

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Бадаева,14»
за период с 01.01.2012г по 31.12.2012г.**

г. Санкт-Петербург

17 мая 2013 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Бадаева,14», в составе председателя Гарбуз Ю.П., членов: Наскидашвили С.Г., Четверговой И.Р., провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Бадаева,14» за период с 01.01.2012 по 31.12.2012 г.

Проверка проводилась в период с «15» мая 2013г по «17» мая 2013г.

Проверка проводилась по следующим направлениям:

- Исполнение финансово-хозяйственного плана;
- Использование средств по целевому назначению;
- Полнота и своевременность расчетов с бюджетом
- Расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами
- Правильность начисления коммунальных платежей.

Для ревизии были предоставлены следующие документы:

1. Устав ТСЖ «Бадаева,14».
2. Договора, заключенные ТСЖ на обслуживание домов.
3. Финансово-хозяйственный план (далее – ФХП) на период с 01.01.2012-31.12.2012; уточненный ФХП на период с 01.01.2012-31.12.2012.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2012 по 31.12.2012 г. (по статьям затрат).
5. Первичные документы бухгалтерского учета: касса, банк, авансовые отчеты, счета поставщиков, трудовые договора с персоналом, приказы по заработной плате, договора с собственниками нежилых помещений.
6. Ведомости учета и отчетность: ведомости учета материалов, расчетные ведомости по заработной плате, квартальная отчетность, главная книга за 2012г, книга доходов и расходов за 2012г.
7. Ежемесячные отчеты по объемам потребления тепловой и электрической энергии, водопотребления и водоотведения: сведения о расходах горячей и холодной воды собственниками жилья.

В результате проверки установлено следующее:

В состав ТСЖ «Бадаева,14» входят следующие многоквартирные дома:

1. Жилой дом, по адресу ул. Бадаева д.14, корп.1; Жилая площадь-38773,5 кв.м. – 716 квартир.
2. Жилой дом, по адресу ул. Бадаева д.14 корп.2; Жилая площадь – 5026,4 кв. м – 101 квартира.
3. Жилой дом, по адресу ул. Бадаева д.14 корп.4; Жилая площадь – 5041,0 кв.м – 101 квартира.
4. Встроенные помещения по адресу ул.Бадаева д.14 корп.1; Нежилая площадь – 597,3 кв.м

Ведение бухгалтерского учета в проверяемом периоде осуществлялось автоматизированным способом с применением программ:

- «1С Предприятие – 8.2» Кварта-С
- «1С Предприятие – 8.2»
- «1С Предприятие – 8.2» Зарплата и Управление Персоналом, ред.2.5

Применяемые программы позволяют вести бухгалтерский учет в соответствии требованиями Закона РФ от 21.11.96г № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положения о бухгалтерском учете и отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом МФ РФ от 29.07.98г № 34н, а также

в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ) и Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

Расчет заработной платы в проверяемом периоде осуществлялся по программе «1С Предприятие – 8.2» Зарплата и Управление Персоналом, ред.2.5

В бухгалтерском учете разработаны регистры аналитического учета доходов и расходов по статьям сметы. Организация учета позволяет проверить правильность и обоснованность формирования начислений и расходы по статьям ФХП.

ТСЖ «Бадаева,14» применяет упрощенную систему налогообложения, объект – доходы.

За 2012г было получено доходов на сумму 144887руб., а именно:

- Использование части общего имущества - 37000,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% – 22436,00руб.;
- Возмещение расходов за электроэнергию (терминал приёма платежей) – 25000,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за антенну в размере 5% – 31628,00 руб.;
- Пени по суду за несвоевременную оплату квартплаты – 28823,00 руб.;

В связи с вступлением в силу с 01.09.2012 г. Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г начисления за коммунальные услуги производятся по фактическому потреблению данных услуг. На основании этого составлен уточненный ФХП и отчет об исполнении ФХП с учетом фактически произведенных затрат.

Тарифы на коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга: Распоряжение № 497-р от 20.12.2011г (Отопление и горячее водоснабжение); № 434-р от 14.12.2011г (электрическая энергия); № 374-р от 29.11.2011г (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2012 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.12-30.06.12)	63,00 руб./м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.12-31.08.12)	66,78 руб./м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.09.12-31.12.12)	70,50 руб./м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.12-30.06.12)	15,78 руб./м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.12-31.08.12)	16,72 руб./м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.09.12-31.12.12)	17,72 руб./м. куб.)
Отопление (с 01.01.12-30.06.12)	1050,00 руб./Гкал.
Отопление (с 01.07.12-31.08.12)	1113,00 руб./Гкал
Отопление (с 01.09.12-31.12.12)	1175,00руб./Гкал.
Холодное водоснабжение (с 01.01.12-30.06.12)	15,78 руб./м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.12-31.08.12)	16,72 руб./м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.09.12-31.12.12)	17,72 руб./м. куб.)
Водоотведение холодной воды (с 01.01.12-30.06.12)	15,78 руб./м. куб.)

Водоотведение холодной воды (с 01.01.12-30.06.12)	16,72 руб./ (м. куб.)
Водоотведение холодной воды (с 01.01.12-30.06.12)	17,72 руб./ (м. куб.)

Проведена сплошным методом проверка правильности начисления коммунальных услуг для собственников многоквартирных домов по положениям постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. Порядок начисления таким положениям соответствует. Определенные по общедомовым счетчикам учета объемы затраченных домами коммунальных ресурсов оплачивается собственниками помещений в следующем месяце (т.е. через месяц), по электроснабжению, - через 2 месяца.

Финансово-хозяйственными планами, утвержденными на общих собраниях членов ТСЖ «Бадаева,14» от 20.05.2011 г. и от 05.07.2012г., установлены тарифы на 2012 г. по эксплуатации и содержанию общего имущества собственников многоквартирных домов, а также на управленческие и административные расходы ТСЖ. Отклонений от этих тарифов, в выставяемых собственникам счетах- квитанциях - не выявлено.

Тарифы на административные расходы ТСЖ были рассчитаны, исходя из предполагаемых расходов и общей площади жилых помещений.

В 2012г изменены тарифы на услуги городской радиотрансляционной сети с 42 руб. до 46 руб. с 01октября 2012г на основании приказа № 442 от 08.08.2012г утвержденного ФГУП РС СП.

Счета на оплату услуг всем собственникам (жилых и нежилых помещений, являющихся и не являющихся членами ТСЖ) выставяются по единым тарифам.

Доходная часть Товарищества состоит:

- Вступительных и иных взносов;
- Обязательных платежей собственников помещений (коммунальные услуги, содержание, эксплуатация, административные расходы);
- Доходы от предпринимательской деятельности

Фактически с 01.01.2012г по 31.12.2012г начислено собственникам к уплате сумма **29305620,14 рублей.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	1392929,48
Содержание общего имущества	5309252,24
Техническое обслуживание ПЗУ (Домофоны)	137611,54
Диспетчеризация	2246660,80
Очистка мусоропровода	206264,00
Уборка лестничных клеток	302950,00
Санитарное содержание придомовой территории	277168,00
Санитарное содержание	1132035,67
Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты	219327,92
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	679832,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	339610,00
Техническое обслуживание лифтов	1109607,43
Администраторы	1769179,23
Вывоз мусора	518944,27
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	2870373,60

Вступительный взнос в ТСЖ	947663,84
Прочее	
Целевой сбор на брелки	305368
Целевой сбор на видеонаблюдение	1512917,80
Услуги банка по приёму платежей	457703,00
Итого начислено на обслуживание домов:	21735398,82

Коммунальные услуги	
Отопление, ГВС	5035977,28
Холодное водоснабжение и водоотведение	1616882,94
Электроснабжение	917361,10
Итого начислено коммунальных услуг:	7570221,32
Итого начислено:	29305620,14

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2012г по 31.12.2012г произведено расходов за тот же период – **27833693,24рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	
Содержание общего имущества	6719515,98
Техническое обслуживание ПЗУ (Домофоны)	44919
Диспетчеризация	708331,53
Очистка мусоропровода	206264,00
Уборка лестничных клеток	302950,00
Санитарное содержание придомовой территории	277168,00
Санитарное содержание	1685018,30
Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты	174614,00
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	635964,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	280448,00
Техническое обслуживание лифтов	1154575,31
Администраторы	1680855,54
Вывоз мусора	1023924,00
Административно-управленческие расходы	
Административно-управленческие расходы	2189270,71
Прочее	
Целевой сбор на брелки	280440,00
Вступительный взнос	413201,25
Целевой сбор на видеонаблюдение	1568847,88
Услуги банка по приёму платежей	386649,25

Итого израсходовано на обслуживание домов:	19151937,24
Коммунальные услуги	
Отопление, ГВС	5870776,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	1749891,00
Электроснабжение	1061090,00
Итого израсходовано коммунальных услуг:	8681757,00
Всего израсходовано:	27833693,24

За проверяемый период с 01.01.2012 по 31.12.2012г. нарушений положений Устава ТСЖ «Бадаева,14» и действующего законодательства органами управления ТСЖ «Бадаева,14» не обнаружено. В процессе проверки не выявлены случаи использования средств, членов ТСЖ на цели, не предусмотренные уставом. Услуги и работы сторонних организаций оформлены соответствующими документами.

Бухгалтерская отчетность и отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Бадаева,14» за период с 01.01.2012 по 31.12.2012 г. соответствует данным оперативного бухгалтерского учета. За проверяемый период не установлено срыва сроков предоставления бухгалтерской отчетности в ИФНС, ПФ РФ, ФСС и т.д.

Учет и расходование денежных средств, поступивших в виде целевых взносов за техническое обслуживание и административно-управленческие расходы, проведены в строгом соответствии с требованиями нормативно-правовой базы бухгалтерского учета и налогового кодекса РФ.

Финансовый результат деятельности

Финансовый результат деятельности ТСЖ «Бадаева,14» за 2012г представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия (+)
			Перерасход (-)
Техническая эксплуатация многоквартирного дома			
Содержание общего имущества	5309252,24	6719515,11	-1410263,74
Текущий ремонт общего имущества	1392929,48		+1392929,48
Техническое обслуживание ПЗУ	137611,54	44919,00	+92692,54
Диспетчеризация	2246660,80	708331,53	+1538329,27
Очистка мусоропровода	206264,00	206264,00	0,00
Уборка лестничных клеток	302950,00	302950,00	0,00
Санитарное содержание придомовой территории	277168,00	277168,00	0,00
Санитарное содержание	1132035,67	1685018,30	-552982,63
Техническое обслуживание системы АСПЗ	219327,92	174614,00	+44713,92
Техническое обслуживание системы телев.вещания	679832,00	635964,00	+43868,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	339610,00	280448,00	+59162,00
Техническое обслуживание лифтов	1109607,43	1154575,31	-44967,88
Администраторы	1769179,23	1680855,54	+88323,69
Вывоз мусора	518944,27	442904,49	+76039,78
Административно-управленческие расходы			
Административно-управленческие расходы	2870373,60	2189270,71	+681102,89
Вступительный взнос	947663,84	413201,25	+534462,59
Прочее			
Целевой сбор на брелки	305368,00	280440,00	+24928,00
Целевой сбор на видеонаблюдение	1512918,00	1568848,00	-55930,00

Услуги банка по приёму платежей	457703,00	386649,00	+71054,00
Итого на обслуживание домов:	21735399,02	19151937,11	+2583461,91
Коммунальные услуги			
Отопление + горячее водоснабжение	5035977,28	5870776,00	-834798,72
Холодное водоснабжение и водоотведение	1616882,94	1749891	-133008,06
Электроснабжение	917361,10	1061090,00	-143728,90
Итого коммунальные услуги:	7570221,32	8681757,00	-1111535,68
ВСЕГО:	29305620,34	27833693,24	+1471926,23

В целом выполнение ФХП можно оценить положительно. По большинству проверенных статей, превышения расходов над запланированными показателями нет.

Сборы с жильцов за потребляемые услуги, тарифы на которые регулируются собранием членов ТСЖ, за проверенный период не увеличивались.

Нецелевого использования денежных средств не обнаружено.

Общий баланс «сборы- расходы» по ФХП за период с 01.01.2012 по 31.12.2012 г. является положительным за исключением коммунальных услуг. Коммунальные услуги начисляются месяцем позже за фактически потреблённые услуги на основании Постановления Правительства № 354 от 06.05.2011г.

Источники получения доходов денежных средств

№ п/п	Поступления средств	сумма	В т. ч. на р/сч	В т.ч. вознагражд. по радио	Примечание
1	По счету-извещению, актам возмещения расходов	27015723,62	27015723,62	0	
	Перевод денежных средств с спец. счета на р/сч. (Оплата квартплаты через терминал)	2984590,00	2984590,00	0	
2	От предпринимательской деятельности	144887,00	59118,60	85768,40	Вознаграждение по радио, пени
3	Прочее	46473,63	46473,63	0	Возврат денежных средств банком
	Итого:	30191674,25	30105905,85	85768,40	

Направление расходов денежных средств

№ п/п	Расходы	Сумма	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	16845949,51	16845949,51	0	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	3835257,28	3835257,28	0	
3	З/плата	7959246,66	7959246,66	1320987,27	
4	Под отчет	282261,91	282261,91	282261,91	Хоз. нужды
5	Прочее	319910,87	319910,87	0	возврат кв-ты-19910,87 (чуж. платеж), возврат аванса 300000,00руб.
	Итого	29242626,23	29242626,23	1603249,18	

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2012г – 2213296,54руб.

№ п/п	Источник	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2012г	Примечание
1	Р/счет	26877031,25	26258036,23	618995,02	
	Специальный счет	3228874,60	2984590,00	244284,60	
2	Касса	1603249,18	1603249,18	0	Зарплата и хоз.нужды
	Итого:			3076576,16	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2012 года остаток денежных средств составил: - **3076576,16 руб.**

У ТСЖ заключены договора с различными поставщиками и подрядчиками. Расчеты с поставщиками учитываются на счете 60,01 «расчеты по расходам, не принимаемые для НУ».

Задолженность перед поставщиками представлена в таблице:

Расчеты с поставщиками, подрядчиками.

№ п/п	Поставщики, подрядчики	Зад-ть/ Переpl. на 31.12.11г	С 01.01.12 по 31.12.12		Зад-ть/ Переpl. на 31.12.12г	В т.ч. просроч.	примечание
			Начислено	Оплачено			
1	ГУП «Водоканал СПб»	-37201,23	1749891,19	1576618,22	-210474,20	0	ХВС/КАНАЛ.
2	ЗАО «Чистый город»	-47784,00	1023924,00	961092,00	-110616,00	0	Вывоз мусора
3	ЗАО Линдстрем	- 3398,40	189814,8	175513,20	-17700,00	0	ковры
4	ОАО «Петербургская Сбытовая Компания»	-63755,54	993541,12	972055,60	-85241,06	0	Электроэнергия
5	ООО «Промсвязьсервис»	0	185493,00	185493,00	0	0	Т/О ОДС
6	ЗАО «ЭлектронТелеком»	0	632564,00	556496,00	-76068,00	0	Каб.ТВ
7	ЗАО «Промсвязь»	0	174613,60	174613,60	0	0	Т/О АППЗ
8	ГУП «ТЭК СПб»		4542551,87	3068634,02	-1473917,85	0	Тепловая энергия
9	ОАО «Станция профилактической дезинфекции»	0	26935,80	26935,80	0	0	Дезинфекция помещений
10	ООО «Интерсервис»		620051,76	620051,76	0	0	Тех. обслуживани ремонт лифтов
11	Прочие		5454748,40	5574473,16	+119725,16		Разовые работы, пост.
	Итого 60 счет:	-152139,17	15594129,54	13891976,76	-1854291,95		

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

№ п/п	Собственники	С-до на 01.01.12	С 01.01.12 по 31.12.12		Зад-ть на 31.12.12	В т.ч. просроч.
			Начислено	оплачено		
1	Физические лица	+1270411,48	24298086,08	22188125,76	-839548,84	
2	СК «Темп»	-376429,18	4650592,11	4923283,97	-103737,32	
6	ООО «Паркинг на Бадаева»	0	75761,34	0	-75761,34	
7	Прочие		305368,00	305368,00	0	
	Итого 76 счет:	+893982,30	29329807,53	27416777,73	-1019047,5	

Таким образом, задолженность собственников по оплате услуг составляет – **1019047,50 руб.**

В качестве доходов от предпринимательской деятельности, ТСЖ учитывает поступления за аренду придомовой территории (был установлен терминал для совершения платежей), пени, возмещение расходов за электроэнергию для терминала приёма платежей и вознаграждение за сбор и перечисление средств за радиоточки в размере 8%, за антенну в размере 5% .

Все полученные доходы от предпринимательской деятельности отражены в книге доходов и расходов.

В бухгалтерском учете ведется отдельный учет предпринимательской и некоммерческой деятельности.

Доходы от предпринимательской деятельности учитываются на 90 и 91 счетах.

Мы провели проверку ТСЖ «Бадаева,14» за 2012 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли по нашему мнению, к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2012г – **29329807,53 руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2012г– **27416777,73руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг за 2012г – **1019047,50 руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2012г составили – **27833693,24 руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2012г –**1854291,95 руб.**
Просроченной задолженности нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2012г – **3076576,16руб.**

На основании проведенной ревизии можно сделать вывод, что система внутреннего контроля и организация бухгалтерского учета в достаточной степени соответствуют масштабам и специфике деятельности ТСЖ.

Ревизионная комиссия оценивает состояние бухгалтерского учета как удовлетворительное.

Организация бухгалтерского учета в достаточной степени позволяет контролировать полноту и своевременность поступления доходов и целевой характер расходов средств собственников жилья.

По итогам 2012 года ТСЖ получило экономию по содержанию домов **2583461,91 руб.**, что свидетельствует об эффективной организации работы ТСЖ.

По нашему мнению, отчет об исполнении сметы отражает достоверно фактические доходы и расходы ТСЖ «Бадаева,14» за период 2012года, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:



Гарбуз Ю.П.

Члены ревизионной комиссии:



Наскидашвили С.Г.



Четвергова И.Р.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:



Давыдов О.А.

Главный бухгалтер:



Жук Г.В.

