

**АКТ**  
**ревизионной проверки деятельности управляющей компании «Магнит»**  
**по договору управления №1 от 01.07.2010 с ТСЖ «Олимп»**  
**за период с 01 июля 2010 года по 31 декабря 2010 года**

г. Хабаровск

30 марта-06 апреля 2011г.

Ревизором ТСЖ «Олимп» Качайкиной Еленой Николаевной, действующей на основании Устава, избранной общим собранием собственников многоквартирного дома по ул. Санитарная 19 в г. Хабаровске (протокол №1 от 30.04.2010г.), проведена ревизионная проверка финансово-хозяйственной деятельности ООО «Магнит» по обслуживанию ТСЖ «Олимп» за период с 01 июля 2010г. по 31 декабря 2010г.

Основной вид деятельности управляющей компании: управление эксплуатацией жилого фонда.  
 Место нахождения: 680031, г. Хабаровск, ул. Санитарная 16. Телефон: 704-500.  
 Обслуживаемый объект: ТСЖ «Олимп» (г. Хабаровск, ул. Санитарная 19).  
 Площадь обслуживаемого объекта: 4602,2 кв.м.

Целевое использование поступлений за период с 01 июля 2010 года по 31 декабря 2010 года подтверждено в ходе сплошной проверки:

- операций с денежными средствами по выпискам с расчетного счета №40702810315040000023 в «Азиатско-Тихоокеанском Банке», предназначенного исключительно для поступлений от жильцов ТСЖ «Олимп», а также для расходования средств на содержание, ремонт и обслуживание исключительно нужд ТСЖ «Олимп»;
- расчетов с юридическими лицами, предпринимателями и физическими лицами по договорам на выполнение работ/ оказание услуг, актам выполненных работ/услуг, товарным накладным, ведомостям, авансовым отчетам;
- книге доходов и расходов по операциям ТСЖ «Олимп».

**I. Отчет по поступлениям от жильцов и затратам на содержание, ремонт и обслуживание ТСЖ "Олимп"**  
**за период с 01.07.10 по 31.12.10**

<b>Статья дохода</b>		<b>План</b>	<b>1 м2</b>	<b>Факт</b>	<b>Разница</b>
1	Содержание и ремонт помещений	1 097 624,70	<b>39,75</b>	921 404,26	-176 220,44
<b>ИТОГО ДОХОДЫ:</b>		<b>1 097 624,70</b>	<b>39,75</b>	<b>921 404,26</b>	<b>-176 220,44</b>
<b>Статья расхода</b>		<b>Сумма, руб.</b>		<b>Сумма, руб.</b>	
<b>1.</b>	<b>Текущее обслуживание</b>				
1	Вывоз твердых бытовых отходов	46 634,12	1,69	39 185,02	-7 449,10
2	Диспетчеризация лифтов	42 157,00	1,53	42 157,00	0,00
3	Техническое обслуживание лифтов	45 012,00	1,63	34 364,00	-10 648,00
4	Замеры сопротивлений изоляции	5 281,93	0,19	5 281,93	0,00
5	Обслуживание вентиляционных каналов	4 688,00	0,17	4 688,00	0,00
6	Расчет теплопотерь	5 000,00	0,18	4 840,00	-160,00
7	Аварийное и тех.обслуживание ВДГО	17 961,28	0,65	16 056,54	-1 904,74
8	Электричество МОП и Лифты	28 000,00	1,01		-28 000,00
9	Дератизация и дезинсекция (обработка нежилых помещений от крыс и насекомых)	6 145,40	0,22	6 145,40	0,00
10	Страхование ответственности за причинение вреда жизни, имуществу	18 000,00	0,65	11 240,00	-6 760,00
11	Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы	5 854,60	0,21	5 854,60	0,00
12	Плотницкие, стекольные и сварочные работы	26 300,00	0,95	16 900,00	-9 400,00
13	Промывка и опрессовка элеваторных узлов и системы отопления	24 790,00	0,90	72 000,00	9 038,22
14	Инженерно-техническое обслуживание нежилой площади	38 171,78	1,38		
15	Текущий ремонт электросетей и систем отопления и водоснабжения	63 600,00	2,30	18 850,00	-44 750,00
16	Санитарное содержание придомовых территорий, уборка контейнерной площадки	10 070,00	0,36	22 500,00	12 430,00
17	Благоустройство придомовой территории: участие в софинансировании строительства спортивно-игровой площадки, покос травы, уборка снега техникой	22 260,00	0,81	24 596,00	2 336,00
18	Санитарное содержание лестничных клеток, лифтов и пр.МОП	19 080,00	0,69	20 000,00	920,00
19	Начисление платы за содержание и ремонт помещений, ХВС и водоотведение	21 200,00	0,77	20 000,00	-1 200,00

20	Ведение бухгалтерского учета и составление отчетности ТСЖ «Олимп»	9 540,00	0,35	9 500,00	-40,00
21	Предоставление информации (справок) по лицевому счету	7 540,00	0,27	7 500,00	-40,00
22	Регистрационный учет (паспортный стол)	15 900,00	0,58	15 000,00	-900,00
23	Канцтовары, комплектующие, почтовые расходы	4 800,00	0,17	6 994,25	2 194,25
24	Строительные материалы	55 000,00	1,99	40 197,24	-14 802,76
25	Инструмент	10 000,00	0,36		
26	Инвентарь и хозяйственные принадлежности, сантехтовары, электротовары, бытовая химия	12 620,00	0,46	47 771,10	25 151,10
27	Уборка и вывоз мусора из подвала, мусоропровода и тех.этажа	9 603,86	0,35	8 400,00	-1 203,86
28	Приобретение стальных дверей (приобретено 4 шт., установлена одна в электрощитовой 2-го подъезда)			24 000,00	24 000,00
29	Водоотведение			14 815,05	14 815,05
	ПОДИТОГ:	<b>575 209,97</b>	<b>20,83</b>	<b>538 836,13</b>	<b>-48 993,84</b>
<b>2.</b>	<b>Модернизация, ремонт</b>				
1	Ремонт кровли и ливневой канализации	67 881,00	2,46	88 862,00	20 981,00
2	Демонтаж старой и монтаж новой теплоизоляции	26 000,00	0,94	0,00	-26 000,00
3	Лифтовое оборудование (замена тяговых канатов)	27 055,00	0,98	27 055,00	0,00
4	Закрепление деталей и кронштейнов по шахте лифта	7 119,00	0,26	7 119,00	0,00
5	Косметический ремонт первых этажей в подъездах	25 718,10	0,93		-25 718,10
6	Замена трубопровода (ремонт системы отопления)	8 225,00	0,30	11 579,44	3 354,44
7	Дворовое освещение, места общего пользования	35 000,00	1,27	0,00	-35 000,00
8	Прочее: Покраска металлических решеток подвального помещения и тех.этажа 2-го подъезда	13 000,00	0,47	1 600,00	-11 400,00
9	Изготовление и замена 2-х плафонов в двух лифтах			3 468,00	3 468,00
10	Ремонт контейнерной площадки			3 498,64	3 498,64
11	Ремонт крыльца 1-го и 2-го подъездов			8 750,00	8 750,00
12	Ремонт кровли козырьков 1-го и 2-го подъездов			8 175,00	8 175,00
13	Установка коллективной телевизионной антенны			6 000,00	6 000,00
	ПОДИТОГ:	<b>209 998,10</b>	<b>7,60</b>	<b>166 107,08</b>	<b>-43 891,02</b>
<b>3.</b>	<b>Общехозяйственные расходы</b>				
1	Аренда офиса и оборудования	17 500,00	0,63	14 000,00	-3 500,00
2	Услуги телефонной связи	9 000,00	0,33		
3	Телематические услуги связи по передаче данных (абон.плата за диспетчеризацию лифтов), подключение лифтов к диспетчеризации	4 650,00	0,17	11 713,75	-1 936,25
4	Управленческие расходы и налоги с ФОТ (зарплата сотрудников управляющей компании, налоги с ФОТ)	174 648,94	6,32	157 631,10	-17 017,84
5	Обслуживание расчетного счета (комиссия банка за прием квитанций)	30 260,23	1,10	14 879,98	-15 380,25
6	Транспортные услуги	3 000,00	0,11	352,00	-2 648,00
7	Юридические услуги	3 500,00	0,13	0,00	-3 500,00
8	Прочие (получение справок о собственниках, заправка картриджа)			2 029,21	
	ПОДИТОГ:	<b>242 559,17</b>	<b>8,78</b>	<b>203 661,53</b>	<b>-38 897,64</b>
<b>4.</b>	<b>Налоги</b>				
1	Налоги	14 976,25	0,54	400,00	-14 576,25
	ПОДИТОГ:	<b>14 976,25</b>	<b>0,54</b>	<b>400,00</b>	<b>-14 576,25</b>
<b>5.</b>	<b>Рентабельность УК</b>				
1	Рентабельность УК 5%	54 881,24	1,99	12 399,52	-42 481,72
	ПОДИТОГ:	<b>54 881,24</b>	<b>1,99</b>	<b>12 399,52</b>	<b>-42 481,72</b>
<b>ИТОГО РАСХОДЫ:</b>		<b>1 097 624,72</b>	<b>39,75</b>	<b>921 404,26</b>	<b>-176 220,46</b>

Расходы на содержание и ремонт ТСЖ «Олимп» произведены в объемах, равных поступлениям от жильцов.

**Отчет поступления членских взносов и перечислению их ТСЖ "Олимп"  
за период с 01.07.10 по 31.12.10**

<b>Статья дохода</b>		<b>План</b>	<b>1 м2</b>	<b>Факт</b>	<b>Разница</b>
1	Членский взнос	55 226,40	2,0	34 073,99	-21 152,41
<b>ИТОГО ДОХОДЫ:</b>		<b>55 226,40</b>	<b>2,0</b>	<b>41 412,99</b>	<b>-13 813,41</b>
<b>Статья расхода</b>		<b>Факт</b>			
1	Возмещение затрат членам правления на регистрацию Товарищества, подготовку документов к собраниям, открытие расчетного счета в «АТБ»	7 339,00			
2	Управляющей компанией «Магнит» перечислены членских взносов на расчетный счет ТСЖ «Олимп»	34 073,99			
<b>ИТОГО РАСХОДЫ:</b>		<b>41 412,99</b>			

В ходе проверки расходования членских взносов установлено, что решением общего собрания членов ТСЖ «Олимп» (протокол №4 от 19.12.2010г.), принято решение выплатить из членских взносов вознаграждение членам правления ТСЖ «Олимп» за работу в 2010 году в размере 15000 (Пятнадцать тысяч) рублей.

*Справочно:* члены правления избраны общим собранием собственников многоквартирного дома по ул.Санитарная 19 в г. Хабаровске (протокол №1 от 30.04.2010г.): Михалев Ю.И. кв.№17, Костин М.В. кв.№23, Гриневская Е.С. кв.№59.

**III. Отчет по оплате за размещение оборудования на площадях ТСЖ "Олимп" и перечислению их ТСЖ «Олимп»  
за период с 01.07.10 по 31.12.10**

<b>Статья дохода</b>		<b>Сумма, руб.</b>
1	ТК Востоктелеком, ООО	1 850,24
2	Транстелеком-ДВ, ЗАО	3 600,00
3	Вымпелком, ОАО	4 500,00
<b>ИТОГО ДОХОДЫ:</b>		<b>9 950,24</b>
<b>Статья расхода</b>		<b>Сумма, руб.</b>
1	Управляющей компанией «Магнит» плата за размещение оборудования перечислена на расчетный счет ТСЖ «Олимп» в полном размере поступивших сумм от телекоммуникационных компаний	9 950,24
<b>ИТОГО РАСХОДЫ:</b>		<b>9 950,24</b>

**VI. Отчет по поступлениям от жильцов платы за водоснабжение (холодную воду) и водоотведение (канализацию) и оплате МУП «Водоканал» за период с 01.07.10 по 31.12.10**

<b>Статья дохода</b>		<b>Сумма, руб.</b>
1	Поступления за холодную воду и канализацию от жильцов	293 388,47
<b>ИТОГО ДОХОДЫ:</b>		<b>293 388,47</b>
<b>Статья расхода</b>		<b>Сумма, руб.</b>
1	Управляющей компанией «Магнит» перечислена на расчетный счет МУП «Водоканал» плата за воду и канализацию в размере выставленных к оплате счетов-фактур	308 203,52
<b>ИТОГО РАСХОДЫ:</b>		<b>308 203,52</b>

**Таким образом, в ходе проверки установлено:**

1. Все средства для нужд ТСЖ «Олимп» поступают и расходуются только через расчетный счет ООО «Магнит» №40702810315040000023; налично-денежный оборот отсутствует.

2. Расчеты с дебиторами и кредиторами производятся безналичным путем, основываются на договорах, подтверждаются первичными документами.

3. Система учета расчетов с подотчетными лицами в организации организована надлежащим образом. Система внутреннего контроля над учетом расчетов с подотчетными лицами в организации имеет высокую надежность. Все полученные суммы израсходованы по целевому назначению и подтверждены надлежащим образом (документарно).

4. Средства, поступающие от собственников жилья как членские взносы, а также плата за размещение оборудования, перечисляются управляющей компанией в объеме их поступлений и аккумулируются на расчетном счете ТСЖ «Олимп».

5. Учет затрат и поступлений полный, прозрачный, имеет высокую точность.

**Закключение:** Нарушений не установлено. Нецелевое использование средств не выявлено.

**Ревизор ТСЖ «Олимп»**

**Качайкина Е.Н.**

**АКТ**  
**ревизионной проверки деятельности ТСЖ «Олимп»**  
**за 2010 год**

г. Хабаровск

07 апреля 2011г.

Ревизором ТСЖ «Олимп» Качайкиной Еленой Николаевной, действующей на основании Устава, избранной общим собранием собственников многоквартирного дома по ул. Санитарная 19 в г. Хабаровске (протокол №1 от 30.04.2010г.), проведена ревизионная проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Олимп» за 2010 год.

Основной вид деятельности: управление эксплуатацией жилого фонда.

Место нахождения: 680031, г. Хабаровск, ул. Санитарная 19. Телефон: 33-40-56.

Площадь: 4602,2 кв.м.

Для целей осуществления уставной деятельности по содержанию и обслуживанию жилого дома решением общего собрания собственников многоквартирного дома по ул. Санитарная 19 в г. Хабаровске (протокол №1 от 30.04.2010г.) ТСЖ «Олимп» заключило договор управления №1 от 01.07.2010г. с управляющей компанией «Магнит».

Бухгалтерский учет, отчетность в налоговые органы, органы статистики, пенсионный фонд и фонд социального страхования ведется управляющей компанией «Магнит».

Члены правления ТСЖ «Олимп» за 2010 год провели десять собраний правления, на которых даны поручения управляющей компании «Магнит»; приняты в члены товарищества 63 собственника из 48 квартир, что составляет 2963,3 долей или 64,39% от общей площади дома; а также проведены четыре общих собрания собственников. С целью уменьшения финансовой нагрузки на собственников выдвинута и обоснована инициатива сохранения тарифа на содержание и ремонт жилья на 2011 год на уровне платежей предыдущего периода в размере 39,75руб.

**Суммарные доходы и расходы ТСЖ «Олимп» за 2010 года**

**Доходы:**

Членские взносы – 34 073,99руб.

Плата за размещение оборудования – 9950,24руб.

**Расходы:**

Вознаграждение членам правления, в том числе налог на доходы физ.лиц – 15 000,0руб.

Налоги – 3 623,0руб.

Комиссия «Азиатско-Тихоокеанского банка» за обслуживание расчетного счета – 637,25руб.

**Остаток** на расчетном счете на 31.12.2010 составил 24 763,98 руб.

**Заключение:** Нарушений не установлено. Нецелевое использование средств не выявлено.

Ревизор ТСЖ «Олимп»

Качайкина Е.Н.