

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Бадаева,14»
за период с 01.01.2022г по 31.12.2022г.**

24 марта 2023 года

г. Санкт-Петербург

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 01.01.2022 по 31.12.2022 г.

Проверка проводилась в период с «16» марта 2023 г. по «23» марта 2023 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 01.07.2021-30.06.2022г., а также ФХП на период с 01.07.2022 по 30.06.2023г.
4. Отчет об исполнении ФХП ТСЖ за 2022 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 2022г.
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 2022г было получено доходов на сумму 1 197 054,00 руб., а именно:

- Использование части общего имущества - 699 000,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% – 66088,00 руб.;
- Возмещение расходов за электроэнергию (терминал приёма платежей) – 30 000,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за антенну в размере 5%– 56805,00 руб.;
- Пени за несвоевременную оплату ЖКУ, сборов и взносов – 345161,00 руб.

На основании Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011г. № 354 начисления за коммунальные услуги по ГВС, ХВС и электроэнергии производятся по фактическим показаниям общедомовых приборов учета.

Тарифы за коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга: Распоряжение от 15.12.2017г № 201-р, Информационное письмо от 29.12.2021 № 01-13-1467\21-0-0 распоряжения теплоснабжающей организации (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); от 27.12.2021г № 231-р (электрическая энергия); от 15.12.2021 № 207-рг. (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы для расчета размера платы за коммунальные услуги полностью соответствуют распоряжениям Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

В 2022г. за коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.22-30.06.22)	112,81 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.22-31.12.22)	116,87 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.22-30.06.22)	33,12 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.22-31.12.22)	33,68 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.22-30.06.22)	1880,11 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.22-31.12.22)	1947,791 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.22-30.06.22)	33,12 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.22-31.12.22)	33,68 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия-дневная зона (с 01.01.22-30.06.22)	4,28руб./кВт.ч
Электрическая энергия-дневная зона (с 01.07.22-31.12.22)	4,51руб./кВт.ч
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.01.22-30.06.22)	2,36руб./кВт.ч.
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.07.22-31.12.22)	2,44руб./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 08.06.2021г. Протокол № 1 от 08.06.2022г., установлены тарифы на 2022г. 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 2022г. изменены тарифы на услуги городской радиотрансляционной сети с 109,00 руб. до 117,90 руб. с 01.07.2022г. 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 01.01.2022г. по 31.12.2022г. начислено собственникам к оплате сумма:
57 071 498 ,00рублей.

Структура начислений представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	13 236 085,00
Санитарное содержание	5 397 664,00
	0,00
Техническое обслуживание лифтов	1 710 435,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	825 730,00
Телевизионная антенна	1 138 295,00
Содержание и ремонт АСПЗ	260 985,00
Администрирование территории	4 863 804,00
Целевой сбор на благоустройство территории ТСЖ	36 000,00
Целевой сбор на модернизацию системы видеонаблюдения	1 201 122,00
Целевой сбор на брелоки	47 916,00
Целевой сбор на замену стояков ХВС	0,00
Ден ср-ва за начисления расходов ХВС, ГВС с повыш.коэффициентом	180 680,00
Целевой сбор на замену вертикальных участков трубопроводов ХВС в квартирах	767 500,00
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	3 262 461,00

Досудебные расходы	100 527,00
Госпошлина	13559,00
Итого начислено на обслуживание дома:	33 042 763,00
Коммунальные услуги	
Отопление, ГВС	15 312 449,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 917 967,00
Электроснабжение	2 235 445,00
Услуги по обращению с ТКО	1 562 874,00
Итого начислено коммунальных услуг:	24 028 735,00
Итого начислено:	57 071 498,00

Фактически с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. произведено расходов: **56 919 426,00 рублей.**

Порядок формирования расходной части

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	13 449 683,00
Санитарное содержание	4 989 184,00
Техническое обслуживание лифтов	1 664 534,00
Телевизионная антенна	1 138 295,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	826 096,00
Содержание и ремонт АСПЗ	283 468,00
Администрирование территории	4 714 280,00
Целевой сбор на модернизацию системы видеонаблюдения	1 203 338,00
Целевой сбор на брелоки	45 000,00
Целевой сбор на замену вертикальных участков трубопроводов ХВС в квартирах	787 889,00
Ден. ср-ва за начисления расходов ГВС и ХВС с повыш.коэфф.	360 738,00
Целевой сбор на благоустройство террит.	35 350,00
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	3 219 887,00
Досудебные расходы	159 385,00
Госпошлина	13559,00
Итого израсходовано на обслуживание домов:	32 890 686,00

Коммунальные услуги

Тепловая энергия	15 312 449,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 917 967,00
Электроснабжение	2 235 445,00
Услуги по обращению с ТКО	1 562 879,00
Итого израсходовано коммунальных услуг:	24 028 740,00
Всего израсходовано:	56 919 426,00

За проверяемый период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. 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 01.01.2022 по 31.12.2022г. 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 2022г. представлен в таблице:

	Начислено	Расход	Экономия
			Перерасход (-)
Техническая эксплуатация многоквартирного дома			
Содержание общего имущества	13 236 085,00	13 449 683,00	-213 598,00
Санитарное содержание	5 397 664,00	4 989 184,00	408 480,00
Содержание и ремонт АСПЗ	260 985,00	283 468,00	-22 483,00
Антенна телевизионная	1 138 295,00	1 138 295,00	0,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	825 730,00	826 096,00	-366,00
Обслуживание лифтов	1 710 435,00	1 664 534,00	45 901,00
Администрирование территории	4 863 804,00	4 714 280,00	149 524,00
			0,00
ГВС и ХВС с повышающим коэфф.	180 680,00	360 738,00	-180 058,00
Целевой сбор на благоустройство	36 000,00	35 350,00	650,00
Административно-управленческие расходы			

Управление многоквартирным домом	3 262 461,00	3 219 887,00	42 574,00
Госпошлина	13 599,00	13 599,00	0,00
Досудебные расходы	100527,00	159385,00	-58858,00
Прочее			
Целевой сбор на брелоки	47 916,00	45000,00	2916,00
Целевой сбор на замену вертика.уч.трубопроводов ХВС	767 500,00	787 889,00	-20 389,00
Целевой сбор на модернизацию системы видеонаблюдения	1 201 122,00	1 203 338,00	-2 216,00
			0,00
Итого на обслуживание дома:	33 042 803,00	32 890 726,00	152 077,00
Коммунальные услуги			
Тепловая энергия	15 312 449,00	15 312 449,00	По фактич.потреб.
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 917 967,00	4 917 967,00	По фактич.потреб.
Услуги по обращению с ТКО	1 562 874,00	1 562 879,00	-5,00
Электроснабжение	2 235 445,00	2 235 445,00	По фактич.потреб.
Итого коммунальные услуги:	24 028 735,00	24 028 740,00	По фактич.потреб.
ВСЕГО:	57 071 498,00	56 919 426,00	152 072,00

В целом выполнение ФХП можно оценить положительно. По большинству проверенных статей, превышения расходов над запланированными показателями нет. Сборы с жильцов за потребляемые услуги, тарифы, которые регулируются собранием членом 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	57 439 263,00	57 439 263,00	0	
2	От предпринимательской деятельности	837 393,00	771 305,00	66 088,00	
	Итого:	58 276 656,00	58 210 568,00	66 088,00	

Направление расходов денежных средств

№п/п	Расходы	Сумма (Руб.)	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	43 672 229,00	43 672 229,00		
2	ПФ, ФСС, ФНС	4 841 843,00	4 841 843,00		
3	З/плата	9 478 891,00	9 478 891,00	275 474,00	
4	Госпошлина, прочее	217 168,00	217 168,00		
5	Под отчет	197 143,00	197 143,00		Хоз. нужды
	Итого	58 407 274,00	58 407 274,00	275 474,00	

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетном счёте на **01.01.2022г – 547 910,14руб.**

№		Остаток на			Остаток на	
п/п	Источник	01.01.2022	Приход	Расход	31.12.2022г	Примечание
1	Р/счет	547 910,14	58 262 868,02	58 421 089,59	389 688,57	
2	Касса	0			0,00	
	Итого:	547 910,14	58 262 868,02	58 421 089,59	389 688,57	

Остаток денежных средств на расчётном счёте ТСЖ на **31.12.2022** года составил: - **389 688,57руб.**

У ТСЖ заключены договоры на оказание услуг, выполнение работ 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 01.01.22 по 31.12.22		Зад-ть/	В т.ч. пр ос ро ч.	примечание
п/п	Поставщики, подрядчики	Переpl. на 31.12.21г	Начислено	Оплачено	Переpl. на 31.12.22г		
1	ГУП «Водоканал СПб»	-407 899,62	4 778 831,01	4 748 762,19	-437 968,44	0	ХВС/КАНА Л.
2	АО Невский эколог.оператор		1 562 878,50	1 562 878,50	0,00	0	Вывоз мусора
3	ООО «Компания Стэк»	-173 067,84	0,00	173 067,84	0,00	0	Вывоз мусора

4	ОАО «Петербургская Сбытовая Компания»	-187 958,84	2 250 244,89	2 227 870,04	-210 333,69	0	Электроэнергия
5	ООО «Линдстрем»	-15 240,00	151 782,00	151 728,00	-15 294,00	0	Замена ковров
6	ЗАО «ЭлектронТелеком»	-1 380,00	1 136 110,00	1 137 490,00	0,00	0	Кабельное ТВ
7	ГУП «ТЭК СПб»	-2 732 470,40	15 713 828,62	15 998 911,93	-2 447 387,09	0	Тепловая энергия
8	ФГУП «Российские сети вещания и оповещения»	-62 374,16	826 095,64	888 469,80	0,00	0	Радио
9	ООО "Авангард"		119 669,00	119 669,00	0,00	0	Предоставление работников
10	ИП Козловский	0,00	518 801,00	518 801,00	0,00	0	Обслуж. узлов учета тепловой энергии
11	ООО «Интерсервис»	66 396,00	1 529 098,08	1 462 702,08	0,00	0	Тех. обслуживание и ремонт лифтов
12	ООО "Акватехникастрой"	0,00	283 468,00	283 468,00	0,00	0	Тех. обслуживание и ремонт АСПЗ
13	ООО "КлинСити"		736 400,00	736 400,00	0,00	0	Предоставление работников
14	ООО «Обит»	-4 358,40	38 872,80	39 970,80	-3 260,40	0	Абонентская плата за городской телефон
15	ИП Буров А.В.		4 680 000,00	4 680 000,00	0,00	0	Администрирование территории
16	ООО "Гурон"	0,00	528 000,00	528 000,00	0,00	0	Технич.обслуж.ИТП
17	ИП Максюков	19 800,00	599 300,00	579 500,00	0,00	0	Обслуж.насосов
18	ООО "ЦСУ"		2 592 327,00	2 592 327,00	0,00	0	Предоставление работников
19	ПАО Сбербанк		135 999,50	135 999,50	0,00	0	Услуги банка
20	АО Станция проф.дезинфекции		34 827,60	34 827,60	0,00	0	Дезинфекция
21	ИП Филатов В.К.		89 980,00	89 980,00	0,00	0	Мойка мусоропроводов
22	ООО "СТД"Петрович"		373 871,59	373 584,79	-286,80	0	Приобрет. мат-в
23	ООО "Стройарсенал"	-11 000,00		11 000,00	0,00	0	Фасадные работы
24	ИП Назарова И.Ю.	22 000,00	22 000,00	0,00	0,00	0	Новогодний пр-к
25	ООО "Апаис"		568 400,00	568 400,00	0,00	0	Ремонт дефусад.швов
26	ИП Князев М.В.		537 100,00	537 100,00	0,00	0	Монтаж видеонабл.

27	ИП Архипова Н.С.		1 090 649,73	1 090 649,73	0,00	0	Приобретени е мат-в видеонаблю дения
28	ИП Макареева Д.И.			18 000,00	18 000,00	0	Новогодний пр-к
29	Таланов А.Н.		540 000,00	540 000,00	0,00	0	Замена стояков ХВС
30	Калинина Е.А.К		28 000,00	26 000,00	-2 000,00	0	ГИС ЖКХ
31	Прочие	12 768,60	2 373 074,88	2 367 526,28	7 220,00	0	Приобрет. мат-в
Итого 60 счет:		-3 474 784,66	43 839 609,84	44 223 084,08	-3 091 310,42		

Расчеты с собственниками за ЖКУ представлены в таблице:

№ п/п	Собственники	С-до на 01.01.2022	С 01.01.22 по 31.12.2022		Зад-ть на 31.12.2022	В т.ч. проср.
			Начислено	Оплачено		
1	Физические лица, ЗАО СК Темп	-3 246 061,33	57 368 742,94	57 391 346,73	-3 223 457,54	0
	Итого:счет76. 09:	-3 246 061,33	57 368 742,94	57 391 646,73	-3 223 457,54	1 208 520,92

Задолженность собственников по оплате услуг за ЖКУ на 31.12.2022г. составляет – **3 223 457,54 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 сч.91 «Прочие доходы и расходы»

Мы провели проверку ТСЖ «Бадаева,14» за 2022 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли по нашему мнению, к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2022г – **57 368 742,94руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2022г– **57 391 646,73 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг за 2022г – **3 223 457,54руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества и текущему ремонту за 2022г составили – **56 919 426,00 руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2022г – **3 091 310,42 руб.**
Просроченной задолженности нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2022г – **389 688,57руб.**

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.

На основании проведенной проверки отчёт об исполнении финансово-хозяйственного плана ТСЖ «Бадаева,14» за 2022 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.