

ОТЧЕТ Ревизора
ТСЖ «Дом у Бора» за 2023 год
г. Новосибирск, ул. Выборная д. 102

1. ОСНОВАНИЯ И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ПРОВЕДЕНИЯ РЕВИЗИИ

Ревизор Товарищества собственников жилья «Дом у бора» (далее - ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСЖ провела ревизию финансово – хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и выдачи заключения о доходах и расходах ТСЖ за 2023 г. и размерах обязательных платежей.

В проверяемом периоде обязанности исполняли:

Председатель правления ТСЖ - Воротынцев Александр Григорьевич;
Исполнительный директор – Назарова Ирина Борисовна;
Главный бухгалтер – Самусова Светлана Анатольевна.

Налоговый учет ТСЖ осуществлялся по упрощенной системе налогообложения с объектом налогообложения доходы минус расходы.

На момент проведения ревизии полностью сформированы доходы и расходы за 2023 год. Проверка проводилась выборочным методом.

1.1. Выполнена проверка деятельности ТСЖ по следующим направлениям:

- Проверка наличия и содержания договоров.
- Анализ банковских и кассовых операций, взаиморасчетов с контрагентами.
- Анализ начисления заработной платы, налогов с заработной платы.
- Анализ налоговой отчетности и отчетности во внебюджетные фонды.
- Анализ операций по расчетам с подотчетными лицами.
- Проверка начислений за содержание жилья, отчислений на капремонт.
- Анализ и проверка Сметы доходов и расходов на 2023 г.

1.2. Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы, представленные Исполнительным директором и Главным бухгалтером:

- учредительные документы,
- договора подряда с физическими и юридическими лицами, действующие в 2023 г.,
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей за 2023 г.,
- регистры бухгалтерского учета и первичная документация за 2023 г.,
- авансовые отчеты с приложенными первичными учетными документами за 2023 г.,
- протоколы собраний членов ТСЖ и протоколы заседаний правления ТСЖ,
- отчетность в СФР, ИФНС, органы статистики,
- смета доходов и расходов на 2023 г.

1.3. Мероприятия по проверке

С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов, ревизионной комиссией были произведены следующие мероприятия - выборочно:

- проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных ТСЖ;
- проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов;

- проверка авансовых отчетов;
- проверка заключенных договоров с организациями;
- проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы.

2. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ

В ТСЖ для осуществления расчетов, связанных с хозяйственной деятельностью, используется касса организации, расчетный счет, открытый в Сибирском банке ПАО Сбербанк РФ, накопление средств на капитальный ремонт дома, находящегося в управлении ТСЖ, производится на специальном счете, так же открытом в Сибирском банке ПАО Сбербанк РФ.

Для проведения проверки были представлены следующие документы:

- банковские выписки за весь период 2023 года;
- кассовые отчеты, приходные и расходные ордера за 2023 год;
- выставленные ТСЖ счета, накладные, акты выполненных работ и услуг за 2023 год.
- авансовые отчеты за 2023г.

Фактическое поступление денежных средств на счета и кассу ТСЖ, а также их расходование:

КАССА

	Тыс. руб.
Остаток на начало периода	53,75
Приход денежных средств	2 949,60
Поступления собственников, членов ТСЖ	2 949,60
Израсходовано денежных средств	2 942,28
Сдано на расчетный счет	2 919,50
Возврат собственникам	0,96
Выдано в подотчет	21,82
Остаток на конец периода	61,07

Выданные денежные средства в подотчет направлены на ремонтные работы, а также приобретение инвентаря и материалов. По всем суммам предоставлены авансовые отчеты. Денежных средств на конец года в подотчете у сотрудников нет.

Расчетный счет

	Тыс. руб.
Остаток на начало периода	54,38
Приход денежных средств	6 329,56
Поступления из кассы	2 919,50
Покупатели и заказчики (Реклама и Провайдеры)	4,20
Поступления собственников, членов ТСЖ	3 405,86
Израсходовано денежных средств	6 223,19
Отчисления на Спец. счет кап. ремонта	295,00
Оплата Поставщикам и подрядчикам	3 766,10
Заработная плата, Взносы СФР	1 688,32
Платежи на Единый Налоговый Счет	446,93
Услуги банка	26,84
Остаток на конец периода	160,75

Остатки денежных средств подтверждены выписками из банка и соответствуют остаткам по оборотно-сальдовым ведомостям. Отвлечение денежных средств на неуставную деятельность и на нецелевое использование не установлено.

2

Специальный счет капитального ремонта

Формирование фонда капитального ремонта дома осуществляется на специальном счете в ПАО Сбербанк. Остаток ДС специального счета на начало периода составляет 6 448,59 тыс. руб. В течение года поступления собственников составили 665,14 тыс. руб. перевод с расчетного счета 295,0 тыс. руб., полученные проценты от размещения на неснижаемом остатке 331,77 тыс. руб. Расходование денежных средств, специального счета не производилось. Остаток средств на специальном счете на конец периода составляет 7 740,50 тыс. руб. Все ДС, полученные от собственников, своевременно перечисляются на специальный счет. Выписки из банка и отчеты о собираемости средств капитального ремонта сдаются в органы ГЖИ.

Поставщики и подрядчики

В проверяемом периоде с расчетного счета было оплачено поставщикам и подрядчикам 3 766,10 тыс. руб. Денежные средства были направлены:

Наименование	Тыс. руб.
1 Тепловая энергия и ГВС, Сибэко АО, НТСК ООО	1 938,33
2 Новосибирскэнергосбыт (ОАО), Электроэнергия	685,00
3 Горводоканал (МУП), ХВС, Стоки	366,00
4 МУП САХ, Вывоз ТКО	106,78
5 АкадемЛифт Сервис, Лифты	111,95
6 Богданов А.Ю. ИП, онлайн касса обслуживание	5,40
7 Обслуживание сайта, Обновление 1с программы	28,70
8 Рег.Ру (ООО), домен	1,29
9 ИП Дедов Д.В., материалы	3,60
10 ИП Бабурин, заправка картриджей	0,60
11 Кантцовары, Хозтовары	20,00
12 ИП Алешина Е.В. Уборка снега	36,00
13 ИП Князев, Уборка снега	13,00
14 ИП Кортышко, Уборка снега	58,00
15 ИП Меньшиков, Уборка снега, погрузчики	21,95
16 ИП Романова, Уборка снега	20,80
17 Очистка и сброс снега	7,10
18 Заделка швов, ремонт кирпичной кладки	41,18
19 Ремонт 1-го этажа 10-ти этажной б/с	23,53
20 Замена участка трубопровода	7,06
21 Промывка системы отопления	5,88
22 Покраска фасада	8,24
23 Прочистка кухонных стояков	2,35
24 СК Доспехи Дома	37,50
25 Обслуживание ГИС ЖКЖ	25,00
26 Страхование лифтов, ВСК	1,02
27 Новотелеком, Связь	2,40
28 Ростелеком, Услуги связи	3,00

3

29	Теплоснаб, материалы	9,60
30	Проф. Испытания Электрооборудования	5,60
31	Уборка МОП после ремонта	7,68
32	Ген. Уборка перед зимним сезоном	8,59
33	ИП Ракитин, Видео диагностика	4,00
34	ИП Родин, Ремонтные работы	40,00
35	СибАртПродакшн, ремонтные работы	60,25
36	Изумрудный город УК (ООО) отчетность	3,00
37	Изумрудный город УК (ООО) диспетчеризация	12,00
38	Поверка приборов	7,20
39	СЦД, дератизация	3,50
40	Сателлит Техно, пожарка	7,10
41	ТД Глобус, материалы	5,26
42	Энергия НСК, материалы	10,66
		3 766,10

Договора с поставщиками заключены, оплата производится своевременно, просроченная задолженность на конец года отсутствует.

Расчеты с персоналом по оплате труда

Заработная плата в ТСЖ начисляется в соответствии с трудовыми договорами согласно штатному расписанию, и сметой на финансовый 2023 год. Нарушений в начислении заработной платы, расчетов отпусков не выявлено. Все доходы работников ТСЖ своевременно облагаются налогом на доходы физических лиц. За разъездной характер работы выплачивалась компенсация исполнительному директору Назаровой И.Б. 0,5 тыс. руб. и кассиру-паспортисту Суриковой О.Н. 1,0 тыс. руб. ежемесячно.

Расчеты по коммунальным платежам

Здание	Площ.	Кол-во прож.	Сальдо на начало периода руб.	Итого начислено руб.	Итого оплачено руб.	Сальдо на конец периода руб.
630126, Новосибирская обл, Новосибирск г, Выборная ул, дом № 102	8 564,9	153	953 291,71	7 056 564,77	7 019 646,16	990 210,32

Выборочно проверено начисление жилищно-коммунальных платежей по ТСЖ «Дом у бора». Замечаний и нарушений по начислению коммунальных платежей жильцам не обнаружено. Содержание жилья осуществляется по смете, утвержденной общим собранием жильцов дома. Задолженность на начало периода 953,29 тыс. руб. Всего начислено 7056,56 тыс. руб. Оплачено 7019,65 тыс. руб. Долг за жильцами по оплате коммунальных платежей на 31.12.23 г. составил 990,2 тыс. руб.

Текущий ремонт

Сбор денежных средств на текущий ремонт в соответствии с решениями собственников осуществляют собственники квартир 10 и 6-этажных блок-секций. За 2023 г. было собрано на текущий ремонт 123,7 тыс. руб.

Работ по текущему ремонту за отчетный период было произведено на 301,99 тыс. руб. Произведены следующие работы:

№ п/п	Наименование работ	Сумма
1	Услуги по видео диагностике	4,00
2	Устранение протекания водоотвода кровли в доме	40,00
3	Прочистка двух кухонных стояков в 10-этажной блок-секции (с кв.25 по кв.53 и с кв.28 по кв.56)	2,35
4	Покраска фасада высотой 0, 70 метров вдоль 6-ти и 10-ти этажных блок-секций и побелке сапожка перед входом в подъезд 10-ти этажной б/с	8,24
5	Заделка швов по горизонту, ремонт кирпичной кладки фасада здания, заделка щелей на уровне кв. № 53 общей протяженностью 70 п.м.	41,18
6	Текущие работы на доме (Генеральная уборка подъездов перед зимним сезоном; мытье окон в подъездах дома по ул. Выборная. 102, окраска плинтусов в лифтовой кабине 10-ти этажной б/с)	8,59
7	Ремонт крыльца пожарного выхода задней части 10-ти этажной блок-секции дома	38,00
8	Ремонт бетонного покрытия между 6-ти и 10-ти этажными секциями дома	22,25
9	Ремонтные работы (Выполнение работ по косметическому ремонту первого этажа 10-этажной б/с)	23,53
10	Косметические работы (Выполнение работ по замене участка трубопровода по горячему водоснабжению в 10-ти этажной б/с)	7,06
11	Диагностическое обследование устройства и работы вентиляционной системы (кв.13)	13,00
12	Устранение закупорки в вентиляционном канале из кухни кв.13	20,00
13	Расширение вентиляционного отверстия в кухне кв. 13 до нормативных значений (130X 130мм)	3,00
14	Измерение параметров воздухообмена во входном отверстии вентиляционного канала из кухни кв.13, Выезд специалиста	1,50
15	Замена тяговых канатов лифта	62,82
16	Расходные материалы (Краска, колер, кисти, видео эндоскоп, грунтовка, перчатки, кюветка, валик, сетка)	6,47
	Итого	301,99

Остаток неизрасходованных денежных средств по статье текущий ремонт на начало отчетного периода 67,9 тыс. руб., перерасход денежных средств на 31.12.23 года составил 110,3 тыс. руб.

Исполнение сметы

Статья затрат	Факт. затраты тыс. руб.
Дератизация	3,50
Диспетчерское обслуживание	12,00
Интернет	1,20
Электронная отправка отчетности	3,00
Канцелярские расходы	20,53
Материальные расходы	44,01
Обслуживание ККТ	7,20
Обслуживание ОПС	7,10
Программное обеспечение	29,99
Оплата труда и взносы с ФОТ	2 091,78
Опрессовка системы Отопления	5,88
Поверка Приборов	7,20
Профилактические Испытания	5,60
Размещение информации на сайте ГИС ЖКХ	25,00
Страхование лифта	1,02
Техническое освидетельствование лифта	2,30
Уборка снега и мусора	156,85
Услуги связи	3,89
Итого	2 428,05

В отношении исполнения сметы наблюдается:

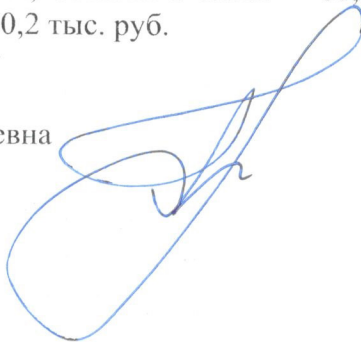
Не включено в смету: Диспетчерское обслуживание - 12,0 тыс. руб., Налог по упрощенной системе, за 2023 год 30,2 тыс. руб., Поверка приборов – 7,2 тыс. руб, Профилактические испытания – 5,6 тыс. руб., Интернет – 1,2 тыс. руб.

Перерасход по смете: Уборка снега на 56,85 тыс. руб., Материалы на 21,2 тыс. руб., Обслуживание ГИС ЖКЖ на 8,3 тыс. руб. Канцтовары на 8,5 тыс. руб.

Доходы от рекламы и провайдеров в отчетном году составляют 13,8 тыс. руб.

На 31.12.2023 года остаток денежных средств на расчетном счете составил 160,75 тыс. руб., на специальном счете 7740,5 тыс. руб., остаток в кассе – 61,07 тыс. руб., долг по оплате за жилищно-коммунальные услуги 990,2 тыс. руб.

Ревизор: Григорьева Наталья Игоревна
30 января 2024 г.



Итого
тыс. руб.

тыс. руб.