

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Бадаева,14»
за период с 01.01.2019г по 31.12.2019г.**

г. Санкт-Петербург

03 апреля 2020 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Бадаева,14», в составе председателя Лепеш С.С., членов: Наскидашвили С.Г., Четверговой И.Р., провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Бадаева,14» за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 г.

Проверка проводилась в период с «29» марта 2020 г. по «03» апреля 2020 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 01.07.2018-30.06.2019г., а также ФХП на период с 01.07.2019 по 30.06.2020г.
4. Отчет об исполнении ФХП ТСЖ за 2019 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 2019г, книга доходов и расходов за 2019г.
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 2019г было получено доходов на сумму 990 159,00 руб., а именно:

- Использование части общего имущества - 752 600,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% – 60 871,00 руб.;
- Возмещение расходов за электроэнергию (терминал приёма платежей) – 30 000,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за антенну в размере 5%– 55 866,00 руб.;
- Пени за несвоевременную оплату квартплаты – 90 822,00 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 2019г. на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.19-30.06.19)	106,53 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.19-31.12.19)	105,92 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.19-30.06.19)	30,60 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.19-31.12.19)	31,58 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.19-30.06.19)	1775,45руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.19-31.12.19)	1765,33 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.19-30.06.19)	30,60 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.19-31.12.19)	31,58 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия-дневная зона (с 01.01.19-30.06.19)	3,67руб./кВт.ч
Электрическая энергия-дневная зона (с 01.07.19-31.12.19)	3,84руб./кВт.ч
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.01.19-30.06.19)	2,13руб./кВт.ч.
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.07.19-31.12.19)	2,22руб./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» от 08.06.2017г. Протокол № 1 и от 08.06.2018г. Протокол № 1 от 07.06.2019г., установлены тарифы на 2019г. 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 2019г. изменены тарифы на услуги городской радиотрансляционной сети с 90,50 руб. до 97,50 руб. с 01.07.2019г. на основании письма ФГУП РСВО - Санкт-Петербург исх. № 01-17\5191-Ф от 16.05.2019

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 01.01.2019г. по 31.12.2019г. начислено собственникам к оплате сумма: **49 816 769 ,00 рублей.**

Использование средств прошлых периодов составляет: **1 013 700,00рублей**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	12 456 310,00
Санитарное содержание	4 122 445,00
Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты	260 990,00
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	1 117 310,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	762 417,00
Обслуживание лифтов	1 631 336,00
Администрирование территории	4 780 850,00
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	2 912 409,00
Вступительный взнос в ТСЖ	1 860,00
Прочее	
Целевой сбор на брелки	44 710,00
Пени за несвоевременную оплату	
Целевой сбор на возмещение расходов по уведомлению должников	
Благоустройство территории	14 000,00
Целевой сбор досудебные расходы	7962,00
Итого начислено на обслуживание домов:	28112599 ,00

Коммунальные услуги	
Отопление, ГВС	15 024770,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 747225,00
Электроснабжение	1 817616,00
ХВС и ГВС с повышающим коэффициентом	114 559,00
Итого начислено коммунальных услуг:	21704170,00
Итого начислено:	49816769,00

Использование средств и прибыли прошлых периодов составляет :
1 013 700 ,00рублей

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	140 700,00
Санитарное содержание	828 00000
Управление многоквартирным домом	45 000,00
Итого начислено на обслуживание домов:	1 013 700,00

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2019г. по 31.12.2019г. произведено расходов за тот же период: 50 595 134,00 рублей.

Расходы по статьям представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	13 004285,00
Санитарное содержание	4 415893,00
Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты	260 862,00
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	1 117 310,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	760 890,00
Обслуживание лифтов	1 609 841,00
Администрирование территории	4 869 403,00
Административно-управленческие расходы	
Административно-управленческие расходы	2 887 958,00
Прочее	
Целевой сбор на брелки	45 240,00
Целевой сбор на благоустройство территории	
Целевой сбор на досудебные расходы	40 761,00
Уведомление должникам	
Целевой сбор на установку заглушек	
Расходы на освещение лестниц (ХВС и ГВС с повышающим коэффициентом)	73 524,00
Итого израсходовано на обслуживание домов:	29085967 ,00

Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	14 806832,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 811 856,00
Электроснабжение	1 890 479,00
Итого израсходовано коммунальных услуг:	21509167,00
Всего израсходовано:	50595134 ,00

За проверяемый период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г. 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 01.01.2019 по 31.12.2019г. 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 2019г. представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия (+)
			Перерасход (-)
Техническая эксплуатация многоквартирного дома			
Содержание общего имущества	12 597 010,00	13 004 285,00	-407 275,00
Санитарное содержание	4 950 445,00	4 415 893,00	+534 552,00
Техническое обслуживание системы АСПЗ	260 990,00	260 862,00	+128,00
Техническое обслуживание системы телевидения	1 117 310,00	1 117 310,00	0
Услуги городской радиотрансляционной сети	762 417,00	760 890,00	+1 527,00
Обслуживание лифтов	1 631 336,00	1 609 841,00	+21 495,00
Администрирование территории	4 780 850,00	4 869 403 ,00	-88 553,00
Административно-управленческие расходы			
Административно-управленческие расходы	2 957 409,00	2 887 958,00	+69 451,00
Прочее			
Целевой сбор на брелки	44 710,00	45 240 ,00	-530,00
Благоустройство территории	14 000,00		+14 000,00
Вступительный взнос	1 860,00		+1 860,00
Освещение лестниц (ХВС и ГВС с повышающим коэффициентом)	114 559,00	73 524,00	+41 035,00
Целевой сбор на досудебные расходы	7 962,00	40 761,00	-32 799,00
Итого на обслуживание домов:	29 240 858,00	29085967,00	+ 154 891,00
Коммунальные услуги			
Тепловая энергия	15024770.00	14806832,00	По факту потр.
Холодное водоснабжение и водоотведение	4747225,00	4811856,00	По факту потр.
Электроснабжение	1817616,00	1890479,00	По факту потр.

Итого коммунальные услуги:	21 589 611,00	21509167,00	
ВСЕГО:	50 830 469 ,00	50595134,00	+ 154 891,00

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.		Примечание
1	По счету-извещению, актам возмещения расходов	49 724 857,10	49 724 857,10	0	
	Вычет из зарплаты на сумму квартплаты, работникам ТСЖ	137 812,20	137 812,20	0	
2	От предпринимательской деятельности	990 158,79	990 158,79	0	Вознаграждение по радио, пени, использование имущества МКД
	Итого:	50 852 828,09	50 852 828,09		

Направление расходов денежных средств

№ п/п	Расходы	Сумма	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторонние организации	33 695 549,07	33 695 549,07	0	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	5 608 727,17	5608 727,17	0	
3	З/плата	11 546 690,29	11546 690,29	1 092 232,38	
4	Под отчет	417 473,69	417 473,69	417 473,69	Хоз. нужды
5	Прочее	143 776,28	143 776,28	0	Платежи по исполнит.листу
	Итого	51 412 216,50	51 412 216,50	1 509 706,07	

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2019г – 1 374 100,37руб.

№ п/п	Источник	Остаток на 01.01.2019	Приход	Расход	Остаток на 31.12.2019г	Примечание
1	Р/счет	1 374 100,37	50 400 176,32	51412216,50	362 060,19	
	Итого:	1 374 100,37	50 400 176,32	51412216,50	362 060,19	

Таким образом, на расчётном счёте ТСЖ на 31.12.2019 года остаток денежных средств составил: - 362 060,19руб.

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/ Переpl. на 31.12.18г	С 01.01.2019 по 31.12.2019		Зад-ть/ Переpl. на 31.12.19г	В т. ч. пр ос ро ч.	примечание
			Начислено	Оплачено			
1	ГУП «Водоканал СПб»	-370 219,79	4 811 856,58	4 746 889,47	-435186,90	0	ХВС/КАНАЛ.
2	ИП Максюков	0	130 850,00	130 850,00	0		Ремонт насосов
3	ЗАО «Линдстрем»	-14 639,72	171 586,76	186 226,48		0	Замена ковров
4	ОАО ПСК	-131 764,05	1 890 479,38	1 846 450,27	-175 793,16	0	Электроэнергия
5	ИП Буров А.В.	0	3 510 000,00	3 510 000,00	0	0	Администрирование территории
6	ЗАО «ЭлектронТелеком»		1 117 310,00	1 020 145,00	-97 165,00	0	Каб.ТВ
7	ИП Макаров-Куприш В.С.		168 000,00	168 000,00	0	0	
8	ГУП «ТЭК СПб»	-2 046 354,14	14 806 832,13	15 043 279,63	-1 809 906,64	0	Тепловая энергия
9	Компания СТЭК	-201 416,32	2 055 478,66	2 107 238,66	-149 656,32		Вывоз мусора
10	ОАО «Станция профилактической дезинфекции»	0	34 827,60	34 827,60	0	0	Дезинфекция помещений
11	ООО «ЦСУ»	0	462 849,00	462 849,00	0	0	Предоставление рабочих
12	ООО «Велес»		147 118,00	147 118,00			Работы по замене трубопровода ХВС
12	ООО «ТД «Пластэк»	0	187 573,18	187 573,18	0	0	Приобретение труб
13	ИП Филатов	0	88 000,00	88 000,00	0	0	Мойка и дезинфекция мусоропроводов
14	ФГУП «Российские сети вещания и оповещения»	0	760 890,00	760 890,00	0	0	Радио
15	ОАО «Сбербанк России»	0	141 091,24	141 091,24	0	0	Расчетно-кассовое обслуживание
16	ИП Козловский	0	281 212,00	281 212,00	0		Обслуж. узлов учета тепловой энергии
17	ООО «Интерсервис»	0	1 557 040,50	1 557 040,50	0	0	Тех. обслуживание и ремонт лифтов
18	ЗАО «АИГ»		62 292,45	62 292,45	0	0	Страхование общего имущества МКД
19	ИП Дерябин		260 862,00	260 862,00	0	0	Т/О АППЗ
20	ООО «Гарант СПб»		95 640,00	95 640,00	0	0	Ремонт асфальтобетонного

							покрытия
21	ООО «Обит»	-2 319,29	28 703,00	28541,29	- 2 481,00	0	Абонентская плата за телефон
22	Прочие	+18 000.00	845 806,91	865 306,91	+37 500,00	0	Разовые работы, услуги поставщиков
	Итого 60 счет:	-2 748 713.31	33 616 432,39	33 732 323,68	2 632 822,02		

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

№ п/п	Собственники	С-до на 01.01.2019	С 01.01.2019 по 31.12.2019		Задолженность на 31.12.2019	В т.ч. проср.
			Начислено	оплачено		
1	Физические лица, ООО «Паркинг на Бадаева	-2 541 513,13	49 862 669,30	49 639 118,67	-2 765 063,76	298503,04
2	Прочие (брелки)		44 709,92	44 709,92		
	Итого 76 счет:	-2 541 513,13	49 907 379,22	49 683 828,59	-2 765 063,76	298503,04

Таким образом, задолженность собственников по оплате услуг составляет – **2 765 063,76 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 2019 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли по нашему мнению, к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2019г – **49 907 379,22 руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2019г– **49 683 828,59 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг за 2019г – **2 765 063,76руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2019г составили **-50 595 134 ,00 руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2019г –**2 632 822,02 руб.**
Просроченной задолженности нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2019г – **362 060,19**

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, отчёт об исполнении финансово-хозяйственного плана ТСЖ «Бадаева,14» за 2019 год достоверно отражает фактические доходы и расходы, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии: Лепеш С.С. Лепеш С.С.

Члены ревизионной комиссии: Наскидашвили С.Г. Наскидашвили С.Г.

Четвергова И.Р. Четвергова И.Р.

С актом ознакомлены:

Председатель правления: Давыдов О.А. Давыдов О.А.

Главный бухгалтер: Жук Г.В. Жук Г.В.

