

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Бадаева,14»
за период с 01.01.2021г по 31.12.2021г.**

г. Санкт-Петербург

23 марта 2021 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Бадаева,14», в составе председателя Лепеш С.С., членов: Четверговой И.Р., провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Бадаева,14» за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 г.

Проверка проводилась в период с «16» марта 2022 г. по «23» марта 2022 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 01.07.2020-30.06.2021г., а также ФХП на период с 01.07.2021 по 30.06.2022г.
4. Отчет об исполнении ФХП ТСЖ за 2021 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, книга доходов и расходов за 2021г.
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 – 597,30 кв.м.

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

- «1С Предприятие – 8.3» Кварта-С;
- «1С Предприятие – 8.3»;
- «1С Предприятие – 8.3» Зарплата и Управление Персоналом, ред.3.1

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-8.3» Зарплата и Управление Персоналом, ред.3.1.

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 2021г было получено доходов на сумму 970030,00 руб., а именно:

- Использование части общего имущества - 713244,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% – 64215,00 руб.;
- Возмещение расходов за электроэнергию (терминал приёма платежей) – 30 000,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за антенну в размере 5%– 57 333,00 руб.;
- Пени за несвоевременную оплату квартплаты – 105238,00 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 № 216-р от 14.06.2019г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 283-р от 14.06.2019г (электрическая энергия); № 379-р от 14.06.2019г. (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга:

В 2021г. на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.21-30.06.21)	109,10 руб./м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.21-31.12.21)	112,81 руб./м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.21-30.06.21)	32,53 руб./м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.21-31.12.21)	33,12 руб./м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.21-30.06.21)	1818,29 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.21-31.12.21)	1880,11 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.21-30.06.21)	32,53 руб./м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.21-31.12.21)	33,12 руб./м. куб.)
Электрическая энергия-дневная зона (с 01.01.21-30.06.21)	4,06руб./кВт.ч
Электрическая энергия-дневная зона (с 01.07.21-31.12.21)	4,28руб./кВт.ч
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.01.21-30.06.21)	2,34руб./кВт.ч.
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.07.21-31.12.21)	2,36руб./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-хозяйственным планом, утвержденным на общих собраниях членов ТСЖ «Бадаева,14» Протокол № 1 от 08.06.2020г. Протокол № 1 от 08.06.2021г., установлены тарифы на 2021г. 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 2021г. изменены тарифы на услуги городской радиотрансляционной сети с 102,50 руб. до 109,00 руб. с 01.07.2021г. на основании письма 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:

- Обязательных платежей собственников помещений (коммунальные услуги, содержание, эксплуатация, административные расходы);
- Доходы от предпринимательской деятельности.

Фактически с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. начислено собственникам к оплате сумма:
55 287 198 ,00рублей.

Использование средств прошлых периодов составляет: 253 500,00рублей

Санитарное содержание - 228 000,00рублей

Управление многоквартирным домом- 25 500,00рублей

Структура начислений представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	13 968 607,00
Санитарное содержание	5 165 961,00
	0,00
Техническое обслуживание лифтов	1 666 793,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	802444,00
Телевизионная антенна	1 145 855,00
Содержание и ремонт АСПЗ	260 985,00
Администрирование территории	4 863 804,00
Целевой сбор на благоустройство территории ТСЖ	54 000,00
Целевой сбор на замену трубопровода	1 251 046,00
Целевой сбор на брелоки	42 836,00
Целевой сбор на замену стояков ХВС	200 000,00
Начисления расходов ХВС, ГВС с повыш.коэффициентом	99 349,00
Целевой сбор на замену счетчиков ХВС и ГВС	181 444,00

Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	3 124 706,00
Досудебные расходы	72 048,00
Итого начислено на обслуживание дома:	32 899 878,00
Коммунальные услуги	
Отопление, ГВС	15 324 551,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 994 722,00
Электроснабжение	2 068 047,00
Итого начислено коммунальных услуг:	22 387 320,00
Итого начислено:	55 287 198,00

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. произведено расходов: **54 840 548,00 рублей.**

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	14 004 986,00
Санитарное содержание	4 833 563,00
Техническое обслуживание лифтов	1 545 770,00
Телевизионная антенна	1 145 855,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	802 684,00
Содержание и ремонт АСПЗ	274 038,00
Администрирование территории	4 680 000,00
Целевой сбор на замену трубопровода	1 250 900,00
Целевой сбор на брелоки	52 496,00
Целевой сбор на замену стояков ХВС	282 982,00
Целевой сбор за счетчики ХВС, ГВС	181 995,00
Средства, получ. за начисления расходов ГВС и ХВС с повыш.коэф.	106 965,00
Целевой сбор на благоустройство террит.	86 621,00
Административно-управленческие расходы	
Административно-управленческие расходы	3 097 706,00
Досудебные расходы	39 250,00

Итого израсходовано на обслуживание домов:	32 385 811,00
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	15 501 217,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 845 223,00
Электроснабжение	2 108 297,00
Итого израсходовано коммунальных услуг:	22 454 737,00
Всего израсходовано:	54 840 548,00

За проверяемый период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. 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 01.01.2021 по 31.12.2021г. 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 ТСЖ «Бадаева,14» за 2021г. представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия
			Перерасход (-)
Техническая эксплуатация многоквартирного дома			
Содержание общего имущества	13 968 607,00	14 004 986,00	-36 379,00
Санитарное содержание	5 165 961,00	4 833 563,00	332 398,00
Содержание и ремонт АСПЗ	260 985,00	274 038,00	-13 053,00
Антенна телевизионная	1 145 855,00	1 145 855,00	0,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	802 444,00	802 684,00	-240,00
Обслуживание лифтов	1 666 793,00	1 545 770,00	121 023,00
Администрирование территории	4 863 804,00	4 680 000,00	183 804,00
Целевой сбор на замену стояков	200 000,00	282 982,00	-82 982,00
Начисления расходов ГВС и ХВС	99 349,00	106 965,00	-7 616,00
Целевой сбор на благоустройство	54 000,00	86 621,00	-32 621,00

Административно-управленческие расходы			
Административно-управленческие расходы	3 124 706,00	3 097 706,00	27 000,00
Досудебные расходы	72048,00	39250,00	32798,00
Прочее			
Целевой взнос на брелоки	42 836,00	52496,00	-9660,00
Целевой взнос на замену трубопровода	1 251 046,00	1 250 900,00	146,00
Сбор за счетчики ХВС,ГВС	181 444,00	181 995,00	-551,00
Итого на обслуживание дома:	32 899 878,00	32 385 811,00	514 067,00
Коммунальные услуги			
Тепловая энергия	15 324 551,00	15 501 217,00	По фактич.потреб.
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 994 722,00	4 845 223,00	По фактич.потреб.
Электроснабжение	2 068 047,00	2 108 297,00	По фактич.потреб.
Итого коммунальные услуги:	22 387 320,00	22 454 737,00	По фактич.потреб.
ВСЕГО:	55 287 198,00	54 840 548,00	514 067,00

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 вознаграждение За радио
1	По счету-извещению, актам возмещения расходов	54 705 908,00	54 705 908,00	
2	От предпринимательской деятельности	840 039,00	840 039,00	64 215,00
	Итого:	55 545 947,00	55 545 947,00	64 215,00

Направление расходов денежных средств

№п/п	Расходы	Сумма (Руб.)	С р/с	В т.ч. из кассы	
1	Сторон. организации	38 713 318,00	38 713 318,00		
2	ПФ, ФСС, ФНС	5 571 072,00	5 571 072,00		
3	З/плата	11 072 569,00	11 072 569,00	367 992,00	
4	Под отчет	111 563,00	111 563,00		Хоз. нужды
	Итого	55 468 522,00	55 468 522,00	367 992,00	

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетном счёте на **01.01.2021г – 470 484,80руб.**

№		Остаток на 01.01.2021			Остаток на 31.12.2021г	
п/п	Источник		Приход	Расход		Примечание
1	Р/счет	470 484,80	55 545 947,42	55 468 522,08	547 910,14	
2	Касса	0			0,00	
	Итого:	470 484,80	55 545 947,42	55 468 522,08	547 910,14	

Остаток денежных средств на расчётном счёте ТСЖ на **31.12.2021** года составил: - **547 910,14руб.**

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:

Расчеты с поставщиками и подрядчиками

№		Зад-ть/	С 01.01.21 по 31.12.21		Зад-ть/		
п/п	Поставщики, подрядчики	Переpl. на 31.12.20г	Начислено	Оплачено	Переpl. на 31.12.21г	т.ч. пр. ч.	прим.
1	ГУП «Водоканал СПб»	-456 930,64	4 845 223,06	4 894 254,08	-407 899,62		ХВС/КАНАЛ.
2	ООО «Компания Стэк»	-158 664,00	1 893 740,64	1 879 336,80	-173 067,84		Вывоз мусора
4	ОАО «Петербургская Сбытовая Компания»	-181 437,18	2 108 297,32	2 101 775,66	-187 958,84		Электроэнергия
5	ООО «Линдстрем»	-15 384,00	121 896,00	122 040,00	-15 240,00		Замена ковров
6	ЗАО «ЭлектронТелеком»		1 148 040,00	1 146 660,00	-1 380,00		Кабельное ТВ
8	ГУП «ТЭК СПб»	-2 555 108,33	15 501 216,88	15 323 854,81	-2 732 470,40		Тепловая энерг
13	ФГУП «Российские сети вещания и оповещения»	0,00	802 683,50	740 309,34	-62 374,16		Радио

	ООО "Строймонтаж"		1 250 900,00	1 250 900,00	0,00	Замена трубопр
15	ИП Козловский	0,00	262 440,00	262 440,00	0,00	Обслуж. узлов : ргии
16	ООО «Интерсервис»	0,00	1 837 991,43	1 904 387,43	66 396,00	Тех. обслужива тов
17	ООО "Акватехникастрой"	0,00	173 323,00	173 323,00	0,00	Тех. обслужива ПЗ
18	ИП Дерябин С.Г.		105 315,00	105 315,00	0,00	Тех. обслужива ПЗ
19	ООО «Обит»	-3 431,40	37 621,08	36 694,08	-4 358,40	Абонентская пл одской телефон
20	ИП Буров А.В.		4 680 000,00	4 680 000,00	0,00	Администриро ритории
21	ООО "Гурон"	0,00	427 600,00	427 600,00	0,00	Технич.обслуж
22	ИП Максюков		96 900,00	116 700,00	19 800,00	Обслуж.насосо
23	ООО "ЦСУ"		440 492,00	440 492,00	0,00	Предоставлени
24	ПАО Сбербанк		155 036,89	155 036,89		Услуги банка
25	ИП Филатов В.К.		88 550,00	88 550,00	0,00	Мойка мусороп
26	ООО "СТД"Петрович"		501 679,49	501 679,49	0,00	Приобрет. мат-
27	ООО "Стройарсенал"		26 000,00	15 000,00	-11 000,00	
27	ИП Назарова И.Ю.			22 000,00	22 000,00	Новогодний пр
27	ООО "Апаис"		252 000,00	252 000,00	0,00	Обслед.кровли
28	Прочие		1 948 025,80	1 960 794,40	12 768,60	Приобрет. мат-
	Итого 60 счет:	-3 370 955,55	38 704 972,09	38 601 142,98	-3 474 784,66	

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

№ п/п	Собственни ки	С-до на 01.01.2021	С 01.01.21 по 31.12.21		Зад-ть на 31.12.2021	В т.ч. проср.
			Начислено	оплачено		
1	Физические лица, ЗАО «СК Темп»	-2 771 704,50	55 101 304,79	54 626 947,96	-3 246 061,33	0
	Итого 76счет:	-2 771 704,50	55 101 304,79	54 626 947,96	-3 246 061,33	

Задолженность собственников по оплате услуг на 31.12.2021г. составляет – **3 246 061,33 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 отдельный учет предпринимательской и некоммерческой деятельности.

Доходы от предпринимательской деятельности учитываются на 91 счете..

Мы провели проверку ТСЖ «Бадаева,14» за 2021 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли по нашему мнению, к обоснованным выводам:


- Начислено к оплате собственникам жилья за 2021г – **55 101 304,79руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2021г– **54 626 947,96 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг за 2021г – **3 246 061,33руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2021г составили – **54 840 548 ,00 руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2021г – **3 474 784,66 руб.**
- Просроченной задолженности нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2021г – **547 910,14**

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 2021 год достоверно отражает фактические доходы и расходы, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:  Лепеш С.С.

Члены ревизионной комиссии:  Четвергова И.Р.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:  Николихина С.А.

Главный бухгалтер:  Жук Г.В.