

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Бадаева,14»
за период с 01.01.2024г по 31.12.2024г.**

г. Санкт-Петербург

05 марта 2024 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 01.01.2024 по 31.12.2024 г.

Проверка проводилась в период с «03» марта 2025 г. по «07» марта 2025 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 01.07.2023-30.06.2024г., а также ФХП на период с 01.07.2024 по 30.06.2025г.
4. Отчет об исполнении ФХП ТСЖ за 2024 год (по статьям затрат).
5. Первичные документы бухгалтерского учета: касса, банк, авансовые отчеты, договоры, 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 2024г.
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 -38772,6 кв.м. – 716 квартир.
2. Жилой дом, по адресу ул. Бадаева д.14 корп.2; Жилая площадь – 5026,2 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 – 589,10 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 2024г было получено доходов на сумму 1 014 464,00 руб., а именно:

- Использование части общего имущества - **722 000,00 руб.;**
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% – **71 936,00 руб.;**
- Возмещение расходов за электроэнергию (терминал приёма платежей) – **30 000,00 руб.;**
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за антенну в размере 5%– **56 429,00 руб.;**
- Пени за несвоевременную оплату ЖКУ, сборов и взносов – **134 099,00 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»

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, в ред.от 27.06.2024 № 94-р, Информационное письмо от 24.12.2024 № 01-13-1047\24-0-0 распоряжения теплоснабжающей организации (Тепловая энергия и горячее водоснабжение);от 29.11.2023 № 197-р, от 29.11.2024г № 193-р (электрическая энергия); от 29.11.2023 № 194-р, от 20.12.2024 № 281-р водоснабжение и водоотведение(ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»). Применяемые в ТСЖ тарифы для расчета размера платы за коммунальные услуги полностью соответствуют распоряжениям Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

В 2024г. за коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.24-31.12.24) Горячее водоснабжение	126,68 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.24-31.12.24) Водоотведение горячей воды	36,54 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.24-31.12.24) Тепловая энергия	2111,40 руб./Гкал.

Холодное водоснабжение (с 01.01.24-31.12.24)	36,54 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение	
Электрическая энергия-дневная зона (с 01.01.24-31.12.24)	5,30руб./кВт.ч
Электрическая энергия-дневная зона	
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.01.24-31.12.24)	2,90руб./кВт.ч.
Электрическая энергия-ночная зона	

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).

Финансово-хозяйственным планом, утвержденным на общих собраниях членов ТСЖ «Бадаева,14» Протокол № 1 от 02.06.2023г. Протокол № 1 от 18.05.2024г., установлены тарифы на 2024г. 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.

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 01.01.2024г. по 31.12.2024г. начислено собственникам к оплате сумма:
58 379 330,00рублей

Структура начислений представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	15 165 794,00
Текущий ремонт	4 952 779,00
	0,00
Техническое обслуживание лифтов	1 850 625,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	898 838,00
Телевизионная антенна	1 128 580,00
Содержание и ремонт АСПЗ	260 984,00
Администрирование территории	4 863 779,00
Целевой сбор на благоустройство территории ТСЖ	30 000,00

Целевой сбор на брелоки	33 812,00
Ден ср-ва за начисления расходов ХВС, ГВС с повыш.коэффициентом	246 994,00
Целевой сбор на замену вертикальных участков трубопроводов ХВС в квартирах	452 000,00
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	3 589 234,00
Досудебные расходы	31 013,00
	0,00
Итого начислено на обслуживание дома:	33 504 432,00
Коммунальные услуги	
Отопление, ГВС	17 406 426,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	5 540 030,00
Электроснабжение	1 928 442,00
	0,00
Итого начислено коммунальных услуг:	24 874 898,00
	58 379 330,00
Итого начислено:	

Фактически с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. произведено расходов: **59 225 481,00 рубль.**

Порядок формирования расходной части:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	15 423 231,00
Текущий ремонт	5 076 793,00
Техническое обслуживание лифтов	1 850 206,00
Телевизионная антенна	1 128 580,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	899 206,00
Содержание и ремонт АСПЗ	280 618,00
Администрирование территории	4 680 000,00
	0,00
Целевой сбор на брелоки	33 812,00
Целевой сбор на замену вертикальных участков трубопроводов ХВС в квартирах	933 702,00
Расходы ден. ср-в за начисления расходов ГВС и ХВС с повыш.коэфф.	355 971,00
Целевой сбор на благоустройство террит.	0,00

Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	3 601 668,00
Досудебные расходы	86 796,00
	0,00
Итого израсходовано на обслуживание домов:	34 350 583,00
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	17 406 426,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	5 540 030,00
Электроснабжение	1 928 442,00
Итого израсходовано коммунальных услуг:	24 874 898,00
Всего израсходовано:	59 225 481,00

Финансовый результат деятельности ТСЖ «Бадаева,14» за 2024г. представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия
			Перерасход (-)
Техническая эксплуатация многоквартирного дома			
Содержание общего имущества	15 165 794,00	15 423 231,00	-257 437,00
Текущий ремонт	4 952 779,00	5 076 793,00	-124 014,00
Содержание и ремонт АСПЗ	260 984,00	280 618,00	-19 634,00
Антенна телевизионная	1 128 580,00	1 128 580,00	0,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	898 838,00	899 206,00	-368,00
Обслуживание лифтов	1 850 625,00	1 850 206,00	419,00
Администрирование территории	4 863 779,00	4 680 000,00	183 779,00
			0,00
ГВС и ХВС с повышающим коэфф.	246 994,00	355 971,00	-108 977,00
Целевой сбор на благоустройство	30 000,00	0,00	30 000,00
Административно-управленческие расходы			
Управление многоквартирным домом	3 589 234,00	3 601 668,00	-12 434,00

	0,00	0,00	0,00
Досудебные расходы	31013,00	86796,00	-55783,00
Прочее			
Целевой сбор на брелоки	33 812,00	33812,00	0,00
Целевой сбор на замену вертик.уч.трубопроводов ХВС	452 000,00	933 702,00	-481 702,00
			0,00
			0,00
Итого на обслуживание дома:	33 504 432,00	34 350 583,00	-846 151,00
Коммунальные услуги			
Тепловая энергия	17 406 426,00	17 406 426,00	По фактич.потреб.
Холодное водоснабжение и водоотведение	5 540 030,00	5 540 030,00	По фактич.потреб.
			0,00
Электроснабжение	1 928 442,00	1 928 442,00	По фактич.потреб.
Итого коммунальные услуги:	24 874 898,00	24 874 898,00	По фактич.потреб.
ВСЕГО:	58 379 330,00	59 225 481,00	-846 151,00

За проверяемый период с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. 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 01.01.2024г. по 31.12.2024г. 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.

В целом выполнение ФХП можно оценить положительно. Перерасход по статье «Содержание общего имущества» и статье «Текущий ремонт» связан с аварийным состоянием старых насосов и необходимостью приобретения и установки новых насосов Jetex с частотными преобразователями. Перерасход по статье «Целевой сбор на замену вертикальных участков трубопроводов ХВС в квартирах» связан с тем, что расходы выставляются собственникам в течение трех месяцев.

Сборы с жильцов за потребляемые услуги, тарифы, 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 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	58 906 273,00	58 906 273,00	0	
2	От предпринимательской деятельности	833 616,00	883 616,00	71 936,00	
	Итого:	59 739 889,00	59 789 889,00	71 936,00	

Направление расходов денежных средств

№п/п	Расходы	Сумма (Руб.)	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	44 458 001,00	44 458 001,00		
2	ПФ, ФСС, ФНС	5 211 040,00	5 211 040,00		
3	З/плата	10 274 386,00	10 274 386,00		
4	Госпошлина, прочее	198 931,00	198 931,00		
5	Под отчет	122 388,00	122 388,00		Хоз. нужды
	Итого	60 264 746,00	60 264 746,00	0,00	

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2024г – 2 480 680,72руб.

№		Остаток на 01.01.2024			Остаток на 31.12.2024г	
п/п	Источник		Приход	Расход		Примечание
1	Р/счет	2 480 680,72	59 739 889,00	60 264 746,44	1 955 823,28	
2	Касса	0			0,00	
	Итого:	2 480 680,72	59 739 889,00	60 264 746,44	1 955 823,28	

Остаток денежных средств на расчётном счёте ТСЖ на 31.12.2024 года составил: - 1 955 823,28руб.

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 01.01.24 по 31.12.24		Зад-ть/	В	
п/п	Поставщики, подрядчики	Переpl. на 31.12.23г	Начислено	Оплачено	Переpl. на 31.12.24г	т · ч · п р о с р о ч ·	примечание
1	ГУП «Водоканал СПб»	-448 272,72	5 127 767,82	5 120 715,60	-455 324,94	0	ХВС/КАНАЛ.
2	ИП Малов П.В.		70 000,00	70 000,00	0,00		Фасадные работы
3	Черняев М.В.		185 000,00	185 000,00	0,00	0	Услуги адвоката
4	ОАО «Петербургская Сбытовая Компания»	-210 031,24	1 809 611,46	1 888 424,16	-131 218,54	0	Электроэнергия
5	ООО «Линдэйли»	-16 823,40	129 847,92	146 671,32	0,00	0	Замена ковров
6	ЗАО «ЭлектронТелеком»	0,00	1 128 580,00	1 128 580,00	0,00	0	Кабельное ТВ
7	ГУП «ТЭК СПб»	-2 447 281,51	17 140 197,46	17 374 710,65	-2 212 768,32	0	Тепловая энергия
8	ФГУП «Российские сети вещания и оповещения»	0,00	899 206,02	827 207,28	-71 998,74	0	Радио
9	ООО Профилифт"		1 561 963,19	1 561 963,19	0,00		Тех обслуживание и ремонт лифтов
10	ИП Козловский	0,00	284 040,00	284 040,00	0,00		Обслуж. узлов учета тепловой энергии
11	ООО "Интерсервис"	0,00	223 660,60	223 660,60	0,00	0	Техническое обслуживание лифтов
12	ООО "Акватехникастрой"	0,00	280 618,00	280 618,00	0,00	0	Тех. обслуживание и ремонт АСПЗ
13	ООО "КлинСити"	0,00	1 085 640,00	1 085 640,00	0,00		Предоставление работников
14	ООО «Обит»	-988,20	37 799,16	36 600,36	-2 187,00		Абонентская плата за городской телефон
15	ИП Буров А.В.	0,00	4 680 000,00	4 680 000,00	0,00		Администрирование территории
16	ООО "Гурон"	0,00	643 000,00	643 000,00	0,00		Технич.обслуж.ИТП
17	ИП Максюков	0,00	687 390,00	687 390,00	0,00		Обслуж.насосов
18	ООО УК "ЦСУ"		3 000 632,00	3 000 632,00	0,00		Предоставление работников
19	ПАО Сбербанк		159 568,90	159 568,90	0,00		Услуги банка
20	АО Станция проф.дезинфекции		42 145,20	42 145,20	0,00		Дезинфекция

21	ИП Филатов В.К.		92 730,00	92 730,00	0,00	Мойка мусоропроводов
22	ООО "СТД"Петрович"		593 908,01	592 854,81	-1 053,20	Приобрет. мат-в
23	ООО "Минимакс"		182 110,90	182 110,90		Приобрет. мат-в
24	ООО "Всеинструменты"		72 991,00	72 991,00	0,00	Приобрет. мат-в
25	ООО "Сантехкомплект"		262 981,79	262 981,79		Приобрет. мат-в
26	ООО "Ниневия Гранд"		180 666,73	180 666,73		Приобрет. мат-в
27	ООО "Борс"		24 000,00	24 000,00	0,00	ГИС ЖКХ
28	ГУП "ВС СПб"		29 506,63	29 506,63	0,00	Услуги по задвижке
29	ООО"Еврозамок Сервис"		430 224,00	430 224,00	0,00	Ремонт запорных устройств
30	ИП Котов Р.С.		1 373 155,00	1 373 155,00	0,00	Ремонт асфальта
31	ИП Макареева Д.И.		24 380,00	24 380,00	0,00	Новогодний пр-к
32	Таланов А.Н.		807 500,00	807 500,00	0,00	Замена стояков ХВС
33	Черний АА		227 100,00	227 100,00	0,00	Сварочные работы
34	Прочие	7 220,00	811 110,65	811 110,65	7 220,00	0 Приобрет. мат-в
	Итого 60 счет:	-3 116 177,07	44 289 032,44	44 537 878,77	-2 867 330,74	

Расчеты с собственниками за ЖКУ представлены в таблице:

№ п/п	Собственники	С-до на 01.01.2024	С 01.01.24 по 31.12.2024		Зад-ть на 31.12.2024	В т.ч. проср.
			Начислено	оплачено		
1	Физические лица, ЗАО СК Темп	-3 530 742,81	58 325 974,35	58 934 648,79	-2 922 068,37	0
	Итого:счѐт76.09:	-3 530 742,81	58 325 974,35	58 934 648,79	-2 922 068,37	964 750,00

Задолженность собственников по оплате услуг за ЖКУ на 31.12.2024г. составляет – **2 922 068,37 руб.**

Мы провели проверку ТСЖ «Бадаева,14» за 2024 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли по нашему мнению, к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2024г – **58 379 330,00руб.**
 - Фактически оплачено собственниками жилья за 2024г– **58 934 658,79 руб.**
 - Задолженность собственников жилья по оплате услуг за 2024г – **2 922 068,37руб.**
 - Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества и текущему ремонту за 2024г составили – **59 225 481,00 руб.**
 - Текущая задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2024г – **2 867 330,74 руб.**
- Просроченной задолженности нет.

- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2024г – **1 955 823,28руб.**

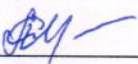
По результатам выборочной проверки можно сделать вывод, что система внутреннего контроля и организация бухгалтерского учета в достаточной степени соответствуют масштабам и специфике деятельности ТСЖ.

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.

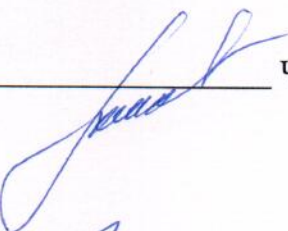
На основании проведенной проверки отчёт об исполнении финансово-хозяйственного плана ТСЖ «Бадаева,14» за 2024 год достоверно отражает фактические доходы и расходы, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:



Лепеш С.С.

Члены ревизионной комиссии:



Четвергова И.Р.

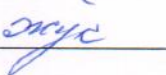
С актом ознакомлены:

Председатель правления:



Николихина С.А.

Главный бухгалтер:



Жук Г.В.