

АКТ
ревизионной комиссии по проверке организационной, хозяйственной и финансовой деятельности ТСЖ «Коперник» за 2018 год

г. Москва, 07 марта 2019 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 01.01.2018 года по 31.12.2018 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 ПАО СБЕРБАНК 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 Московский банк ПАО СБЕРБАНК.

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 2018 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 2018 год была утверждена в сумме 42 735 600,00 рублей, фактическое исполнение составило 43 837 257,21 рублей.

№ п/п	Наименование работ/услуг/товаров	Сумма бюджета, руб.	Фактические затраты, руб.	Отклонение от сметы, руб.
1. Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы				
1.1	Общедомовое потребление электроэнергии	3 168 000,00	3 962 437,90	-794 437,90
1.2	Общедомовое водопотребление	324 000,00	302 199,97	21 800,03
1.3	Общедомовое теплотребление	847 200,00	950 320,14	-103 120,14
	Итого по разделу 1:	4 339 200,00	5 214 958,01	-875 758,01
2. Содержание и обслуживание общего имущества				
2.1	Обслуживание лифтов	1 740 000,00	1 646 928,00	93 072,00

2.2	Обслуживание систем: противопожарные системы, видеонаблюдение, системы доступа	2 496 000,00	2 052 501,44	443 498,56
2.2.1	Обслуживание и управление СПС		278 430,00	
2.2.2	Обслуживание системы ОПС		514 766,00	
2.2.3	Техническое обслуживание систем диспетчизации		1 259 305,44	
2.3	Подготовка, содержание, эксплуатация:	13 392 000,00	13 807 174,84	-415 174,84
2.3.1	Обслуживание оборудования головной станции, кабельной сети	60 000,00	71 564,34	-11 564,34
2.3.2	Обслуживание системы водоподготовки	240 000,00	313 044,00	-73 044,00
2.3.3	Техническое обслуживание по содержанию и ремонту общего имущества и инженерных систем	12 872 520,00	12 653 208,38	219 311,62
2.3.4	Подготовка дома к отопительному сезону		106 393,34	-106 393,34
2.3.5	Сервисное обслуживание принтеров		11 800,00	-11 800,00
2.3.6	Обезвреживание ртутьсодержащих отходов		6 430,00	-6 430,00
2.3.7	Дезработы	94 680,00	94 131,24	548,76
2.3.8	Обслуживание раздвижных дверей	50 400,00	57 061,00	-6 661,00
2.3.9	Обслуживание автоматических секционных ворот, шлагбаумов	74 400,00	55 300,00	19 100,00
2.3.10	Обслуживание системы кондиционирования		39 886,15	-39 886,15
2.3.11	Инструмент и производственный инвентарь		35 989,00	-35 989,00
2.3.12	Расходные материалы и ЗИП для эксплуатации		362 367,39	-362 367,39
2.4	Охрана	6 120 000,00	5 922 000,00	198 000,00
	Итого по разделу 2:	23 748 000,00	23 428 604,28	319 395,72
3. Уборка, санитарное содержание, благоустройство:				
3.1	Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений, ароматизация	4 698 000,00	4 899 453,03	-201 453,03
3.2	Вывоз ТБО, КГМ	960 000,00	1 022 200,00	-62 200,00
3.3	Благоустройство:	960 000,00	730 490,93	229 509,07
3.3.1	Благоустройство и озеленение		561 059,72	
3.3.2	Услуги по чистке и замене ковровых покрытий		169 431,21	
	Итого по разделу 3:	6 618 000,00	6 652 143,96	-34 143,96
4. Текущий ремонт				
4.1	Ремонт фасада дома		981 034,84	
4.2	Герметизация стыков, гидроизоляция общедомовых карнизов и крыши		83 277,00	
4.3	Ремонт гидроизоляции деформационных швов паркинга		50 000,00	
4.4	Реставрация и полировка мраморного пола в галерее 1-го этажа		112 500,00	
4.5	Текущий ремонт и покраска поручней, перил, дверей, окон, ручек, замков		284 397,50	
	Итого по разделу 4:	912 000,00	1 511 209,34	-599 209,34

5. Управление МКД				
5.1	Банковские расходы	360 000,00	493 825,74	-133 825,74
5.2	Юридические услуги	240 000,00	135 400,00	104 600,00
5.3	Фонд заработной платы администрации ТСЖ с учетом налогов на ФОТ	6 120 000,00	5 442 778,56	677 221,44
5.4	Обслуживание ПО, Информационно-справочное сопровождение	240 000,00	600 361,93	-360 361,93
5.5	Связь (интернет+телефон+почта)	120 000,00	125 311,66	-5 311,66
5.6	Канцелярские товары	38 400,00	48 148,53	-9 748,53
5.7	Обучение, аттестация		5 990,00	-5 990,00
5.8	Дизайн проекта офисного помещения администрации ТСЖ		35 000,00	-35 000,00
5.9	Проведение общего собрания собственников ЖК		13 083,00	-13 083,00
5.10	Новогоднее оформление		125 914,00	-125 914,00
5.11	Прочие расходы		4 528,20	-4 528,20
	Итого по разделу 5:	7 118 400,00	7 030 341,62	88 058,38
	ВСЕГО:	42 735 600,00	43 837 257,21	-1 101 657,21

Отклонение от сметы по взаиморасчетам с ресурсоснабжающими организациями образовалось из-за увеличения тарифов на коммунальные услуги, продолжительного периода холодной «минусовой» температуры воздуха, а также изменений по расчету общедомового потребления электроэнергии со стороны ОАО «Мосэнергосбыт». Своевременное погашение возникающей текущей задолженности перед поставщиками ресурсов осуществлялось благодаря авансовым платежам жильцов дома.

Увеличение фактических затрат на содержание и обслуживание общего имущества дома сложилось из-за появления незапланированных, дополнительно необходимых работ/услуг, таких как «Ремонт фасада дома», включающий в себя «Обследование состояния и аварийный ремонт фасада дома с внутренней и внешней сторон».

Покрытие дополнительных затрат осуществлялось из доходов от хозяйственной деятельности.

Доходы/расходы от хозяйственной деятельности за 2018 год

	Наименование работ/услуг	Доходы	Расходы	Прибыль/-убыток
1	Обеспечение размещения оборудования	897 000,00		897 000,00
2	организация въезда/выезда а/машин	600 000,00		600 000,00
3	Вынос строительного мусора	707 700,00	360 400,00	347 300,00
4	Заказ мусорного контейнера	116 000,00		
5	Внос строительных материалов	596 057,00		596 057,00
6	Хранение документов	400 000,00		400 000,00
7	Хранение имущества	30 000,00		30 000,00
8	Программирование пультов		1 875,00	-1 875,00
9	Программирование карт доступа СКД	58 000,00	15 500,00	42 500,00
10	Эксплуатация технич.помещений, крыш	32 400,00		32 400,00
11	Аренда помещения	176 845,00		176 845,00
12	Штраф за нарушение регламента ремонтн.работ, порчу имущества	84 000,00		84 000,00
13	Оплата труда подсобного рабочего с учетом налогов с ФОТ		661 034,56	-661 034,56
	ИТОГО:	3 698 002,00	1 038 809,56	2 659 192,44

Прочие внереализационные доходы/расходы

№ п/п	Прочие доходы/расходы	Доходы	Расходы	Прибыль/-убыток
1	Прочие внереализационные доходы/расходы		8 321,61	-8 321,61
2	Налог на доходы		106 928,00	-106 928,00
	ИТОГО:	0,00	115 249,61	-115 249,61

Чистый доход от хозяйственной деятельности ТСЖ «Коперник» за 2018 год составляет 2 543 942,83.

На начало 2018 года задолженность собственников перед ТСЖ по коммунальным платежам и эксплуатационным расходам составляла 5 328 692,17 руб., на 31.12.2018г. – 6 306 741,05 руб., что свидетельствует о недобросовестности и несвоевременной оплате жилищно-коммунальных услуг некоторых собственников дома, с которыми ТСЖ приходится постоянно работать.

С июля 2015 года ТСЖ открыт специальный счет в Сбербанке по сбору денежных средств на капитальный ремонт. На 01.01.2018 г. сальдо спец. счета составляло 9 778 775.24. В 2018 году на капитальный ремонт было израсходовано на капитальный ремонт 4 435 002.00. Поступило от собственников 6 256 500.74. На 31.12.2018 г. сальдо спец. счета составило 11 594 551.98.

РАСЧЕТЫ С ПЕРСОНАЛОМ ПО ОПЛАТЕ ТРУДА

Среднесписочная численность работников на период с 01.01.2018 по 31.12.2018 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 физ. лиц 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 учета 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 теплоснабжения 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 2018 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, утвержденную Приказом Минфина от 22 октября 2012 г. № 135н.

Финансовая (бухгалтерская) отчетность Общества за 2018 год состоит из:

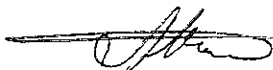
- бухгалтерского баланса (форма № 1);
- отчета о финансовых результатах (форма № 2);
- отчет о целевом использовании средств (форма № 6)

Первичный бухгалтерский и налоговый отчет за 2018 год сдан в налоговый орган 06 марта 2019 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.

Председатель Ревизионной комиссии



Молчанова Л.Б.

Члены Ревизионной комиссии



Хавалиц Г.Н.



Черепанова И.В.