

**Акт проверки  
финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «Бадаева,14»  
за период с 01.01.2015г по 31.12.2015г.**

г. Санкт-Петербург

06 апреля 2016 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Бадаева,14», в составе председателя Николихиной С.А., членов: Наскидашвили С.Г., Четверговой И.Р., провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Бадаева,14» за период с 01.01.2015 по 31.12.2015 г.

Проверка проводилась в период с «28» марта 2016 г. по «06» апреля 2016 г.

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. Договоры, заключенные ТСЖ на обслуживание домов.
3. Финансово-хозяйственный план (далее – ФХП) на период с 01.07.2014-30.06.2015г., а также ФХП на период с 01.07.2015 по 30.06.2016г.
4. Отчет об исполнении ФХП ТСЖ за 2015 год (по статьям затрат).
5. Первичные документы бухгалтерского учета: касса, банк, авансовые отчеты, счета поставщиков, трудовые договоры с персоналом, приказы по заработной плате, договоры с собственниками нежилых помещений.
6. Ведомости учета и отчетность: ведомости учета материалов, расчетные ведомости по заработной плате, бухгалтерская отчетность, главная книга за 2015г, книга доходов и расходов за 2015г.
7. Ежемесячные отчеты по объемам потребления тепловой и электрической энергии, водопотребления и водоотведения: сведения о расходах горячей и холодной воды собственниками жилья.

По результатам 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 с требованиями Закона РФ от 06.12.11г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положения о бухгалтерском учете и отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом МФ РФ от 02.07.10г № 66н, а также в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ).

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

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

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

За 2015г было получено доходов на сумму 597625,00 руб., а именно:

- Использование части общего имущества - 297500,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% – 42686,00 руб.;
- Возмещение расходов за электроэнергию (терминал приёма платежей) – 30000,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за антенну в размере 5%– 50982,00 руб.;
- Пени за несвоевременную оплату квартплаты – 176457,00 руб.

В связи с вступлением в силу с 01.09.2012г. Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. начисления за коммунальные услуги производятся по фактическому потреблению данных услуг.

Тарифы на коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга: Распоряжение №596-р от 19.12.2014г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); №614-р от 26.12.2014г (электрическая энергия); №594-р от 19.12.2014г (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга:

В 2015г. на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.15-30.06.15)	84,48 руб./м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.15-31.12.15)	92,51 руб./м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.15-30.06.15)	21,03 руб./м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.15-31.12.15)	23,13 руб./м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.15-30.06.15)	1408,01 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.15-31.12.15)	1541,78 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.15-30.06.15)	21,03 руб./м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.15-31.12.15)	23,13 руб./м. куб.)



Электрическая энергия-дневная зона (с 01.01.15-30.06.15)	2,49руб./кВт.ч
Электрическая энергия-дневная зона (с 01.07.15-31.12.15)	2,74руб./кВт.ч
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.01.15-30.06.15)	1,50руб./кВт.ч.
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.07.15-31.12.15)	1,61руб./кВт.ч.

Проведена проверка правильности начисления коммунальных услуг для собственников многоквартирных домов по положениям постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. Порядок начисления таким положениям соответствует. Определенные по общедомовым счетчикам учета объемы затраченных домами коммунальных ресурсов оплачиваются 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 09.06.2014 г. и от 25.05.2015г., установлены тарифы на 2015г. по эксплуатации и содержанию общего имущества собственников многоквартирных домов, а также на управленческие и административные расходы ТСЖ. Отклонений от этих тарифов, в выставляемых собственникам счетах-квитанциях - не выявлено.

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

В 2015г. изменены тарифы на услуги городской радиотрансляционной сети с 53,40 руб. до 59,30 руб. с 01.04.2015г. на основании приказа № 40-Ф от 27.02.2015г., утвержденного ФГУП РСВО-Санкт-Петербург.

Счета на оплату услуг всем собственникам (жилых и нежилых помещений, являющимся и не являющимся членами ТСЖ) выставляются 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 01.01.2015г. по 31.12.2015г. начислено собственникам к оплате сумма: **41498443,00 рубля.**

Доходы от предпринимательской деятельности за 2013 и 2014г составляют: 458279,00рублей

Спонсорская помощь: 330000,00рублей

**Структура начислений (руб.) представлена в таблице:**

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества	9 776 859,00
Санитарное содержание	3 589 227,00
Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты	234 339,00
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	1 019 644,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	529 814,00
Обслуживание лифтов	1 927 599,00
Администрирование территории	3 865 067,00
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирным домом	2 403 768,00
Вступительный взнос в ТСЖ	0,00



<b>Прочее</b>	
Целевой сбор на брелки	57 479,00
Пени за несвоевременную оплату	176 457,00
Целевой сбор на замену счетчиков ХВС, ГВС	343 000,00
Целевой сбор на благоустройство территории	8 000,00
Целевой сбор на укладку покрытия на основе рез. крошки	1 147 700,00
Госпошлина	3 744,00
<b>Итого начислено на обслуживание домов:</b>	<b>25082697 ,00</b>

<b>Коммунальные услуги</b>	
Отопление, ГВС	12 190734,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	3 773513,00
Электроснабжение	1 297257,00
<b>Итого начислено коммунальных услуг:</b>	<b>17 261504,00</b>
<b>Итого начислено:</b>	<b>42344201,00</b>

#### Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2015г. по 31.12.2015г. произведено расходов за тот же период : **42 194 110 ,00 рублей.**

Расходы по статьям представлены в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества	10 050864,00
Санитарное содержание	3 071 313,00
Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты	255 108,00
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	1 019 644,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	533 580,00
Обслуживание лифтов	1 857 331,00
Администрирование территории	3 847 021,00
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Административно-управленческие расходы	2 711 488,00
<b>Прочее</b>	
Целевой сбор на брелки	57 479,00
Вступительный взнос	53 033,00
Целевой сбор на замену счетчиков ХВС, ГВС	342 770,00
Целевой сбор на укладку покрытия на основе рез. крошки	1 141 200,00
Госпошлина	3 744,00
<b>Итого израсходовано на обслуживание домов:</b>	<b>24944575,00</b>
<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия	12 046444,00



Холодное водоснабжение и водоотведение	3 885 686,00
Электроснабжение	1 317 405,00
<b>Итого израсходовано коммунальных услуг:</b>	<b>17249535,00</b>
<b>Всего израсходовано:</b>	<b>42194110,00</b>

За проверяемый период с 01.01.2015г. по 31.12.2015г. 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 01.01.2015 по 31.12.2015г. соответствует данным оперативного бухгалтерского учета. Бухгалтерская и налоговая отчетность предоставляется в ИФНС, ПФ РФ, ФСС и т.д. своевременно.

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 2015г. представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия (+)
			Перерасход (-)
<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>			
Содержание общего имущества	9 776 859,00	10 050 864,00	-274 005,00
Санитарное содержание	3 589 227,00	3 071 313,00	+517 914,00
Техническое обслуживание системы АСПЗ	234 339,00	255 108,00	-20 769,00
Техническое обслуживание системы телевидения	1 019 644,00	1 019 644,00	0
Услуги городской радиотрансляционной сети	529 814,00	533 580,00	-3 766,00
Обслуживание лифтов	1 927 599,00	1 857 331,00	+70 268,00
Администрирование территории	3 865 067,00	3 847 021,00	+18 046,00
<b>Административно-управленческие расходы</b>			
Административно-управленческие расходы	2 403 768,00	2 711 488,00	- 307 720,00
Вступительный взнос	0	53 033,00	-53 033,00
<b>Прочее</b>			
Целевой сбор на брелки	57 479,00	57 479,00	0
Целевой сбор на замену счетчиков ХВС,ГВС	343 000,00	342 770,00	+229,00
Целевой сбор на укладку покр, на основе рез. крошки	1 147 700,00	1 141 200,00	+6 500,00
Целевой сбор на благоустройство территории	8000,00		+8 000,00
Госпошлина	3744,00	3744,00	0
<b>Итого на обслуживание домов:</b>	<b>24906240,00</b>	<b>24944575,00</b>	<b>-38 335,00</b>
<b>Коммунальные услуги</b>			
Тепловая энергия	12190734,00	12046444,00	
Холодное водоснабжение и водоотведение	3773513,00	3885686,00	
Электроснабжение	1297257,00	1317405,00	
<b>Итого коммунальные услуги:</b>	<b>17261504,00</b>	<b>17249535,00</b>	
<b>ВСЕГО:</b>	<b>42167744,00</b>	<b>42194110,00</b>	<b>-26366,00</b>



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.

По коммунальным услугам нет результата, так как за фактически потребленные ресурсы ТСЖ начисляет месяцем позже (по электроэнергии двумя месяцами позже) 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	21 779 931,59	21 779 931,59	0	
	Перевод денежных средств с спец.счета на р/сч. (Оплата квартплаты через терминал)	20 333 392,10	20 333 392,10	0	
2	От предпринимательской деятельности	388 870,83	346184,40	42 686,43	Вознаграждение по радио,пени,использов. им-ва мкд
3	Прочее	330 000,00	330000,00	0	Спонсорская помощь
	Итого:	42832194,52	42789508,09	42 686,43	

### Направление расходов денежных средств

№ п/п	Расходы	Сумма	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	27 159 041,06	27 159 041,06	0	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	4 755 234,25	4 755 234,25	0	
3	З/плата	7 555 020,55	7 555 020,55	2 634 788,17	
4	Под отчет	305 342,74	305 342,74	305 342,74	Хоз. нужды
5	Прочее	29 462,74	29 462,74	0	возврат кв-ты(чуж. платеж),госпошлина
	Итого	39 804 101,34	39 804 101,34	2 940 130,91	

### Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2015г – 676 107,93руб.

№ п/п	Источник	Остаток на 01.01.2015	Приход	Расход	Остаток на 31.12.2015г	Примечание
1	Р/счет	676107,93	42 857 856,43	42 438 889,51	1 095 074,85	
	Специальный	0	20 333 392,10	20 333 392,10	0	



	счет					
2	Касса	0	2 940 130,91	2 940 130,91		Зарплата и хоз.нужды
	<b>Итого:</b>	<b>676107,93</b>	<b>66 131 379,44</b>	<b>65712412,52</b>	<b>1095074,85</b>	

Таким образом, на расчётном счёте ТСЖ на 31.12.2015 года остаток денежных средств составил: - **1095074,85 руб.**

У ТСЖ заключены договоры с различными поставщиками и подрядчиками. Расчёты с поставщиками учитываются на счёте 60.01 «Расчёты с поставщиками и подрядчиками».

Задолженность перед поставщиками представлена в таблице:

### Расчёты с поставщиками, подрядчиками

№ п/п	Поставщики, подрядчики	Зад-ть/ Перепл. на 31.12.14г	С 01.01.15 по 31.12.15		Зад-ть/ Перепл. на 31.12.15г	В т.ч. просроч.	примечание
			Начислено	Оплачено			
1	ГУП «Водоканал СПб»	-273188,69	3 885 686,32	3 826 169,01	-332 706,00	0	ХВС/КАНАЛ.
2	ЗАО «Чистый город»	-95220,00	1 045 320,00	1 049 460,00	-91 080,00	0	Вывоз мусора
3	ЗАО «Линдстрем»	0	299 930,04	299 930,04	0	0	ковры
4	ОАО «Петербургская Сбытовая Компания»	-100856,10	1 317 405,39	1 303 263,58	-114 997,91	0	Электроэнергия
5	ООО «Промсвязьсервис»	0	258442,00	258442,00	0	0	Т/О ОДС
6	ЗАО «ЭлектронТелеком»	-78714,06	1 019 644,00	1 007 023,06	-91 335,00	0	Каб.ТВ
7	ЗАО «Промсвязь»	0	219 064,22	219 064,22	0	0	Т/О АППЗ
8	ГУП «ТЭК СПб»	-1566881,16	12046443,58	12200276,12	-1 413048,62	0	Тепловая энергия
9	ОАО «Станция профилактической дезинфекции»	0	29 629,56	29629,56	0	0	Дезинфекция помещений
10	ООО «ЦСУ»	0	1 920 086,00	1 920 086,00	0	0	Предоставление рабочих
11	ООО «Антарес»	0	36 044,44	18 022,22	-18 022,22	0	Т/О АППЗ
12	ИП Филатов	0	88 000,00	88 000,00	0	0	Мойка и дезинфекция мусоропроводов
13	ФГУП «Российские сети вещания и оповещения»	0	533 580,20	533 525,65	-54,55	0	Радио
14	ОАО «Сбербанк России»	0	126 319,51	126 319,51	0	0	Расчетно-кассовое обслуживание
15	ИП Козловский	-21870,00	262 440,00	284 310,00	0		Обслуж. узлов учета тепловой энергии
16	ООО «Интерсервис»	0	1 711 964,84	1 711 964,84	0	0	Тех. обслуживание и ремонт лифтов
17	ЗАО «АИГ»		65 571,00	65 571,00	0	0	Страхование общего им-ва мкд
18	ИП Илюшкин		1 141 200,00	1 141 200,00	0	0	Укладка покрытия на основ рез.крошки
19	Прочие	+15863,52	1050893,03	1052291,55	+17 262,04	0	Разовые работы, усл., пост.
				<b>27134548,36</b>	<b>-2 043982,26</b>		



Итого 60 счет:	-2120866,49	27057664,13				
----------------	-------------	-------------	--	--	--	--

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

№ п/п	Собственники	С-до на 01.01.15	С 01.01.15 по 31.12.15		Зад-ть на 31.12.15	В т.ч. проср.
			Начислено	оплачено		
1	Физические лица, ООО «Паркинг на Бадаева»	-3462348,24	41498443,41	42164189,04	-2796602,61	0
3	Прочие (брелки)		57479,30	57479,30	0	0
	Итого 76 счет:	<b>-3462348,24</b>	<b>41555922,71</b>	<b>42221668,34</b>	<b>-2 796 602,61</b>	

Таким образом, задолженность собственников по оплате услуг составляет – **2 796 602,61 руб.**

В качестве доходов от предпринимательской деятельности, ТСЖ учитывает поступления за использование части имущества мкд, за аренду придомовой территории (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 раздельный учет предпринимательской и некоммерческой деятельности.

Доходы от предпринимательской деятельности учитываются на 90 и 91 счетах.

Мы провели проверку ТСЖ «Бадаева, 14» за 2015 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли по нашему мнению, к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2015г – **41 555 922,71 руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2015г – **42 221 668,34 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг за 2015г – **2 796 602,61 руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2015г составили – **42 194 110,00 руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2015г – **2 061 244,30 руб.**  
Просроченной задолженности нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2014г – **1 095 074,85 руб.**

По результатам выборочной проверки 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 нашему мнению, отчет об исполнении финансово-хозяйственного плана ТСЖ «Бадаева, 14» за 2015 год достоверно отражает фактические доходы и расходы, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:




Николихина С.А.



Члены ревизионной комиссии:

  
\_\_\_\_\_ Наскидашвили С.Г.

  
\_\_\_\_\_ Четвергова И.Р.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:

  
\_\_\_\_\_ Давыдов О.А.

Главный бухгалтер:

  
\_\_\_\_\_ Жук Г.В.

