

**АКТ**  
**ревизионной комиссии по проверке организационной, хозяйственной и финансовой деятельности ТСЖ «Коперник» за 2017 год**

г. Москва, 19 марта 2018 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 01.01.2017 года по 31.12.2017 года.

В соответствии со ст. 147 ЖСК 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 2017 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 2017 год была утверждена в сумме 39 387 408 рублей, фактическое исполнение составило 41 489 649,90 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>				
1.1	Общедомовое потребление электроэнергии	2280000,00	3184080,41	-904080,41
1.2	Общедомовое водопотребление	300000,00	324189,92	-24189,92
1.3	Общедомовое теплпотребление	660000,00	847481,28	-187481,28
	<b>Итого по разделу 1:</b>	<b>3240000,00</b>	<b>4355751,61</b>	<b>-1115751,61</b>
<b>2. Содержание и обслуживание общего имущества</b>				
2.1	Обслуживание лифтов	1656000,00	1729779,94	-73779,94
2.2	Обслуживание систем: противопожарные системы, видеонаблюдение, системы доступа	2419296,00	2193346,92	225949,08
2.2.1	Обслуживание и управление СПС		436041,48	
2.2.2	Обслуживание систем видеонаблюдения			

2.2.3	Техническое обслуживание систем диспетчиризации		1259305,44	
2.3	Подготовка, содержание, эксплуатация:	12325860,00	13530219,10	-1204359,10
2.3.1	Обслуживание оборудования головной станции, кабельной сети	60000,00	99893,06	-39893,06
2.3.2	Водоподготовка	240000,00	308372,00	-68372,00
2.3.3	Техническое обслуживание по содержанию и ремонту общего имущества и инженерных систем	11826000,00	12590973,46	-764973,46
2.3.4	Подготовка дома к отопительному сезону		164247,62	-164247,62
2.3.5	Обслуживание системы канализации		93040,00	-93040,00
2.3.6	Обезвреживание ртутьсодержащих отходов		2750,00	-2750,00
2.3.7	Дезработы	94440,00	94269,96	170,04
2.3.8	Обслуживание раздвижных дверей	45420,00	51568,00	-6148,00
2.3.9	Обслуживание автоматических секционных ворот, шлагбаумов	60000,00	104855,00	-44855,00
2.3.10	Спецодежда		20250,00	-20250,00
2.4	Охрана	5640000,00	5635890,38	4109,62
	<b>Итого по разделу 2:</b>	<b>22041156,00</b>	<b>23089236,34</b>	<b>-1048080,34</b>
	<b>3. Уборка, санитарное содержание, благоустройство:</b>			
3.1	Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений, ароматизация	4476000,00	4670171,50	-194171,50
3.2	Вывоз ТБО, КГМ	660000,00	793700,13	-133700,13
3.3	Благоустройства:	798000,00	1103112,88	-305112,88
3.3.1	Благоустройство и озеленение		999745,70	
3.3.2	Услуги по чистке и замене ковровых покрытий		103367,18	
	<b>Итого по разделу 3:</b>			
	<b>4. Текущий ремонт</b>			
4.1	Ремонт фасада дома		77000,00	
4.2	Герметизация стыков, гидроизоляция общедомовых карнизов		10300,00	
4.3	Восстановление системы обогрева ливневок и водостоков		144175,81	
4.4	Работы по ремонту плиточного покрытия пола машинного зала ИТП		39900,00	
4.5	Работы по ремонту и восстановлению напольного и настенного плиточного покрытия 4-х балконов-клумб, расположенных на карнизах третьих этажей 4 и 5 секции		19725,00	
4.6	Устройство коробов на трубы ливневода, установленные на общедомовых переходных лоджиях 3 секции (3, 4 этаж) и 5 секции (5 этаж)		15050,00	
4.7	Текущий ремонт и покраска поручней, перил, дверей, окон, ручек, замков		197658,51	
4.8	Инструмент и производственный инвентарь		22398,99	
4.9	Расходные материалы и ЗИП для эксплуатации		380632,18	
4.10	Ремонт ксерокса		1200,00	
	<b>Итого по разделу 4:</b>	<b>921252,00</b>	<b>908040,49</b>	<b>13211,51</b>

<b>5. Управление МКД</b>				
5.1	Банковские расходы	360000,00	448525,93	-88525,93
5.2	Юридические услуги			
5.3	Фонд заработной платы администрации ТСЖ с учетом налогов на ФОТ	6243000,00	5326816,81	916183,19
5.4	Обслуживание ПО, Информационно-справочное сопровождение	192000,00	321627,17	-129627,17
5.5	Связь (интернет+телефон+почта)	120000,00	155984,68	-35984,68
5.6	Канцелярские товары	36000,00	37553,08	-1553,08
5.7	Обучение, аттестация		35150,00	-35150,00
5.8	Новогоднее оформление		33602,00	-33602,00
5.9	Материальная помощь		5277,28	-5277,28
	<b>Итого по разделу 5:</b>	<b>7251000,00</b>	<b>6569636,95</b>	<b>681363,05</b>
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>39387408,00</b>	<b>41489649,90</b>	<b>2102241,90</b>

Отклонение от сметы по взаиморасчетам с ресурсоснабжающими организациями образовалось из-за увеличения тарифов на коммунальные услуги (в среднем на 42% за 5 лет), 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.

#### Доходы/расходы от хозяйственной деятельности за 2017 год

№ п/п	Наименование работ/услуг	Доходы	Расходы	Прибыль/-убыток
1	Обеспечение размещения оборудования	897000,00		897000,00
2	организация въезда/выезда а/машин	580000,00	35200,00	544800,00
3	Вывоз строительного мусора	768050,00	250299,87	517750,13
4	Внос строительных материалов	661315,00		661315,00
5	Хранение документов	330000,00		330000,00
6	Программирование пультов	21000,00	24200,00	-3200,00
7	Программирование карт доступа СКД	45200,00		45200,00
8	Эксплуатация технич.помещений, крыш	32400,00		32400,00
9	Штраф за нарушение регламента ремонтн.работ, порчу имущества	10000,00		10000,00
10	Оплата труда подсобного рабочего с учетом налогов с ФОТ		554429,59	-554429,59
	<b>ИТОГО:</b>	<b>3344965,00</b>	<b>864129,46</b>	<b>2480835,54</b>

#### Прочие внереализационные доходы/расходы

№ п/п	Прочие доходы/расходы	Доходы	Расходы	Прибыль/-убыток
1	Прценты банка к получению (неснижаемый остаток по спец.счету)	252000,00		252000,00

2	Прочие внереализационные доходы/расходы	2845,96	24258,25	-21412,29
3	Налог на доходы		111452,00	-111452,00
	<b>ИТОГО:</b>	<b>355766,20</b>	<b>135710,25</b>	<b>220055,95</b>

**Чистый доход от хозяйственной деятельности ТСЖ «Коперник» за 2017 год составляет 2 700 891,49.**

На начало 2017 года задолженность собственников перед ТСЖ по коммунальным платежам и эксплуатационным расходам составляла 6 412 646,38 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.

С июля 2015 года ТСЖ открыт специальный счет в Сбербанке по сбору денежных средств на капитальный ремонт. На 01.01.2017 г. сальдо спец.счета составляло 7 190 309.65.

В 2017 году на капитальный ремонт было израсходовано 3 157 603.00.

Поступило от собственников 5 401 670.35

На 31.12.2017 г. сальдо спец. счета составило 9 778 775.24.

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

Среднесписочная численность работников на период с 01.01.2017 по 31.12.2017 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, если таковые имеются в квартире или пропорционально квадратным метрам площади квартиры. Расчет теплотребления производится по расчету, установленному в договоре с ПАО «МОЭК».

### **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**

В 2017 году организация применяла упрощенную систему налогообложения (доходы), ведется бухгалтерский учет (Закон о бухгалтерском учете 402-ФЗ). Налоговый учет ведется в Книге учета доходов и расходов организации, применяющих упрощенную систему налогообложения.

Финансовая (бухгалтерская) отчетность Общества за 2017 год состоит из:

- бухгалтерского баланса (форма № 1);
- отчета о финансовых результатах (форма № 2);
- отчет о целевом использовании средств (форма № 6)

Первичный бухгалтерский и налоговый отчет за 2017 год сдан в налоговый орган 26 февраля 2018 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.**