

# ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

## О финансовой деятельности ТСЖ «Большие Каменщики»

г. Москва

26 января 2023 года.

Решением Ревизионной комиссии ТСЖ «Большие Каменщики» назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводилась в составе: Ихсановой Н.А. в соответствии с разработанным планом:

1) Выполнение решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ, в том числе исполнение сметы доходов расходов ТСЖ, целевого использования средств, и иных поступлений;

2) Правомерность совершенных Правлением от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров;

3) Состояние имущества ТСЖ

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением Товарищества следующих документов:

1) Учредительные и регистрационные документы ТСЖ, в том числе Устав ТСЖ.

2) Протоколы заседаний Правления ТСЖ за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

3) Трудовые контракты с работниками ТСЖ.

4) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенными в 2022 г.

5) Первичная бухгалтерская документация за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.:

- Акты выполненных работ, счета-фактуры, накладные.

- Кассовая книга и кассовые отчеты.

- Банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ.

- Платежные ведомости.

- Авансовые отчеты.

- Расчеты по обязательному пенсионному и медицинскому страхованию за 2022 г., расчетные ведомости в Фонд социального страхования (4-ФСС), реестр физических лиц, получавших доходы в 2022 году (включая справки на каждого работника по форме 2-НДФЛ), отчеты в Пенсионный Фонд (РСВ-1, СЗВ-М).

### В ходе проверки ТСЖ ревизионная комиссия ТСЖ установила:

ТСЖ зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой №46 по г. Москве 02 апреля 2014г. за основным государственным регистрационным номером 1147746352962.

ТСЖ поставлено на учет в налоговом органе по месту нахождения ИФНС №5 по г. Москве и ему присвоен ИНН 7705556914, КПП 770501001.

ТСЖ является плательщиком налогов по упрощенной системе налогообложения с 02.04.2014 г. с объектом налогообложения «Доходы». (Информационное письмо от 09.02.2016 г. № 21-3359).

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Груздев В.И. (протокол от 25.03.2022 г.).

Обязанности главного бухгалтера с 01.01.2022 по 31.12.2022 года выполнял Груздев Виктор Иванович.

С 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. проведено 4 заседаний правления, на которых рассматривались вопросы выполнения плана работы Правления ТСЖ, в частности:

- Проверки общедомовых приборов учета тепловой энергии в ЦТП и ХВС.
- Проведения противопожарных учений в жилой части и в паркинге дома.
- Утилизации отработанных светодиодных и энергосберегающих ламп.
- Ремонта и покраски стены арки дома напротив РФС.
- Ремонта и покраски лифтовых и квартирных холлов
- Подготовка дома к отопительному сезону 2022-2023 гг.
- Ремонта и покраски стен офисного подъезда(там где вход в РЕСО)
- Модернизации видеонаблюдения паркинга и замены аналоговых камер на цифровые.
- Проведения аварийных работ на кровле в местах протечек над квартирами №№30,33,35,83.
- Проведения ежегодного технического освидетельствования 8 лифтов.
- Проведения внеплановых аварийных работ по гидроизоляции паркинга на уровне «-1».
- Замены порога автомобильного лифта.
- Замены ограничителей скорости в лифтах №№ 5715,5716,5717,5718
- Контроля эксплуатации лифтового хозяйства(8 лифтов)
- Контроля кредиторской и дебиторской задолженности.
- Организация и проведение общих собраний членов ТСЖ.
- Другие вопросы текущей деятельности ТСЖ.

В 2022 году деятельность осуществлялась на основании двух смет, так как общее собрание собственников было проведено в феврале 2022 года.

В период с 01.01.2022 по 28.02.2022 года действовала смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме, утверждена решением собрания членов ТСЖ "БОЛЬШИЕ КАМЕНЩИКИ (Протокол от 12.03.2021 г.)

**ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ (январь-  
февраль 2022 года)  
на управление, содержание и ремонт общего имущества  
собственников помещений многоквартирного дома по адресу: ул. Б.  
Каменщики, д. 2  
на 2021 год**

№	Наименование статей доходов и расходов	Всего за год	Всего в месяц	Израсходовано	Начислено по смете за январь-февраль 2022г.	Исполнение сметы
---	----------------------------------------	--------------	---------------	---------------	---------------------------------------------	------------------



<b>I</b>	<b>Расходы всего, в том числе:</b>	<b>20 619 528,00.</b>				
<b>1.</b>	<b><u>Расходы на содержание</u></b>	<b>14 640 324,00р.</b>	<b>1 220 027,00р.</b>	<b>2 515 117,16р.</b>	<b>2 440 054,00р.</b>	<b>-75 063,16р.</b>
<b>1.1.</b>	Услуги эксплуатирующей организации (7чел. обслуж. Персонал +затраты на управление и расходные материалы)	8 044 080,00р.	670 340,00р.	1 340 680,00р.	1 340 680,00р.	0,00р.
<b>1.2.</b>	Содержание консьержной службы (3 чел.)	2 729 760,00р.	227 480,00р.	454 960,00р.	454 960,00р.	0,00р.
<b>1.3.</b>	Обслуживание лифтов	1 380 000,00р.	115 000,00р.	214 200,00р.	230 000,00р.	15 800,00р.
<b>1.4.</b>	Обслуживание ЦТП	300 000,00р.	25 000,00р.	44 000,00р.	50 000,00р.	6 000,00р.
<b>1.5.</b>	Обслуживание слаботочных систем	900 000,00р.	75 000,00р.	137 950,00р.	150 000,00р.	12 050,00р.
<b>1.6.</b>	Вывоз мусора	360 000,00р.	30 000,00р.	51 696,57р.	60 000,00р.	8 303,43р.
<b>1.7.</b>	Чистка ковриков	117 600,00р.	9 800,00р.	3 711,81р.	19 600,00р.	15 888,19р.
<b>1.8.</b>	Коммунальные услуги на МОП	808 884,00р.	67 407,00р.	267 918,78р.	134 814,00р.	-133 104,78р.
<b>2.</b>	<b><u>Текущий ремонт иного общего имущества</u></b>	<b>1 944 000,00р.</b>	<b>162 000,00р.</b>	<b>52 483,70р.</b>	<b>324 000,00р.</b>	<b>271 516,30р.</b>
<b>3.</b>	<b><u>Расходы на управление</u></b>	<b>4 035 204,00р.</b>	<b>336 267,00р.</b>	<b>719 877,97р.</b>	<b>672 534,00р.</b>	<b>-47 343,97р.</b>
<b>3.1.</b>	Заработная плата с НДФЛ (3 чел)	2 703 732,00р.	225 311,00р.	450 620,00р.	450 622,00р.	2,00р.
<b>3.2.</b>	Страховые взносы	476 472,00р.	39 706,00р.	136 087,24р.	79 412,00р.	-56 675,24р.
<b>3.3.</b>	Юридическое обслуживание	561 000,00р.	46 750,00р.	93 500,00р.	93 500,00р.	0,00р.
<b>3.4.</b>	Канц. и хоз. товары, связь	96 000,00р.	8 000,00р.	18 889,89р.	16 000,00р.	-2 889,89р.
<b>3.5.</b>	Прочие расходы	198 000,00р.	16 500,00р.	20 780,84р.	33 000,00р.	12 219,16р.
<b>II</b>	<b><u>ДОХОДЫ</u></b>	<b>2 880 000,00р.</b>	<b>240 000,00р.</b>	<b>480 791,00р.</b>	<b>480 000,00р.</b>	<b>-791,00р.</b>
<b>III</b>	<b><u>Налог на доходы от использования общего имущества (6%)</u></b>	<b>-172 800,00р.</b>	<b>-14 400,00р.</b>	<b>0,00р.</b>	<b>-28 800,00р.</b>	<b>-28 800,00р.</b>
<b>IV</b>	Средства, взысканные с собственников-должников в судебном и досудебном порядке по сметам предыдущих периодов.	720 000,00р.	60 000,00р.	120 000,00р.	120 000,00р.	0,00р.
	<b><u>Проценты по депозиту</u></b>			<b>5 642,88р.</b>	<b>0,00р.</b>	<b>-5 642,88р.</b>
	<b><u>Пени по судебным решениям</u></b>			<b>0,00р.</b>	<b>0,00р.</b>	<b>0,00р.</b>

<b>ИТОГО</b> превышение расходов над доходами (I-II+III- IV)	<b>17 192 328,00р.</b>	<b>1 432 694,00р.</b>	<b>2 681 044,95р.</b>	<b>2 865 388,00р.</b>	<b>184 343,05р.</b>
<i>Общая площадь, кв.м.</i>		15 177,60	10 945,90	2 042,50	1 121,40

В период с 01.03.2022 по 31.12.2022 год действовала смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме, утверждена решением собрания членов ТСЖ "БОЛЬШИЕ КАМЕНЩИКИ" (Протокол от 25.03.2022 г.)

### ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ (март-декабрь 2022 года)

на управление, содержание и ремонт общего имущества собственников помещения многоквартирного дома  
по адресу: ул. Б. Каменщики, д. 2,  
с 01 марта 2022 года.

№	Наименование статей доходов и расходов	Всего за год	Всего в месяц	Израсходовано	Начислено по смете за март-декабрь 2022г.	Исполнение сметы
<b>I</b>	<b>Расходы всего, в том числе:</b>	<b>20 863 344,00.</b>				
<b>1.</b>	<b><i>Расходы на содержание</i></b>	<b>14 740 104,00р.</b>	<b>1 228 342,00р.</b>	<b>12 804 679,89р.</b>	<b>12 283 420,00р.</b>	<b>-521 259,89р.</b>
1.1.	Услуги эксплуатирующей организации (7чел. обслуж. Персонал +затраты на управление и расходные материалы)	8 044 080,00р.	670 340,00р.	6 703 400,00р.	6 703 400,00р.	0,00р.
1.2.	Содержание консьержной службы (3 чел.)	2 729 760,00р.	227 480,00р.	2 274 800,00р.	2 274 800,00р.	0,00р.
1.3.	Обслуживание лифтов	1 824 000,00р.	152 000,00р.	1 719 790,00р.	1 520 000,00р.	-199 790,00р.
1.4.	Обслуживание ЦТП	300 000,00р.	25 000,00р.	249 370,00р.	250 000,00р.	630,00р.
1.5.	Обслуживание слаботочных систем	900 000,00р.	75 000,00р.	898 505,00р.	750 000,00р.	-148 505,00р.
1.6.	Чистка ковров	122 400,00р.	10 200,00р.	45 441,00р.	102 000,00р.	56 559,00р.
1.7.	Коммунальные услуги на МОП	819 864,00р.	68 322,00р.	913 373,89р.	683 220,00р.	-230 153,89р.
<b>2.</b>	<b><i>Текущий ремонт иного общего имущества</i></b>	<b>1 560 000,00р.</b>	<b>130 000,00р.</b>	<b>2 772 777,65р.</b>	<b>1 300 000,00р.</b>	<b>-1 472 777,65р.</b>
<b>3.</b>	<b><i>Расходы на управление</i></b>	<b>4 563 240,00р.</b>	<b>380 270,00р.</b>	<b>3 809 547,79р.</b>	<b>3 802 700,00р.</b>	<b>-6 847,79р.</b>
3.1.	Заработная плата с НДФЛ (3 чел)	2 919 960,00р.	243 330,00р.	2 433 334,00р.	2 433 300,00р.	-34,00р.
3.2.	Страховые взносы	866 280,00р.	72 190,00р.	739 408,23р.	721 900,00р.	-17 508,23р.
3.3.	Юридическое обслуживание	561 000,00р.	46 750,00р.	467 500,00р.	467 500,00р.	0,00р.
3.4.	Канц. и хоз. товары, связь	96 000,00р.	8 000,00р.	69 431,20р.	80 000,00р.	10 568,80р.
3.5.	Прочие расходы	120 000,00р.	10 000,00р.	99 874,36р.	100 000,00р.	125,64р.
<b>II</b>	<b><i>ДОХОДЫ</i></b>	<b>2 880 000,00р.</b>	<b>240 000,00р.</b>	<b>2 794 137,48р.</b>	<b>2 400 000,00р.</b>	<b>-394 137,48р.</b>
<b>III</b>	<b><i>Налог на доходы от использования общего имущества (6%)</i></b>	<b>-172 800,00р.</b>	<b>-14 400,00р.</b>	<b>-199 979,00р.</b>	<b>-144 000,00р.</b>	<b>55 979,00р.</b>



<i>IV</i>	Средства, взысканные с собственников-должников в судебном и досудебном порядке по сметам предыдущих периодов.	684 000,00р.	57 000,00р.	570 000,00р.	570 000,00р.	0,00р.
	<u>Проценты по депозиту</u>			12 003,42р.	0,00р.	-12 003,42р.
	<u>Пени по судебным решениям</u>			0,00р.	0,00р.	0,00р.
	<b>ИТОГО превышение расходов над доходами (I-II+III-IV)</b>	17 472 144,00р.	1 456 012,00р.	16 210 843,43р.	14 560 120,00р.	-1 650 723,43р.
	<i>Общая площадь, кв.м.</i>		15 177,60	10 945,90	2 042,50	1 121,40

#### **Проверка кассовых операций:**

Заработная плата выплачивается по безналичному расчету с использованием «Зарплатного проекта» через Сбербанк РФ. Деньги под отчет также выдаются в безналичном виде.

#### **Проверка операций по расчетному счету:**

ТСЖ имеет расчетный счет в Московском банке Сбербанка России.

Право первой и единственной подписи в банковских документах имеет председатель ТСЖ «Большие Каменщики» Груздев В.И.

Проверка проводится по выпискам банка, платежным документам, договорам с поставщиками и пр.

За период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. на расчетный счет поступило от собственников за техническое обслуживание, в счет возмещения расходов по водоснабжению, электроснабжению и отоплению и др. – 23 655 291 руб.

Доходы от предоставления в пользования общего имущества составили – 3 315 328 руб.

За период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. оплачено поставщикам за материалы, выполненные работы и предоставленные услуги – 23 034 867 руб., оплачено налогов и страховых взносов 1 411 075 руб., выдано под отчет - 110 000 руб. Остаток на расчетном счете по состоянию на 01.01.2022 г. – 221 673 руб., по состоянию на 31.12.2022 г. – 225 545 руб.

**Замечаний по ведению операций по расчетному счету нет.**

#### **Проверка расходов на оплату труда, НДФЛ:**

Проверка проводится по трудовым договорам и договорам подряда, расходным кассовым ордерам, кадровым приказам, ведомостям начисления заработной платы, выпискам банка.

Решением общего собрания собственников в смете расходов утверждены расходы на оплату труда персонала ТСЖ в месяц в размере 243 330 руб.

Начислено сотрудникам всего за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. – 2 883 954 руб., в т.ч.:

- НДФЛ – 367 141 руб.,
- з/пл к выдаче – 2 516 813 руб.

Задолженности перед сотрудниками ТСЖ по состоянию на 31.12.2022 г. нет. Заработная плата выплачена в полном объеме, полностью соответствуя смете.

Задолженности по НДФЛ перед бюджетом также нет. Налог начислен, удержан и перечислен в полном объеме.

**Замечания отсутствуют.**

### **Проверка расходов начисленных налогов с фонда оплаты труда:**

Всего начислено страховых взносов за 2022 г. – 855 968 руб. в т.ч.:

- ПФР суммарный тариф – 634 470 руб.
- ФСС – 68 648 руб.
- ОМС – 147 082 руб.
- Страхование от НС и ПЗ – 5 768 руб.

Страховые взносы начислены и перечислены в полном объеме.

**Задолженности по взносам на 31.12.2022 г. нет.**

### **Проверка расчетов с подотчетными лицами.**

Проверка проводилась по первичным документам: выпискам по расчетному счету, авансовым отчетам с приложенными первичными документами по расходам (товарные чеки, квитанции и расчетные документы поставщиков).

Для безналичных расчетов используется корпоративная карта.

За период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. выдано под отчет наличными –110 000 руб.,

Израсходовано средств за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. –166 899 руб.

Остаток денежных средств у подотчетного лица, по состоянию на 31.12.2022 г. – 73897 руб.

За период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. произведено расчетов по корпоративной карте –326 431 руб.,

### **Проверка расчетов с поставщиками по содержанию общего имущества.**

Проверка проводилась по первичным документам: актам выполненных работ, предоставленных услуг, квитанциям и расчетным документам поставщиков, по авансовым отчетам, банковским выпискам.

В ТСЖ в период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. действовали следующие договора:

1. ООО «Коралл-Вита» обслуживание автоматической пожарной сигнализации жилой части (договор от 01.03.2017г.)

2. ООО «Содимас Групп» техническое обслуживание 8 лифтов (договор от 31.12.2015г.)

3. ПАО «Центральный телеграф» предоставление телефонной связи (договор от 02.04.2014г.)

4. ООО «НУЭК» эксплуатация домовладения и консьержная служба (договор от 15.01.2016г.)

5. ИП «Ощепков С.Ю.» чистка ковров (договор от 01.03.2022г.)

6. ОАО "Мосэнергосбыт" энергоснабжения № 96943362 и № 96943562 (договора от 01.06.2014г)

7. ПАО "МОЭК" № 01.070320-ТЭ теплоснабжение (договор от 22.01.2019г.)

8. ОАО "Мосводоканал" холодного водоснабжения и водоотведения № 408346 (договор от 01.05.2014г)

9. ООО «АМП Инжиниринг» техническое обслуживание автоматической системы пожаротушения

паркинга ( договор от 01.08.2019)

10. ИП «Монахов П.В.» правовые услуги (договор от 02.04.2014г.)

11. ООО «К-Строй» обслуживание ЦТП (договор от 01.10.2018г.)

12. ООО «ЭкоЛайн» вывоз ТБО (с 01.01.2022г.)

В 2022 г. было проведено ежегодное освидетельствование безопасности эксплуатации лифтов (ООО «РусСертификс»). На основании результатов технического обследования установлено, что лифты по адресу: Б. Каменщики, д.2 находятся в надлежащем состоянии и допущены к дальнейшей эксплуатации до следующего освидетельствования в 2023г.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа ведётся в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции Товарищества.

**Замечания отсутствуют.**

#### **Проверка расчетов с собственниками.**

Проверка проводилась выборочно по данным бухгалтерского учета: оборотно-сальдовым ведомостям, по первичным документам: выпискам банка. Проверка выписки квитанций собственникам проводилась председателем правления ТСЖ Груздевым В.И. Данные по начислению платежей собственникам представлены бухгалтером ТСЖ Осиповой Ю.Е.

За период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. по данным бухгалтерского учета начислено собственникам и нанимателям квартир за техническое обслуживание, текущий ремонт и управление, коммунальные услуги, другие взносы и платежи – 23 296 528 руб.

Поступило на расчетный счет от собственников за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. – 23 655 291 руб.

Задолженность собственников по всем видам услуг по состоянию на 31 декабря 2022 г. составила 1 573 007 руб., с учетом начисления за декабрь 2022 г. 2 184 305 руб.

#### **Проверка расчетов по получению доходов от предоставления в пользования общего имущества.**

За период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 начислено дохода 3 274 928 руб., поступило на расчетный счет ТСЖ 3 315 328 руб. в счет оплаты за предоставление в пользование общего имущества.

За отчетный период получены проценты в размере 17 646 руб. в результате размещения денежных средств на депозите в ПАО «Сбербанк».

Начислено налога в 2022 году, начисленного в результате деятельности с применением упрощенной системы налогообложения по ставке 6 % - 199 979 руб.



## Доходы от сдачи общего имущества в аренду в 2022 году.

Контрагенты	Долг по состоянию на 01.01.2022 г	Дебет	Кредит	Долг по состоянию на 31.12.2022 г	Кредит
Ближние Горки Таганка		20 600,00	20 600,00		
Городской Ломбард № 1		556 000,00	556 000,00		
Заболонский Дмитрий Борисович	20 000,00	105 000,00	110 000,00	15 000,00	
ИП Сыроваткин Андрей Алексеевич		196 000,00	220 500,00	-24 500,00	
ИП Арапенков Павел Анатольевич		120 404,00	140 404,00	-20 000,00	
ИП Леонов Павел Геннадьевич		95 161,00	105 161,00	-10 000,00	
ИП Шахмилова Гульнара Вячеславна	5 000,00	60 000,00	70 000,00	-5 000,00	
Капитал24	-70 000,00	851 700,00	850 800,00	-69 100,00	
МАЯК	35 420,00			35 420,00	
МГТС		24 000,00	24 000,00		
МЕГАФОН ПАО	20 000,00	135 000,00	100 000,00	55 000,00	
Милованов Виктор Николаевич	2 000,00	24 000,00	26 000,00		
Московский центр бизнеса и спорта		389 743,48	389 743,48		
Нотариус г. Москвы Ефимова Елена Викторовна		40 000,00	36 000,00	4 000,00	
Нотариус г. Москвы Челноков Юрий Геннадьевич		8 000,00	12 000,00	-4 000,00	
Нэт Бай Нэт Холдинг	10 000,00	45 000,00	55 000,00		
Первый Телеком		24 000,00	24 000,00		
Расулова Дилорам Кабуловна	12 500,00	15 000,00	15 000,00	12 500,00	
Ресо-Гарантия		54 000,00	54 000,00		
ТОПСТАР		60 000,00	60 000,00		
Центральный телеграф		120 000,00	110 000,00	10 000,00	
ШОКО ХОЛДИНГ	12 000,00	211 320,00	216 120,00	7 200,00	
ЮНИВОЛС	-5 000,00	60 000,00	60 000,00	-5 000,00	
Юридическая фирма "Консалт-Гарант"		60 000,00	60 000,00		
<b>Итого</b>	<b>41 920,00</b>	<b>3 274 928,48</b>	<b>3 315 328,48</b>	<b>1 520,00</b>	

### Проверка документооборота.

Проверка проводилась по всем документами имеющимся в ТСЖ: договора, акты, банковские выписки, почтовые отправления, авансовые отчеты, счетам-фактурам и прочим документам.

Анализ предоставленных документов показал, что документооборот ведется согласно всем нормам действующего законодательства РФ и в пределах компетенции ТСЖ.

**Замечаний по ведению документооборота не имеется.**

### Работа с должниками.

Работа по взысканию долгов с собственников жилого и нежилого фонда ведется в рамках действующего законодательства РФ.

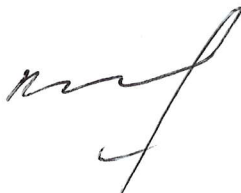


По состоянию на 31.12.2022 года:  
на исполнении в Службе судебных приставов на взыскании находятся 1 (Одно) неоконченное  
производство на сумму 38 543 руб.

**Замечаний по ведению финансово-хозяйственной деятельности нет , нецелевых расходов  
денежных средств не обнаружено.**

Настоящий отчет составлен на 9 листах и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в  
правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии



Иксанова Н.А.

26 января 2023 года