

АКТ
ревизионной комиссии по проверке организационной, хозяйственной и финансовой
деятельности ТСЖ «Коперник» за 2019 год

г. Москва, 15 мая 2020 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 01.01.2019 года по 31.12.2019 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 № 40703810738000001652 и спец. счет № 40705810838000000658 в ПАО СБЕРБАНК Г. МОСКВА.

Проверка операций по банковским счетам проводилась сплошным порядком, проверено соответствие сумм списания и поступления по выпискам банка с суммами, указанными в первичных документах. Выписки со счетов 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 банковских счетов ТСЖ на счета юридических и физических лиц не производилось.

Замечаний по ведению расчетного счета нет.

За истекший 2019 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 2019 год была утверждена в сумме 42 735 600,00 рублей, фактическое исполнение составило 45 367 890,25 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	3 480 000,00	4 340 494,35	-860 494,35
1.2	Общедомовое водопотребление	300 000,00	458 606,82	-158 606,82
1.3	Общедомовое теплотребление	847 200,00	875 646,92	-28 446,92
	Итого по разделу 1:	4 627 200,00	5 674 748,09	-1 047 548,09
2. Содержание и обслуживание общего имущества				
2.1	Обслуживание лифтов	1 656 000,00	1 696 280,42	-40 280,42
2.2	Обслуживание систем: противопожарные системы, видеонаблюдение, системы доступа	2 256 000,00	2 411 589,60	-155 589,60
2.2.1	Обслуживание и управление СПС		314 940,00	

2.2.2	Обслуживание системы ОПС		816 000,00	
2.2.3	Техническое обслуживание систем диспетчеризации		1 280 649,60	
2.3	Подготовка, содержание, эксплуатация:	13 392 000,00	14 170 772,84	-778 772,84
2.3.1	Обслуживание оборудования головной станции, кабельной сети	60 000,00	172 098,73	-112 098,73
2.3.2	Обслуживание системы водоподготовки	240 000,00	295 500,00	-55 500,00
2.3.3	Техническое обслуживание по содержанию и ремонту общего имущества и инженерных систем	12 872 520,00	12 889 922,27	-17 402,27
2.3.4	Подготовка дома к отопительному сезону		84 923,20	-84 923,20
2.3.5	Замена огнетушителей		101 572,00	-101 572,00
2.3.6	Дезработы	94 680,00	94 380,36	299,64
2.3.7	Обслуживание раздвижных дверей	50 400,00	77 448,00	-27 048,00
2.3.8	Обслуживание автоматических секционных ворот, шлаббаумов	74 400,00	140 082,00	-65 682,00
2.3.9	Обслуживание системы кондиционирования		19 060,00	-19 060,00
2.3.10	Инструмент и производственный инвентарь		42 601,00	-42 601,00
2.3.11	Расходные материалы и ЗИП для эксплуатации		165 706,68	-165 706,68
2.3.12	Обслуживание системы канализации		32 673,60	-32 673,60
2.3.13	Поверка приборов учета		54 805,00	-54 805,00
2.4	Охрана	6 204 000,00	6 204 000,00	0,00
	Итого по разделу 2:	23 508 000,00	24 482 642,86	-974 642,86
	3. Уборка, санитарное содержание, благоустройство:			
3.1	Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений, ароматизация	4 698 000,00	5 415 189,87	-717 189,87
3.2	Вывоз ТБО, КГМ	1 200 000,00	1 163 800,00	36 200,00
3.3	Благоустройство:	744 000,00	1 054 353,07	-310 353,07
3.3.1	Благоустройство и озеленение		815 142,37	
3.3.2	Услуги по чистке и замене ковровых покрытий		239 210,70	
	Итого по разделу 3:	6 642 000,00	7 633 342,94	-991 342,94
	4. Текущий ремонт			
4.1	Ремонт технического помещения № 7-8 в цоколе -1-го этаж		63 867,57	
4.2	Ремонт системы противопожарной безопасности ЖК - замена пожарных рукавов		83 103,10	
4.3	Ремонт гидроизоляции деформационных швов паркинга		204 750,00	
4.4	Текущий ремонт отопительной системы		59 867,40	
4.5	Текущий ремонт, замена и покраска поручней, перил, дверей, окон, ручек, замков		148 531,76	
4.6	Спецодежда		29 635,00	
	Итого по разделу 4:	912 000,00	589 754,83	322 245,17
	5. Управление МКД			
5.1	Банковские расходы	360 000,00	421 362,26	-61 362,26
5.2	Юридические услуги	168 000,00	143 200,00	24 800,00

5.3	Фонд заработной платы администрации ТСЖ с учетом налогов на ФОТ	6 000 000,00	5 514 956,66	485 043,34
5.4	Обслуживание ПО, Информационно-справочное сопровождение	360 000,00	613 151,47	-253 151,47
5.5	Связь (интернет+телефон+почта)	120 000,00	175 036,80	-55 036,80
5.6	Канцелярские товары	38 400,00	71 863,96	-33 463,96
5.7	Обучение, аттестация		16 790,00	-16 790,00
5.8	Проведение общего собрания собственников ЖК		8 040,38	-8040,38
5.9	Новогоднее оформление		22 000,00	-22 000,00
5.10	Сервисное обслуживание принтеров		1 000,00	-1 000,00
	Итого по разделу 5:	7 046 400,00	6 987 401,53	58 998,47
	ВСЕГО:	42 735 600,00	45 367 890,25	-2 632 290,25

Отклонение от сметы по взаиморасчетам с ресурсоснабжающими организациями образовалось из-за увеличения тарифов на коммунальные услуги два раз за год: с 01.01.2019г. и с 01.07.2019г., изменений по расчету общедомового потребления электроэнергии со стороны ОАО «Мосэнергосбыт». Проведены большие работы по техническому содержанию и ремонту общего имущества дома, а также по благоустройству и озеленению.

Своевременное погашение возникающей текущей задолженности перед поставщиками ресурсов осуществлялось благодаря авансовым платежам жильцов дома.

Покрытие дополнительных затрат осуществлялось из доходов от хозяйственной деятельности.

Доходы/расходы от хозяйственной деятельности за 2019 год

№ п/п	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	950 595,00	419 000,00	531 595,00
4	Заказ мусорного контейнера	7 500,00		7 500,00
5	Внос материалов, инструментов	418 516,00		418 516,00
6	Хранение документов	420 000,00		420 000,00
7	Услуги по организации съемочной площадки на территории земельного участка ЖК	60 000,00		60 000,00
9	Программирование карт доступа СКД	75 000,00	7 165,00	67 835,00
10	Эксплуатация технич.помещений, крыш	32 400,00		32 400,00
11	Аренда помещения	416 355,00		416 355,00
12	Штраф за нарушение регламента ремонтн.работ, порчу имущества	30 000,00		30 000,00
	Банковские услуги		28 220,48	-28 220,48
	Оплата труда подсобных рабочих с учетом налогов с ФОТ		1 615 985,39	-1 615 985,39
13	Налог на доходы		121 998,00	-121 998,00
	ИТОГО:	3 907 366,00	2 192 368,87	1 714 997,13

Чистый доход от хозяйственной деятельности ТСЖ «Коперник» за 2019 год составляет 1 714 997,13.

На 01.01. 2019 года задолженность собственников перед ТСЖ по коммунальным платежам и эксплуатационным расходам, капитальному ремонту составляла 6 151 778.67, на 31.12.2019 года – 5 048 017.70, что свидетельствует о недобросовестности и несвоевременной оплате жилищно-коммунальных услуг некоторых собственников дома, с которыми ТСЖ приходится постоянно работать, по необходимости подавать в суд.

С июля 2015 года ТСЖ открыт специальный счет в Сбербанке по сбору денежных средств на капитальный ремонт.

На 01.01.2019 год сальдо спец. счета составляло 11 594 551.98.

В 2019 году на капитальный ремонт было израсходовано 7 242 644.13 на следующие работы: ремонт фасада дома, ремонт системы автоматизации управления ИТП, ремонт подвального помещения паркинга -2-го уровня, ремонт по модернизации лифтов.

Поступило от собственников 6 645 449.57.

На 31.12.2020 г. сальдо спец. счета составило 10 997 357.42.

РАСЧЕТЫ С ПЕРСОНАЛОМ ПО ОПЛАТЕ ТРУДА

Среднесписочная численность работников на период с 01.01.2019г. по 31.12.19г. составила 9 человек.

Численность бухгалтерии согласно штатному расписанию 1 чел.

Расчет заработной платы сотрудников ТСЖ 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 по среднему расчету водопотребления 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 ресурсоснабжающими организациями возмещают ТСЖ денежные средства по выставленным счетам за потребление воды, отопления и электричества ОДН.

ВЫВОДЫ

В 2019 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 2019 год состоит из:

- бухгалтерского баланса (форма № 1);
- отчета о финансовых результатах (форма № 2);
- отчет о целевом использовании средств (форма № 3)

Первичный бухгалтерский и налоговый отчет за 2019 год сдан в налоговый орган 25 марта 2020 года.

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

Фактов нецелевого расходования денежных средств не обнаружено.