

**АКТ**  
**ревизионной комиссии по проверке организационной, хозяйственной и финансовой**  
**деятельности ТСЖ «Коперник» за 2016 год**

г. Москва, 13 ноября 2017 года

Комиссия в составе:

Председателя Ревизионной комиссии Молчановой Л.Б. и члена Ревизионной комиссии Черепановой И.В. и Хавалица Г.Н. провели проверку организационной, хозяйственной и финансовой деятельности ТСЖ «Коперник» за период с 01.01.2016 года по 31.12.2016 года.

В соответствии со ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья «Коперник» осуществляется Правлением товарищества, которое принимает решение по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в ТСЖ.

В данный проверочный период Председателем Правления ТСЖ является – Раиса Анатольевна Навка.

**РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ**

ТСЖ «Коперник» имеет расчетный счет в СБЕРБАНК РОССИИ ПАО Г. МОСКВА № 40703810738000001652.

Проверка операций по банковскому счету проводилась сплошным порядком, проверено соответствие сумм списания и поступления по выпискам банка с суммами, указанными в первичных документах. Выписки со счета банка подшиты в хронологическом порядке. Платежные поручения погашены штампом СБЕРБАНК РОССИИ ПАО.

Исправления в банковских документах и в выписках отсутствуют.

Несанкционированных переводов денежных средств с банковского счета ТСЖ на счета юридических и физических лиц не производилось.

Замечаний по ведению расчетного счета нет.

За истекший 2016 год Правлению ТСЖ «Коперник» пришлось решать многие вопросы и проблемы различного хозяйственного, финансово-экономического, социального, правового и организационного характера.

Нарушений и недостатков в работе Правления ТСЖ «Коперник» по данным направлениям деятельности ревизионной комиссией не выявлены.

Смета расходов на обеспечение деятельности товарищества и эксплуатацию на 2016 год была утверждена в сумме 39 382 302 рублей, фактическое исполнение составило 42 703 126,50 рублей.

№ п/п	Наименование работ/услуг/товаров	Сумма бюджета, руб.	Фактические затраты, руб.	Отклонение от сметы, руб.
<b>1. Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы</b>				
1	Общедомовое потребление электроэнергии	2280000,00	3029462,59	-749462,59
2	Общедомовое водопотребление	300000,00	393677,48	-93677,48
3	Общедомовое теплоснабжение	660000,00	889415,18	-229415,18
	<b>Итого по разделу 1:</b>	<b>3240000,00</b>	<b>4312555,25</b>	<b>-1072555,25</b>
<b>2. Содержание и обслуживание общего имущества</b>				
4	Обслуживание лифтов	1656000,00	1853489,12	-197489,12
	Обслуживание систем: противопожарные системы, видеонаблюдение, системы			

	Восстановление системы видеонаблюдения		409406,00	
	Обслуживание и управление СПС		271990,00	
	Обслуживание системы ОПС		498000,00	
	Ремонт системы противопожарной безопасности		359135,50	
	Техническое обслуживание систем диспетчеризации		1259305,44	
6	Подготовка, содержание, эксплуатация:	12085860,00	13681928,19	-1596068,19
	Обслуживание оборудования головной станции, кабельной сети	60000,00	88431,34	-28431,34
	Водоподготовка	247020,00	246512,05	507,95
	Техническое обслуживание по содержанию и ремонту общего имущества и инженерных систем	11586000,00	12294494,34	-708494,34
	Дезработы	94440,00	94434,72	5,28
	Обслуживание раздвижных дверей	38400,00	49256,00	-10856,00
	Обслуживание автоматических секционных ворот, шлагбаумов	60000,00	90800,00	-30800,00
	Подготовка дома к отопительному сезону		96132,70	-96132,70
	Обслуживание системы кондиционирования		27500,00	-27500,00
	Обезвреживание ртутьсодержащих отходов		11500,00	-11500,00
	Инструмент и производственный инвентарь		60028,30	-60028,30
	Расходные материалы и ЗИП для эксплуатации		533832,74	-533832,74
	Оборудование для программирования пультов		70666,00	-70666,00
	Спецодежда		12340,00	-12340,00
	Страхование лифтов		6000,00	-6000,00
7	Охрана	5640000,00	5640000,00	0,00
	<b>Итого по разделу 2:</b>	<b>21676116,00</b>	<b>23973254,25</b>	<b>-2297138,25</b>
<b>3. Уборка, санитарное содержание, благоустройство:</b>				
8	Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений, ароматизация	4368000,00	4743768,72	-375768,72
9	Вывоз ТБО, КГМ	420000,00	770250,00	-350250,00
10	Благоустройство:	960000,00	1449577,51	-489577,51
	Фитосервис		1345607,00	
	Услуги по чистке и замене ковровых покрытий		103970,51	
	<b>Итого по разделу 3:</b>	<b>5748000,00</b>	<b>6963596,23</b>	<b>-1215596,23</b>
<b>4. Текущий ремонт</b>				
11	Ремонт фасада дома		386680,8	
12	Ремонт плитки облицовки фасада		41379,6	
13	Ремонт галереи первого этажа (3 секция)		315420,00	
14	Гидроизоляция общедомовых карнизов ковли 11 этажа 4 секции		16800,00	

15	Ремонт и покраска поручней, перил, дверей. Перемещение радиатора отопления.		27642,85	
16	Реставрация витражного стекла		18000,00	
	<b>Итого по разделу 4:</b>	<b>1377186,00</b>	<b>805923,25</b>	<b>571262,75</b>
<b>5. Управление МКД</b>				
17	Банковские расходы	360000,00	427037,54	-67037,54
18	Юридические услуги	300000,00	361300,00	-61300,00
19	Фонд заработной платы администрации ТСЖ с учетом налогов на ФОТ	6363000,00	5460502,92	902497,08
20	Обслуживание ПО, Информационно-справочное сопровождение	120000,00	223886,50	-103886,50
21	Связь (интернет+телефон+почта)	162000,00	121101,27	40898,73
22	Канцелярские товары	36000,00	34069,29	1930,71
23	Проведение общего собрания собственников жилого дома		11100,00	-11100,00
24	Новогоднее оформление		8800,00	-8800,00
	<b>Итого по разделу 5:</b>	<b>7341000,00</b>	<b>6647797,52</b>	<b>693202,48</b>
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>39382302,00</b>	<b>42703126,50</b>	<b>3320824,50</b>

Отклонение от сметы по взаиморасчетам с ресурсоснабжающими организациями образовалось из-за увеличения тарифов на коммунальные услуги (с 2014 г. в среднем на 42%), а также увеличения потребления ЖК «Коперник» коммунальных ресурсов. Погашение возникающей текущей задолженности перед поставщиками ресурсов осуществлялось благодаря авансовым платежам жильцов дома.

Проведенная проверка по итогам 9 месяцев 2017 года показала отсутствие задолженности перед ресурсоснабжающими организациями.

Увеличение фактических затрат на содержание и обслуживание общего имущества дома сложилось из-за повышения сметной стоимости работ/услуг обслуживающих организаций и появления незапланированных, дополнительно необходимых работ/услуг и ТМЦ в текущем периоде. Покрытие дополнительных затрат осуществлялось из доходов от хозяйственной деятельности.

Заработная плата работников ТСЖ не повышалась за проверяемый период.

На начало 2016 года задолженность собственников перед ТСЖ по коммунальным платежам и эксплуатационным расходам составляла 7 056 250 руб. Силами Правления ТСЖ были поданы иски в суд на неплательщиков. В досудебном порядке часть собственников погасили свою накопившуюся задолженность и по итогам 9 месяцев 2017 года она сократилась до 1 800 000 руб.

**Доходы от хозяйственной деятельности за 2016 год составили 2 721 720,00, в том числе:**

1	Обеспечение размещения оборудования	897000,00
2	Программирование пультов	527100,00
3	организация въезда/выезда 3-х а/машин	259000,00
4	организация въезда/выезда 6-ти а/машин	180000,00
5	Вывоз строительного мусора	362250,00
6	Внос строительных материалов	311970,00
7	Программирование карт доступа СКД	60000,00
8	Эксплуатация техники помещений, котельной	22400,00

9	Штраф за нарушение регламента ремонтн. работ, порчу имущества	92000,00
	<b>ИТОГО:</b>	<b>2721720,00</b>

**Расходы от хозяйственной деятельности за 2016 год составили 1 405 641.03, в том числе:**

1	Программирование пультов	437500,00
2	организация въезда/выезда 6-ти а/машин	28252,00
3	Вынос строительного мусора	122550,00
4	Программирование карт доступа СКД	32118,00
5	Оплата труда подсобного рабочего с учетом налогов с ФОТ	785221,03
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1405641,03</b>

**Прочие внереализационные доходы/расходы за 2016 год составили**

№ п/п	Прочие доходы/расходы	Доходы	Расходы
1	Прценты банка к получению (неснижаемый остаток по спец.счету)	192713,58	
2	Штрафы, пени и неустойки к получению	29283,36	10972,65
3	Списание кредиторской/дебиторской задолженности	1100,29	75200,35
4	Налог на доходы		83067,32
	<b>ИТОГО:</b>	<b>223097,23</b>	<b>169240,32</b>

**Чистый доход от хозяйственной деятельности за 2016 год ТСЖ «Коперник» составляет 1 369 935.88.**

С июля 2015 года ТСЖ открыт специальный счет в Сбербанке по сбору на капитальный ремонт. На начало 2016 года на счете накоплена сумма 1 901 637,43. К концу 2016 г. сумма выросла до 7 190 309,65 руб. С 2017 года, на основании решения общего собрания собственников ЖК «Коперник» ТСЖ имеет возможность приступить к реализации капитального ремонта за счет средств специального счета.

### **РАСЧЕТЫ С ПЕРСОНАЛОМ ПО ОПЛАТЕ ТРУДА**

Среднесписочная численность работников на период с 01.01.2016 по 31.12.2016 г. составляет 10 человек.

Численность бухгалтерии согласно штатному расписанию 1 чел.

Расчет заработной платы бухгалтера производится согласно утвержденной членами Правления сметы и штатному расписанию.

Со всего совокупного дохода физического лица подоходный налог начислен и уплачен в полном объеме.

Ошибок по расчету заработной платы не обнаружено. Заработная плата начислялась в соответствии со штатным расписанием и табеля рабочего времени и выдавалась своевременно.

### **РАСЧЕТЫ С СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ ТСЖ «КОПЕРНИК»**

Начисление коммунальных платежей ведется с использованием специализированной компьютерной программы.

Расчет коммунальных платежей по водопотреблению производится по приборам учета

Расчет теплотребления производится по расчету, установленному в договоре с ОАО «МОСЭНЕРГО».

## РАСЧЕТЫ С ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Собственники жилых и нежилых помещений ТСЖ «Коперник» в соответствии с действующим законодательством, на основании договоров ТСЖ с ресурсосберегающими организациями возмещают ТСЖ денежные средства по выставленным счетам за потребление воды, отопления и электричества.

## ВЫВОДЫ

С 2016 года организация применяла упрощенную систему налогообложения, ведет бухгалтерский учет (Закон о бухгалтерском учете) 3 402-ФЗ). Налоговый учет ведется в Книге учета доходов и расходов организации и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, утвержденную Приказом Минфина от 22 октября 2012 г. № 135н.

Финансовая (бухгалтерская) отчетность Общества за 2016 год состоит из:

- бухгалтерского баланса (форма № 1);
- отчета о финансовых результатах (форма № 2);

Первичный – сдан в налоговый орган 24 марта 2017 года.

Финансовая отчетность реально отражает фактическое экономическое положение ЖК. Бухгалтерский учет и отчетность ЖК ведется в соответствии с действующим законодательством.

Фактов нецелевого расходования денежных средств не обнаружено.

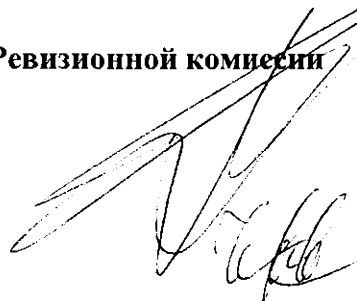
Согласно проведенной комплексной проверке ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ рассмотреть вопрос о повышении ставки общедомового и технического обслуживания ЖК "Коперник" для возможности надлежащим образом содержать дом, оплачивая вовремя все договора с контрагентами по его техническому обслуживанию.

**Председатель Ревизионной комиссии**



**Молчанова Л.Б.**

**Члены Ревизионной комиссии**



**Хавалиц Г.Н.**

**Черепанова И.В.**