

**Акт проверки  
финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «Бадаева,14»  
за период с 01.01.2018г по 31.12.2018г.**

г. Санкт-Петербург

09 апреля 2019 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 01.01.2018 по 31.12.2018 г.

Проверка проводилась в период с «29» марта 2019 г. по «09» апреля 2019 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 01.07.2017-30.06.2018г., а также ФХП на период с 01.07.2018 по 30.06.2019г.
4. Отчет об исполнении ФХП ТСЖ за 2018 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 2018г, книга доходов и расходов за 2018г.
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 – 8.2» 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 2018г было получено доходов на сумму 961 102,00 руб., а именно:

- Использование части общего имущества - 677 034,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% – 58 348,00 руб.;
- Возмещение расходов за электроэнергию (терминал приёма платежей) – 30 000,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за антенну в размере 5%– 53 941,00 руб.;
- Пени за несвоевременную оплату квартплаты – 141 779,00 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 № 240-р от 20.12.2017г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 250-р от 27.12.2017г (электрическая энергия); № 235-р от 20.12.2017г. (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга:

В 2018г. на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.18-30.06.18)	100,72 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.18-31.12.18)	104,75 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.18-30.06.18)	27,99 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.18-31.12.18)	30,09 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.18-30.06.18)	1678,72 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.18-31.12.18)	1745,86 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.18-30.06.18)	27,99 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.18-31.12.18)	30,09 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия-дневная зона (с 01.01.18-30.06.18)	3,41руб./кВт.ч
Электрическая энергия-дневная зона (с 01.07.18-31.12.18)	3,61руб./кВт.ч
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.01.18-30.06.18)	1,97руб./кВт.ч.
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.07.18-31.12.18)	2,09руб./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, установлены тарифы на 2018г. 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 2018г. изменены тарифы на услуги городской радиотрансляционной сети с 81,00 руб. до 89,00 руб. с 01.04.2018г. на основании приказа ФГУП РСВО - Санкт-Петербург от 27.02.2018г. № 60-Ф.

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 01.01.2018г. по 31.12.2018г. начислено собственникам к оплате сумма:  
**48 571 394 ,00 рублей.**

Использование средств прошлых периодов составляет: **886 023,00рублей**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества	12 456 309,00
Санитарное содержание	3 781 394,00
Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты	260 990,00
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	1 079 220,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	729 767,00
Обслуживание лифтов	1 615 131,00
Администрирование территории	4 582 146,00
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирным домом	2 891 036,00
Вступительный взнос в ТСЖ	1 860,00
<b>Прочее</b>	
Целевой сбор на брелки	50 403,00
Пени за несвоевременную оплату	141 778,00
Целевой сбор на возмещение расходов по уведомлению должников	54 000,00
Благоустройство территории	14 000,00
Целевой сбор на установку заглушек	25 000,00
Госпошлина	3 602,00
<b>Итого начислено на обслуживание домов:</b>	<b>27686636 ,00</b>

<b>Коммунальные услуги</b>	
Отопление, ГВС	14 175760,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 762822,00
Электроснабжение	1 745099,00
ХВС и ГВС с повышающим коэффициентом	201 077,00
<b>Итого начислено коммунальных услуг:</b>	<b>20884758,00</b>
<b>Итого начислено:</b>	<b>48571394,00</b>

**Использование средств и прибыли прошлых периодов составляет :**  
**886023 ,00рублей**

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества	236 823,00
Санитарное содержание	649 200,00
Управление многоквартирным домом	0,00
<b>Итого начислено на обслуживание домов:</b>	<b>886 023 ,00</b>

#### Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2018г. по 31.12.2018г. произведено расходов за тот же период: **48 775 107,00 рублей.**

**Расходы по статьям представлены в таблице:**

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества	12 257244,00
Санитарное содержание	4 135488,00
Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты	242 923,00
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	1 079 220,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	729 301,00
Обслуживание лифтов	1 702 021,00
Администрирование территории	4 574 690,00
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Административно-управленческие расходы	2 796 166,00
<b>Прочее</b>	
Целевой сбор на брелки	45 240,00
Целевой сбор на благоустройство территории	12 379,00
Целевой сбор на замену счетчиков ХВС, ГВС	2 456,00
Уведомление должникам	54 000,00
Целевой сбор на установку заглушек	25 000,00
Расходы на освещение лестниц (ХВС и ГВС с повышающим коэффициентом)	172 647,00
<b>Итого израсходовано на обслуживание домов:</b>	<b>27828775 ,00</b>

<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия	14 463374,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 730372,00
Электроснабжение	1 752586,00
<b>Итого израсходовано коммунальных услуг:</b>	<b>20946332,00</b>
<b>Всего израсходовано:</b>	<b>48775107 ,00</b>

За проверяемый период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г. 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 01.01.2018 по 31.12.2018г. 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 2018г. представлен в таблице:**

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия (+)
			Перерасход (-)
<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>			
Содержание общего имущества	12 693133,00	12 257244,00	+435 889,00
Санитарное содержание	4 430 594,00	4 135 488,00	+295 106,00
Техническое обслуживание системы АСПЗ	260 990,00	242 923,00	+18 067,00
Техническое обслуживание системы телевидения	1 079 220,00	1 079 220,00	0
Услуги городской радиотрансляционной сети	729 767,00	729 301,00	+466,00
Обслуживание лифтов	1 615 131,00	1 702 021,00	-86 890,00
Администрирование территории	4 582 146,00	4 574690 ,00	+7 456,00
<b>Административно-управленческие расходы</b>			
Административно-управленческие расходы	2 891 036,00	2 796 166,00	+94 870,00
<b>Прочее</b>			
Целевой сбор на брелки	50 403,00	45 240 ,00	+5 163,00
Целевой сбор на установку заглушек	25 000,00	25 000,00	
Благоустройство территории	14 000,00	12 379,00	+1 621,00
Вступительный взнос	1 860,00		+1 860,00
Целевой сбор на возмещение расходов по уведомлению	54 000,00	54 000,00	
Освещение лестниц (ХВС и ГВС с повышающим коэффициентом)	201 077,00	172 647,00	+28 430,00
Целевой сбор на замену счетчиков ХВС, ГВС		2456,00	-2456,00
<b>Итого на обслуживание домов:</b>	<b>28628357,00</b>	<b>27828775,00</b>	<b>+ 799 582 ,00</b>
<b>Коммунальные услуги</b>			
Тепловая энергия	14175760,00	14463374,00	По факту потр.

Холодное водоснабжение и водоотведение	4762822,00	4730372,00	По факту потр.
Электроснабжение	1745099,00	1752586,00	По факту потр.
<b>Итого коммунальные услуги:</b>	<b>20 683 681,00</b>	<b>20946332,00</b>	
<b>ВСЕГО:</b>	<b>49312038 ,00</b>	<b>48775107,00</b>	<b>+ 799 582,00</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.		Примечание
1	По счету-извещению, актам возмещения расходов	48 056 281,01	48 056 281,01	0	
	Вычет из зарплаты на сумму квартплаты, работникам ТСЖ	139 551,21	139 551,21	0	
2	От предпринимательской деятельности	701 557,95	701 557,95	0	Вознаграждение по радио, пени, использование имущества МКД
	<b>Итого:</b>	<b>48 897 390,17</b>	<b>48 897 390,17</b>		

#### Направление расходов денежных средств

№ п/п	Расходы	Сумма	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторонние организации	31 552 885,78	31 552 885,78	0	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	5 431 322,50	5 431 322,50	0	
3	З/плата	8 738 504,93	8 738 504,93	3 079 097,02	
4	Под отчет	352 296,45	352 296,45	352 296,45	Хоз. нужды
5	Прочее	137 930,25	137 930,25	0	Платежи по исполнит.листу
	<b>Итого</b>	<b>46 212 939,91</b>	<b>46 212 939,91</b>	<b>3 431 393,47</b>	

#### Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2018г – 1 908 298,34руб.

№ п/п	Источник	Остаток на 01.01.2018	Приход	Расход	Остаток на 31.12.2018г	Примечание
1	Р/счет	1 908 333,34	48757838,96	49292036,93	1 374 100,37	
	<b>Итого:</b>	<b>1 908 333,34</b>	<b>48757838,96</b>	<b>49292036,93</b>	<b>1 374 100,37</b>	

Таким образом, на расчётном счёте ТСЖ на 31.12.2018 года остаток денежных средств составил: - 1 374 100,37 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 31.12.17г	С 01.01.2018 по 31.12.2018		Зад-ть/ Перепл. на 31.12.18г	В т.ч. прос роч.	примечание
			Начислено	Оплачено			
1	ГУП «Водоканал СПб»	-348 520,36	4 730 372,21	4 708 672,78	-370 219,79	0	ХВС/КАНАЛ.
2	ООО «СтройАрсенал»	0	45 750,00	45 750,00	0		Ремонт кровли жилых домов
3	ЗАО «Линдстрем»	-14 274,79	198 764,35	198 399,42	-14 639,72	0	ковры
4	ОАО ПСК	-133 966,28	1 752 586,26	1 754 788,49	-131 764,05	0	Электроэнергия
5	ООО «Промсвязьсервис»	0	112 120,20	112 120,20	0	0	Т/О ОДС
6	ЗАО «ЭлектронТелеком»	-90 180,00	1 079 220,00	1 169 400,00	0	0	Каб.ТВ
7	Компания Спецтранс	-165 767,58	1 327 083,22	1 492 850,80	0	0	Вывоз мусора
8	ГУП «ТЭК СПб»	-1 718 448,12	14 463 374,02	14 135 468,00	-2 046 354,14	0	Тепловая энергия
9	Компания СТЭК		750 967,81	549 551,49	-201 416,32		Вывоз мусора
10	ОАО «Станция профилактической дезинфекции»	0	32 630,64	32 630,64	0	0	Дезинфекция помещений
11	ООО «ЦСУ»	0	2 775 550,00	2 775 550,00	0	0	Предоставление рабочих
12	ООО «Антарес»	0	182 229,00	182 229,00	0	0	Т/О АППЗ
13	ИП Филатов	0	88 000,00	88 000,00	0	0	Мойка и дезинфекция мусоропроводов
14	ФГУП «Российские сети вещания и оповещения»	-44,73	729 301,27	729 346,00	0	0	Радио
15	ОАО «Сбербанк России»	0	204 985,60	204 985,60	0	0	Расчетно-кассовое обслуживание
16	ИП Козловский	0	499 075,00	499 075,00	0		Обслуж. узлов учета тепловой энергии
17	ООО «Интерсервис»	0	1 623 726,11	1 623 726,11	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		60 694,00	60 694,00	0	0	Т/О АППЗ
20	ООО «Обит»		6 904,77	4 585,48	- 2 319,29	0	Абонентская плата за телефон
21	Прочие	+26 797,04	1 189 815,04	1 181 018,00	+18 000,00	0	Разовые работы, услуги поставщиков
	<b>Итого 60 счет:</b>	<b>-2 444 404,82</b>	<b>31 915 541,95</b>	<b>31 611 233,46</b>	<b>2 748 713,31</b>		

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

№ п/п	Собственники	С-до на	С 01.01.2018 по 31.12.2018		Задолженнос ть на 31.12.2018	В т.ч. проср.
		01.01.2018	Начислено	оплачено		
1	Физические лица, ООО «Паркинг на Бадаева»	-2 165 950,93	48 520 991,42	48 145 429,22	-2 541 513,13	0

2	Прочие (брелки)		50 403,00	50 403,00	0	0
	Итого 76 счет:	<b>-2 165 950,93</b>	<b>48 571 394,42</b>	<b>48195832,22</b>	<b>-2 541 513,13</b>	

Таким образом, задолженность собственников по оплате услуг составляет – **2 541 513,13 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 90 и 91 счетах.

Мы провели проверку ТСЖ «Бадаева,14» за 2018 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли по нашему мнению, к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2018г – **48 571 394,42 руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2018г– **48 195 832,22 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг за 2018г – **2 541 513,13руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2018г составили **–48 775 107 ,00 руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2018г **–2 748 713,31 руб.**
- Просроченной задолженности нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2018г – **1 374 100,37**

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 2018 год достоверно отражает фактические доходы и расходы, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии: \_\_\_\_\_ Лепеш С.С.

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

\_\_\_\_\_ Четвергова И.Р.

С актом ознакомлены:

Председатель правления: \_\_\_\_\_ Давыдов О.А.

Главный бухгалтер: \_\_\_\_\_ Жук Г.В.

