

**«УТВЕРЖДЕНО»**  
правлением ТСЖ «Баковский дворик»  
Протокол № 1 от 10. 01. 2017 г.

**АКТ**  
**РЕВИЗИИ ФИНАНСОВОЙ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**  
**«БАКОВСКИЙ ДВОРИК»**

10 января 2017 г.

г. Одинцово

На основании пункта 3 статьи 150 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ (с изменениями от 31 декабря 2005г.) ревизионной комиссией ТСЖ «Баковский дворик»: Острижной Л.А. Фокиной С.И. , Вальковой М.Ф. *проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г.*

В ревизуемый период ответственными за совершение финансово-хозяйственных операций являлись: председатель ТСЖ «Баковский дворик» Гришина Н.М., бухгалтер ТСЖ Никанина И.М.

**Проверено:**

- Состояние учредительных документов ТСЖ «Баковский дворик», документов, регламентирующих деятельность ТСЖ.
- Наличие, правильность ведения и хранения трудовых книжек, личных дел сотрудников и трудовых договоров.
- Наличие договоров с арендаторами, на установку рекламных конструкций, на размещение оборудования.
- Документы, отражающие техническую эксплуатацию здания.
- Ведение электронного паспорта дома на портале 1468 РФ.
- Полнота отображения информации на обязательных к заполнению сайтах (сайт ТСЖ «Баковский дворик», сайт областной жилищной инспекции, сайт «АИС ГЖИ», сайт «ГИС ЖКХ», ).
- Состояние договорной базы с поставщиками.
- Налогообложение, сдача отчетности.
- Начисление и выплата заработной платы.
- Кассовые операции.
- Приобретение малоценных материалов и оборудования.
- Доходы и расходы ТСЖ.
- Авансовые отчёты.
- Задолженность по оплате коммунальных услуг собственниками жилых и нежилых помещений.

**Состояние учредительных документов ТСЖ «Баковский дворик»,  
документов, регламентирующих деятельность ТСЖ.**

Устав ТСЖ «Баковский дворик» был утверждён общим собранием членов ТСЖ (Протокол № 1-2006/ос от 11 ноября 2006 г.) и зарегистрирован.

Свидетельство о Регистрации №1045006487654 от 6 марта 2007 года.

Учредительные и правоустанавливающие документы находятся в надлежащем состоянии и хранятся в сейфе.

Ведутся реестры собственников и членов ТСЖ. Данные реестры вовремя подаются в жилищную инспекцию.

В надлежащем состоянии хранится документация по котельной (необходимая отчетность по опасному объекту составляется и подается вовремя в Ростехнадзор, соблюден график обучения сдачи экзаменов ответственного за безопасную эксплуатацию котельной и ответственного за газовое хозяйство ТСЖ «Баковский дворик».

Вовремя застрахованы объекты повышенной опасности: лифты, подъемники для инвалидов, газовое хозяйство котельной.

Согласно требованиям Ростехнадзора ведется документация по лифтовому хозяйству, по внутренней аттестационной комиссии.

### **Работа правления.**

В 2016 году было проведено 16 заседаний правления. На заседаниях рассматривались вопросы, связанные с проведением общего собрания членов ТСЖ, с управлением ТСЖ, о внесении изменений в штатное расписание и в должностные инструкции сотрудников ТСЖ, о подготовке к зиме, о должниках по квартплате, по принадлежности внутридомовых трубопроводов. Вопросы обслуживания ГРП(б) и подземного газопровода высокого давления и газопровода низкого давления по фасаду дома. Вопросы по передаче детской площадки на баланс городского поселения Одинцово, озеленению придомовой территории. Заслушивались отчеты председателя по подготовки дома и котельной к зимнему отопительному сезону. Заслушивались результаты проверки крышной котельной службой МЧС. О возможности размещения оборудования фирмами ПАО «ВымпелКом» и «АБН» на тех. этаже дома, о размещении рекламных щитов фирмы «Инфо Град» в холлах подъездов, о заключении договора с И.П. «Бощенко И.В.» на механическую уборку и вывоз снега с придомовой территории.

О возможности использования средств капитального ремонта для покупки двух лебедок «ОТИС» для замены на лифтах, двух насосов для котлов в котельной, для работ по восстановлению гидро-, теплоизоляции неотапливаемых входных групп, ремонта козырьков на 12 и 15 этажах.

О переносе пульта управления шлагбаумами в консьержную 5-ой секции.

О выделении дополнительных средств на замену водонапорных корпусов ионно-обменной смолы в умягчителе воды на крышной котельной.

О выделении материальной помощи сотрудникам.

О покупке компьютера, принтера и телефона в ТСЖ.

Об оформлении корпоративной карты для уменьшения затрат по снятию наличных денег на хоз. нужды.

Для сокращения расходов по вывозу и утилизации ТБО, заключение договора с ООО «СтройГрадСервис» на вывоз ТБО.

О перечислении денежных средств полученных от хозяйственной деятельности ТСЖ за 2015 год, согласно решению общего собрания, в резервный фонд.

Заслушивался отчет председателя ревизионной комиссии о ходе ревизии за 2015 год.

Все протоколы правления оформлены надлежащим образом, копии размещены на сайте областной жилищной инспекции.

### **Общие собрания.**

В течение 2016 года было проведено одно общее собрание собственников жилья, протокол № 1-2015 /ОС-С и одно общее собрание членов ТСЖ, протокол № 1-2015 /ОС-ТС. Документы по собраниям хранятся в ТСЖ в надлежащем состоянии. Копии документации по собранию вовремя отправлены в жилищную инспекцию заказным письмом и размещены на сайтах.

## **Техническая эксплуатация здания.**

Основная деятельность ТСЖ – эксплуатация и техническое обслуживание жилищного фонда. Ведётся журнал учёта заявок жильцов на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в жилом доме. Заявки выполняются вовремя.

Были проведены работы капитального характера на системе горячего водоснабжения – замена балансировочных кранов с импульсной трубкой на шаровые. Произведена замена теплоизоляционного покрытия трубопроводов в местах износа. В крышной котельной замен насос на подачу ГВС, установлены автоспускники, заменена запорная арматура, заменены пластины теплообменника на ГВС, установлена сигнализация аварийного оповещения с выходом на мобильный телефон ответственного за безопасную эксплуатацию котельной и технику обслуживающей организации. На все замены оборудования имеются дефектные акты и акты замены.

Были проведены все необходимые мероприятия по подготовке дома к отопительному сезону, изготовлен и утвержден в городской администрации Паспорт готовности дома к отопительному сезону 2015-16 гг. Имеются акты сезонных осмотров дома, они размещены на сайте областной жилищной инспекции и на сайте АИС ГЖИ.

Заменен актуатор на подъемной платформе для инвалидов в первой секции.

Были покрашены козырьки 1 этажей, ограждения газонов, ограждения ГРП(б), крышные ограждения, ограждения лоджий общих балконов. Была восстановлена тротуарная плитка (20 м.кв.), высажены кусты (310 шт.) за счет администрации и «ЮАССтоя», восстановлена разрушенная фасадная плитка по периметру здания, произведен ремонт разрушенного фасадного кирпича, восстановлен один козырек на 15 этаже в 4 подъезде.

В соответствии с Постановлением правительства РФ от 28.12.2012 г. № 1468 на портале 1468.рф и на сайте АИС ГЖИ ведётся электронный паспорт дома, куда ежемесячно вносятся данные о техническом состоянии дома. Вся информация о деятельности ТСЖ «Баковский дворик», подлежащая раскрытию, согласно постановлению Правительства РФ, выложена на обязательных к заполнению сайтах. Ежемесячно, для ознакомления, собственникам рассылаются финансовые отчеты. Эти отчеты размещены на сайтах.

## **Состояние договорной базы.**

Договоры со всеми поставщиками услуг, арендаторами, организациями, размещающими оборудование, в наличии. Все данные по договорной базе ТСЖ размещены на сайте ТСЖ и на Всероссийском сайте «Реформа ЖКХ», на сайте ГЖИ М.О., на сайтах АИС ГЖИ и ГИС ЖКХ.

### **Электроснабжение.**

Договор с компанией «Мосэнергосбыт» № 90742115 от 11.08.2008 г. ;  
Перечислено 537 350,75 руб.

### **Водоснабжение.**

Договор № 2 /724 от 19.04.06 г. с ОАО «Одинцовский Водоканал».  
Перечислено 1 531 616,3 руб.

### **Обслуживание телеантенны.**

Договор № 2006/ 9916 от 01.06.2006 г. с МУП «Центр телерадиокомпаний «Одинцово»  
пролонгирован на 2016 год. Перечислено 148 460 руб.

### **Обслуживание лифтов и подъемников для инвалидов.**

Договор №13 от 01.07.2014 г. с ООО СП «Лифтек» на техническое, аварийное обслуживание и ремонт лифтов. Перечислено - 1029340.24 руб.  
ООО «Свободное движение» подъемники, договор № 05/05-15 от 05 мая 2015 года -  
оплачено 145 100 руб. (со стоимостью покупки и замены актуатора в первом подъезде).  
Договор с ООО «Экспертная организация Русь» на обязательное периодическое  
техническое освидетельствование лифтов и подъемников № 68/24 от 01.03.2016 г.  
Перечислено - 79 119.60 руб.  
Страховой компании за страховку лифтов и подъемников перечислено - 28300.00 руб.

### **Сбор, вывоз и утилизация ТБО.**

Договор № 44 от 02.12.201 г. с МУП «Коммунальное хозяйство и благоустройство»

Перечислено 131 794,64 рублей.

Договор № 7/216 от 06.06.2016 г. с ООО «Стройград Сервис»

Перечислено 168 000,00 рублей

### **Банковское обслуживание.**

Для ведения расчётов с поставщиками и подрядчиками, а также с дебиторами и кредиторами открыт расчётный счёт в Управлении Одинцовского отделения №8158 Сберегательного банка РФ, договор № 225 от 08 февраля 2005 года.

За банковские услуги в 2016 году было перечислено 70 148,09 рублей.

### **Услуги связи (обслуживание трех номеров –ТСЖ, лифтерная, консьержные).**

Договор №1.1-507059 от 01.01.2009 г. с ОАО «Центральный телеграф».

Перечислено за год - 27 819,71 рублей.

### **Газоснабжение**

- ГУП МО «Мособлгаз» «Одинцовомергаз»,.:

-Договор № 1212-Н от 01.06.2013 г. (поставка газа для жилых помещений).

-Договор № 1212-ТГ от 01.06.2013 г. (транспортировка газа).

ООО «Газпром межрегионгаз Москва»,

Договор № 61-4-1099/13 от 31.05.2013 г. (поставка газа для нежилых помещений).

- оплачено 2 620 671,28 руб.

### **Обслуживание котельной, ГРП(б), подземного газопровода**

- ООО «Энергия», Договор № 1-117 от 30.01.2016 г. (обслуживание наружного и внутреннего газопровода, техническое обслуживание котельной, средств технологической защиты и сигнализации).

- ГУП МО «Мособлгаз» «Одинцовомергаз»,. договор № 5/3451 от 25 декабря 2013 года (обслуживание ГРП(б) и подземного газопровода).

Перечислено за год – 621 460 рублей.

### **Обслуживание профессиональным аварийно-спасательным формированием**

- ЦАСО «ЭКОСПАС», Договор № ЧС(Н)ЦАСО-015-14, от 01 декабря 2014 года).

Перечислено за год - 65 000 рублей.

### **ООО «Блюзтехно»**

Обслуживание запорных устройств входных групп, видеонаблюдения, шлагбаумов по договору № 9-2 от 31.12.08 г., новый договор № 10-16 от 01.10.16 г. перечислено - 303 960 руб. (с установкой управления шлагбаумами в 5 секцию, ремонтом оборудования и установкой трех дополнительных камер видеонаблюдения)

### **Охрана шлагбаумов,**

ООО ЧО «Триумф», договор № 2/15, от 28 декабря 2015 года, перечислено- 444 800 руб.

**Прочие договоры,** заключённые ранее, в том числе обеспечивающие безопасность эксплуатации оборудования, а именно: обучение и переаттестация работников ТСЖ, связанных с обслуживанием лифтов, подъёмников, энергообеспечивающих установок, проверка электрозщитных средств и контрольно-измерительных приборов, а также договоры на обслуживание нежилых помещений пролонгированы или оформлены дополнительными соглашениями на 2016 год.

**На обучение работников ТСЖ и переаттестацию,** согласно требованиям Росгоснадзора, было израсходовано 23 400 рублей .

По Договору с И.П. «Бощенко Ю.Ю.» - механическая уборка и вывоз снега, было оплачено 39 600 руб.

### **Нежилые помещения.**

Собственники нежилых помещений оплачивают коммунальные платежи по счетам (юридические лица - ОАО «Центральный телеграф» (офис X); ООО «Оборонпродкомплект» (офис XI) – до 09.06.2016 г.; с 09.06.16 г. ООО «Вертикаль-Л» и по квитанциям (собственники физические лица).

Арендатор и лица, размещающие и эксплуатирующие рекламные конструкции, оплачивают предоставленные услуги по выставленным счетам и актам оказанных услуг.

Данный доход является объектом налогообложения.

Задолженности по оплате :

офис 914 – 5 986,74 руб. (парикмахерская)

Оформление и хранение договоров упорядочено, заведены отдельные папки с разграничением по годам и видам услуг.

### **Налогообложение.**

Налоговая отчетность и отчетность по страховым взносам предоставлялась в ИФНС, ПФР и ФСС по г. Одинцово в установленные законодательством сроки. Налоги и страховые взносы оплачены в полном объеме и в сроки, установленные законодательством. Оплата налогов по упрощенной программе составили 57338,83 руб.

### **Заработная плата.**

Штатное расписание ТСЖ «Баковский дворик» было составлено и утверждено правлением ТСЖ № 9 от 30 июля 2016 года.

Согласно штатному расписанию численность работающих в ТСЖ сорудников предусмотрена в количестве 33,5 единицы, с фондом оплаты труда в месяц 429 650,00 рубля.

Фактически за 2016 год было выплачено с учётом отпускных, больничных, оплаты срочных вызовов при аварийных ситуациях, оплаты работы в праздничные и выходные дни, компенсации отпусков при увольнении , премирования персонала – 5 010681,03 руб. Взносы в ПФР и ФСС ( в части взносов на НС и ПЗ) а также НДФЛ с сотрудников удерживаются и перечисляются в полном объеме в установленные сроки. Эти отчисления составили 1 883 927,16 руб.

На момент проверки в ТСЖ находилось 15 трудовых книжек (сотрудники, работающие по основному месту работы). В книжках, согласно приказам о приёме на работу, произведены записи. Ведется журнал учета трудовых книжек.

В соответствии со статьёй 57 Трудового кодекса РФ, со всеми работниками ТСЖ заключены трудовые договоры, где оговорены права и обязанности работающих.

Имеются должностные инструкции по всем должностям, согласно штатному расписанию, с подписями сотрудников об ознакомлении.

### **Ведение бухгалтерского учета.**

Для ведения учета в ТСЖ используется бухгалтерская программа «1С Бухгалтерия 8.3», «1С ЗИК 7.7»

Учет квартплаты и расчетов с собственниками ведется в расчетной программе «Домовладелец». Благодаря этому появилась возможность оперативного получения необходимой финансовой информации по каждому лицевому счету. Ежедневно сводные данные по квартплате вносятся в учетную программу «1С Бухгалтерия 8.3».

Расчет зарплаты ведется в программе «1С ЗИК 7.7». Сводные данные ежемесячно вносятся в учетную программу «1С Бухгалтерия 8.3».

Все расчеты с поставщиками, покупателями, банковские, кассовые операции, расчеты с подотчетными лицами ведутся в учетной программе «1С Бухгалтерия 8.3».

Расходы на годовое обслуживание бухгалтерских и прочих программ составила 64 040,00 руб.

Кассовая книга оформляется согласно правилам ведения кассовых операций. Была проведена ревизия кассовых остатков по состоянию на 31.12.2016 г., остаток денежных средств равен нулю, полностью соответствует записям в кассовой книге.

Была проведена проверка своевременности и правильности оформления авансовых отчетов и наличия подтверждающих документов по ним. Замечания по недооформленным документам были оперативно устранены.

Главный бухгалтер ведет электронную отчетность в программе «Контур» и электронный документооборот через «Сбербанк-онлайн», также в электронном виде оформляются депозитные договоры, договоры на неснижаемый остаток денежных средств на счете на капитальный ремонт, что позволило значительно сократить стоимость банковского обслуживания, а также получать увеличенную ставку по % ( за 2016 год получено процентов от размещения денежных средств на сумму 1 052 065,77руб.) Ежемесячно собственникам предоставляются финансовые отчеты, отражающие финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ.

#### **Приобретение оборудования и малоценных материалов.**

В 2016 году израсходовано на приобретение канцтоваров, уборочный инвентарь, средства для уборки, на благоустройство, установку видеонаблюдения, оборудование, оргтехнику, запасные части, на ремонт внутридомовых коммуникаций, на ремонт общего имущества, прочих малоценных и быстроизнашивающихся предметов - 614 016,47 руб.

По расходным материалам ведётся учёт.

#### **Доходы и расходы ТСЖ.**

**Поступления в 2016 году составили 17 701 011,91 руб., из них:**

- 15 844 594,38 руб. - поступления от собственников.
- 672 350. руб. - поступления от хозяйственной деятельности (аренда, реклама, размещение оборудования, подогрев воды для стадиона, поставка тепла для подземного гаража),
- 984 817,06 руб. - поступления от размещения денежных средств на депозитных счетах;
- 67 248,71 руб.- поступления от размещения денежных средств на счете кап. ремонта;
- 72 001,62 руб.- компенсация администрации за предоставление льгот инвалидам 1 и 2 групп;
- 60 000,00 руб. – возмещение судебных издержек теплосети г. Мытищи.

**Расход в 2016 году составил 17 619 387,04 руб., из них :**

- 1 820 140,2 руб. - формирование специального счета на капитальный ремонт.

Более детальное расходование денежных средств приведено выше.

#### **Задолженность по оплате коммунальных услуг.**

Величина задолженности по оплате коммунальных услуг значительно сократилась в сравнении с 2015 годом, благодаря постоянной работе правления с должниками.

*На 01 января 2017 года задолженность более 2 месяцев по оплате коммунальных услуг имеется у собственников следующих квартир:*

*56 кв. – долг - 16 898,11 руб.;*

*139 кв. – долг 22 705.14 руб.;*

*157 кв. – долг 12 863.36 руб.;*

*178 кв. – долг 16 000.44 руб.;*

*209 кв. – долг 13 408.27 руб.;*

*238 кв. – долг 6 964 .33 руб.;*

*Письменные обращения от должников в правление о предоставлении рассрочки по оплате с указанием причин неуплаты и сроках погашения долга имеются от собственников 56, 139, 178 и 209 квартир.*

**Задолженность перед поставщиками.**

Отсутствует.

**Финансовый план и его выполнение.**

Была проведена проверка достоверности отчета ТСЖ за 2016 год в разрезе статей затрат. Отчет признан достоверным и полностью подтвержден документально.

Деятельность ТСЖ в 2016 году полностью соответствует утвержденному плану на 2016 год. **Нецелевого использования средств не обнаружено.**

**Председатель ревизионной комиссии:**

Фокина С.И.

**Члены ревизионной комиссии :**

Острижная Л.А.

Валькова М.Ф.