

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ревизора ТСН «Александрийский маяк» по результатам проверки годового отчета и годовых бухгалтерских балансов по результатам финансово-хозяйственной деятельности за 2016 год

г. Сочи, г. Москва
20 февраля 2017 года

Место проведения ревизии: многоквартирный жилой дом, находящийся по адресу: 354000, город Сочи, переулок Морской, дом 1/1, а также город Москва.

Сроки проведения ревизии: с 02 февраля 2017 года по 20 февраля 2017 года.

В проводимой камеральной проверке были задействованы: Председатель Правления Арчинов Валерий Викторович, управляющий Парнюгин Игорь Михайлович, главный бухгалтер Верещагина Валентина Петровна, юрисконсульт Гусев Сергей Михайлович.

Целями и задачами проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Александрийский маяк» за 2016 год является:

1) Проверка исполнения сметы доходов и расходов товарищества (финансовый план), плановых, отчетных, бухгалтерских и других документов по форме и содержанию в целях установления обоснованности и правильности произведенных финансовых операций, фактического соответствия совершенных операций данным первичных бухгалтерских документов, в том числе по фактам получения и выдачи указанных в них денежных средств и материальных ценностей, фактически выполненным работам (оказанным услугам), организации процедур фактического контроля за наличием и движением материальных ценностей и денежных средств, правильности формирования затрат, достоверности объемов выполненных работ и оказанных услуг, обеспечения сохранности денежных средств и материальных ценностей путем организации проведения инвентаризаций, достоверности отражения произведенных операций в бухгалтерском учете и отчетности, в том числе соблюдения установленного порядка ведения учета, сопоставления записей в регистрах бухгалтерского учета с данными первичных документов, сопоставления показателей отчетности с данными бухгалтерского учета, первичных документов, использования дополнительных доходов от хозяйственной деятельности товарищества, в том числе средств Резервного фонда.

2) Осуществить в ходе проверки контроль обоснованности расчетов сметных назначений, исполнения Правлением товарищества утвержденной годовым общим собранием членов ТСН сметы на 2016 год;

3) Использования средств товарищества по целевому назначению, обеспечения сохранности денежных средств и материальных ценностей товарищества, соблюдение финансовой дисциплины, правильности ведения бухгалтерского учета и составления отчетности, обоснованности операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций, полноты и своевременности уплаты товариществом налогов, расчетов по оплате труда с работниками ТСН и прочие расчеты с физическими лицами (индивидуальными предпринимателями), обоснованности произведенных затрат, связанных с текущей

деятельностью, и затрат капитального характера, а также за формированием финансовых результатов деятельности товарищества и их распределением.

Я, Ревизор Товарищества собственников недвижимости «Александрыйский маяк», Хачатурова Галина Осиповна, избранная Общим собранием членов ТСЖ «Александрыйский маяк», проведенным в форме заочного голосования, протокол от 11 марта 2015 года и действующей на основании статьи 10.3 Устава ТСН «Александрыйский маяк» при проведении проверки установил следующее:

1. Смета расходов и доходов (финансовый план) ТСН «Александрыйский маяк» на содержание общего имущества жилого многоквартирного дома на 2016 год, в том числе на проведение текущего ремонта, и установление размера ежемесячных платежей каждым собственником из расчета 79 (Семьдесят девять) рублей за один квадратный метр, принадлежащей на праве собственности недвижимого имущества в доме и 1 (Одного) рубля - вознаграждение ТСН, в связи с исполнением обязательств по транзитным операциям всех средств доверителей (собственников) за один квадратный метр, была утверждена годовым общим собранием членов ТСЖ, проведенного по инициативе Правления в форме заочного голосования, протокол собрания от 06 мая 2016 года.

2. Товариществом открыт расчетный № 40703810330060000308 в Сочинском Филиале Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Юго-Западный Банк ПАО «Сбербанк России», платежи по которому (зачисление и списание) подтверждаются первичными документами и соответствующими выписками по указанному счету за каждый месяц с 01 января по 31 декабрь 2016 года.

Также в соответствии с решением всех собственников дома от 16 августа 2014 года, 27 августа 2014 года был открыт специальный счет № 40703810930060091186 в Сочинском Филиале Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Юго-Западный Банк ПАО «Сбербанк России», на котором формируется Фонд капитального ремонта дома.

3. По основным статьям и доходов и расходов за отчетный период были:

№ п/п	I. Доходы - источники поступления	Планируемые поступления и расходы в 2016 г., руб.	Фактическое исполнение сметы в 2016 г., руб.	Разница
1	Целевые, ежемесячные платежи, направляемые ТСЖ на оплату расходов на содержание, обслуживание, ремонта дома и коммунальных услуг (20988,60 м ²)	19 897 192,80	20 015 108,20	117 915,40
2	Целевые, ежемесячные платежи, направляемые ТСЖ на оплату расходов на содержание, обслуживание, ремонта дома и коммунальных услуг (Филиал ООО «Управляющая компания «ГРАС» 1018,7 м ²)	843483,60	843 483,60	0,00
3	Вознаграждение поверенного (товарищества), в связи с исполнением обязательств по транзитным операциям средств доверителей (собственников)	264087,60	265 580,20	1 492,60

	ИТОГО:	21 184 003,20	20 645 448,47	119 408,00
№ п/п	II. Расходы			
1.	Содержание домовладения	4 917 895,08	4 917 267,00	-628,08
1.1.	ФОТ персонала по уборке домовладения (5 шт. единиц), в том числе обязательные платежи	1 921 752,00	1 916 961,56	-4 790,44
1.2.	Сервисное обслуживание фонтана, расходные материалы для очистки воды.	0,00	0,00	0,00
1.3.	Вывоз отходов ТБО	124 344,00	124 344,00	0,00
1.4.	Расходные материалы, спецодежда для уборки дома и придомовой территории, озеленение, мойка фасадного остекления, санитарно-эпидемиологические работы, текущий ремонт общего имущества	822 720,00	803 910,50	-18 809,50
1.5.	Общедомовые коммунальные платежи (по приборам учета)	2 040 079,08	2 068 560,94	28 481,86
1.6.	Аварийное электропитание (дизель генератора)	9 000,00	3 490,00	-5 510,00
2.	Расходы на техническое обслуживание и текущий ремонт	8 986 820,52	8 500 447,91	-486 372,61
2.1.	ФОТ технического персонала ТСЖ (4шт.ед), в том числе обязательные платежи с ФОТ	2 743 575,00	2 673 701,02	-69 873,98
2.2.	Обучение/повышение квалификации/аттестация технического персонала	10 000,00	4 974,00	-5 026,00
2.3.	Электродетали для текущего ремонта электрооборудования, телевидения, световой рекламы и освещения	888 438,00	495 160,90	-393 277,10
2.4.	Содержание, обслуживание, текущий ремонт общего имущества, инженерных систем, сетей и коммуникаций	1 991 685,92	1 973 490,39	-18 195,53
2.4.1.	Техническое обслуживание лифтов	439 129,92	439 129,92	0,00
2.4.2.	Техническое освидетельствование лифтов	33 000,00	33 000,00	0,00
2.4.3.	Аварийно-технические работы на лифтовом оборудовании	337 451,00	337 199,98	-251,02
2.4.4.	Аварийно-технические работы на инженерных сетях и оборудовании собственными и привлеченными силами, ремонт водовода холодного водоснабжения ТСН.	1 149 655,00	1 149 160,49	-494,51
2.4.5.	Поверка общедомового теплового счетчика	32 450,00	15 000,00	-17 450,00
2.5.	Организация и обеспечение пропускного режима в доме и охрана дома техническими средствами	3 353 121,60	3 353 121,60	0,00
2.5.1.	ФОТ контролеров ТСН (8шт.ед), в том числе обязательные платежи с ФОТ	2 999 808,00	2 999 808,00	0,00
2.5.2.	Оплата по договорам ГПХ по охране, в том числе обязательные платежи с ФОТ	239 568,00	239 568,00	0,00
2.5.3.	Услуги централизованной охраны	104 529,60	104 529,60	0,00

2.5.4.	Обслуживание технических средств охраны	9 216,00	9 216,00	0,00
3.	Расходы по управлению общим имуществом	62 56 03,40	6 231 838,22	-24 365,18
3.1.	ФОТ Административно- управленческого персонала ТСН (7шт.ед), в том числе обязательные платежи с ФОТ	5 038 739,40	5 035 264,03	-3 475,37
3.2.	Расходы на приобретение и ремонт мебели, оргтехники, канцелярских товаров, товаров личной гигиены и питьевой воды	136 400,00	136 365,30	-34,70
3.3.	Банковское обслуживание	57 000,00	60 014,36	3 014,36
3.4.	Обслуживание компьютерных программ 1С (2472руб. в месяц)	29 664,00	29 664,00	0,00
3.5.	Страхование (общего имущества, гр. Ответственности)	2 000,00	2 000,00	0,00
3.6.	Прочие расходы (судебные, нотариальные, регистрационные, госпошлины, почтовые, типографские, др.)	80 400,00	80 109,60	-290,40
3.7.	Расходы на телефонную связь, интернет	108 000,00	87 702,33	-20 297,67
3.8.	Расходы по аренде офисных помещений в т.ч. коммунальные расходы)	789 000,00	789 538,60	538,60
3.9.	Расходы по экспертизе, на замеры, техдокументацию из БТИ, кадастра, ЕГРП и др.	15 000,00	11 180,00	-3 820,00
4.	ИНЫЕ РАСХОДЫ	843 845,00	843 845,00	0,00
4.1.	Вознаграждение Председателю правления	828 000,00	828 000,00	0,00
4.2.	Налог по УСН 6% от дохода предпринимательской деятельности	15 845,00	15 845,00	0,00
ВСЕГО РАСХОДОВ		21 004 764,00	20 493 398,13	-511 365,87

Незапланированные в смете доходы 2016 года

№ п/п	Наименование услуг	Покупатели	Сумма дополнительных доходов
1	Размер участия Собственника в расходах Товарищества по содержанию и ремонту инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, обеспечивающих получение коммунальных ресурсов	ООО "ТКТ Групп", Административный корпус Сазонова	1 418 830,00
2	Дополнительные услуги	брелок-передатчик 2-х канальный, EV-Marine RW, PROXIMI TY ключ (брелок),	23 410,28
3	Обеспечение условий для технической эксплуатации оборудования	ООО "Нэт Бай Нэт Холдинг"	30 000,00
4	Доход по депозиту	ПАО «Сбербанк»	12 594,81
5	Доход от предпринимательской деятельности		1 484 835,09
6	Налог УСН 6%		188 225,00

7	ИТОГО Чистый доход для распределения		1 296 610,09
---	--------------------------------------	--	--------------

Незапланированные в смете расходы в 2016 г., оплаченные из Резервного фонда

№ п/п	Наименование статей расходов	пооянения	Сумма дополнительных расходов из резервного фонда
1	Электродетали для текущего ремонта электрооборудования, телевидения, световой рекламы, видеонаблюдения и освещения	Приобретение 4 специальных ламп для подсветки фонтана в холле	65 800,00
2	Аварийно-технические работы на инженерных сетях и оборудовании собственными и привлеченными силами, ремонт водовода холодного водоснабжения ТСН.	Проведение ремонтно-восстановительных работ чиллера марки 30GX-358.	727 180,00
3	ИТОГО	Протоколы заседания правления № 41 от 30 мая 2016г. и № 44 от 25 августа 2016г.	792 980,00

Вывод: фактические доходы и расходы товарищества собственников недвижимости «Александрйский маяк» (ТСН «Александрйский маяк»), подтверждаются необходимыми документами, и могут быть отражены в исполнительной смете в полном объеме.

Настоящее заключение оформлено и подписано в 3-х подлинных экземплярах.

Ревизор



Г.О. Хачатурова

Всего пронумеровано, прошито и **скреплено печатью**
ТСН «Александрйский маяк» 5 (пять) листов.

РЕВИЗОР
ТСН «Александрйский маяк»
Хачатурова Галина Осиповна

Галина Осиповна

м.п



«20» февраля 2017 года