
на оплату поставщиков коммунальных услуг	4 983,0 тыс. руб.
перечисление налогов и страховых взносов	1 561,5 тыс. руб.
оплату услуг банка	36,6 тыс. руб.
на выплату заработной платы персоналу	3 328,4 тыс. руб.
перечисление на депозит	3 600,0 тыс. руб.
Остаток денежных средств в кассе и на расчетном счете по ПА по состоянию на 01.01.2022 год	610,8 тыс. руб.
Депозит	1 800,0 тыс. руб.

По смете на 2021 года доходы по подземной автостоянке были спланированы в размере **8 662,1 тыс. руб.**

Фактические доходы составили	8 364,7 тыс. руб.
в том числе:	
обязательные платежи собственников	4 797,3 тыс. руб.
доходы от автомойки	2 319,6 тыс. руб.
доходы от аренды МОП	1 067,9 тыс. руб.
процент по депозитному счету	59,3 тыс. руб.
прочие доходы (хранение колес)	120,6 тыс. руб.
Снижение фактических доходов по сравнению с запланированными составило	297,4 тыс. руб.
Расходы по смете планировались	
в размере	8 662,1 тыс. руб.
фактические расходы по смете	
составили	8 024,0 тыс. руб.
Экономия составила	638,1 тыс. руб.
Экономия по статьям:	709,3 тыс. руб.
содержание ОИ и ПА	98,0 тыс. руб.
санитарное содержание ОИ	135,2 тыс. руб.
содержание автомойки	58,6 тыс. руб.
обеспечение деятельности ПА	32,8 тыс. руб.
контроль территории	52,4 тыс. руб.
коммерческой деятельности мойки:	
в том числе:	
зарплата со страховыми взносами	310,2 тыс. руб.
оборудование	4,3 тыс. руб.
налог	5,4 тыс. руб.
водоснабжение и эл. энергия	12,4 тыс. руб.
Перерасход по статьям составил:	71,2 тыс. руб.
Благоустройство	4,6 тыс. руб.
Налоги	31,3 тыс. руб.
Материалы	10,7 тыс. руб.
Проведение собрания	24,6 тыс. руб.

По решению собрания членов ТСЖ в подземном паркинге сдаются в аренду под автомобили 7 мест по цене 8,5 тыс. 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 2021г. в размере 3 567,3 тыс. руб., в том числе от автомойки - 2 319,6 тыс. руб. от сдачи мест общего пользования в аренду - 1067,9 тыс. руб., 59,3 тыс. руб. - начислен процент по депозиту, хранение колес - 117,9 тыс. руб. и прочее 2,6 тыс. руб.

Доход по автомойке увеличился по сравнению с 2020г. на 99,0 тыс. руб. или на 4,46 процента.

Экономия по смете расходов паркинга в общей сумме 340,7 тыс. руб. ревизионная комиссия рекомендует направить в резервный фонд.

Расчет по коммунальным платежам:

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

Электрическая энергия: выставлено счетов от АО «Мосэнергосбыт» на сумму 484,2 тыс. руб. Собственникам машиномест выставлено 484,2 тыс. руб.

Отопительная вентиляция: выставлено счетов от ПАО «МОЭК» - 2 178,1 тыс. руб. Собственникам машиномест выставлено - 1 490,7 тыс. руб. - разница в 687,4 тыс. руб. возникла из-за разногласий по начислениям за декабрь и поэтому эта разница отнесена на расчеты по претензиям с ПАО «МОЭК» до установления консенсуса в досудебном или судебном порядке.

Смета на 2022г.

В 2022 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 2022 год спланировать на основе выполнения сметы 2021 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 положительной и отвечающей целям и задачам Товарищества.

Председатель ревизионной комиссии:

Члены ревизионной комиссии:

Т.В. Булкатова

Н.А. Погорелова

С.А. Шавеко