

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Бадаева,14»
за период с 01.01.2023г по 31.12.2023г.**

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 01.01.2023 по 31.12.2023 г.

Проверка проводилась в период с «01» марта 2024 г. по «07» марта 2024 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 01.07.2022-30.06.2023г., а также ФХП на период с 01.07.2023 по 30.06.2024г.
4. Отчет об исполнении ФХП ТСЖ за 2023 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 2023г.
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 2023г было получено доходов на сумму 1 021 452,00 руб., а именно:

- Использование части общего имущества - 674 500,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% – 70 184,00 руб.;
- Возмещение расходов за электроэнергию (терминал приёма платежей) – 30 000,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за антенну в размере 5%– 56 550,00 руб.;
- Пени за несвоевременную оплату ЖКУ, сборов и взносов – 190 218,00 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 29.11.2022 № 01-13-945\22-0-0 распоряжения теплоснабжающей организации (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); от 18.11.2022г № 190-р (электрическая энергия); от 18.11.2022 № 186-р (в ред.от28.11.2022 №205-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 2023г. за коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.23-31.12.23) Горячее водоснабжение	126,68 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.23-31.12.23) Водоотведение горячей воды	36,54 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.23-31.12.23) Тепловая энергия	2111,40 руб./Гкал.
Холодное водоснабжение (с 01.01.23-31.12.23) Холодное водоснабжение	36,54 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия-дневная зона (с 01.01.23-31.12.23) Электрическая энергия-дневная зона	4,88руб./кВт.ч
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.01.23-31.12.23) Электрическая энергия-ночная зона	2,67руб./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).

Финансово-хозяйственным планом, утвержденным на общих собраниях членов ТСЖ «Бадаева,14» Протокол № 1 от 21.05.2022г. Протокол № 1 от 02.06.2023г., установлены тарифы на 2023г. 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 01.01.2023г. по 31.12.2023г. начислено собственникам к оплате сумма: **57 378 064 ,00рубля.**

Структура начислений представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	17 171 627,00
Текущий ремонт	2 476 402,00
	0,00
Техническое обслуживание лифтов	1 794 555,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	880 320,00
Телевизионная антенна	1 130 995,00
Содержание и ремонт АСПЗ	260 985,00
Администрирование территории	4 863 804,00
Целевой сбор на благоустройство территории ТСЖ	3 000,00
Целевой сбор на брелоки	29 901,00
Ден ср-ва за начисления расходов ХВС, ГВС с повыш.коэффициентом	408 310,00
Целевой сбор на замену вертикальных участков трубопроводов ХВС в квартирах	256 250,00
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	3 440 279,00
Досудебные расходы	39 381,00
Итого начислено на обслуживание дома:	32 755 809,00

Коммунальные услуги	
Отопление, ГВС	16 862 527,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	5 268 303,00
Электроснабжение	2 491 425,00
	0,00
Итого начислено коммунальных услуг:	24 622 255,00
	57 378 064,00
Итого начислено:	

Фактически с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. произведено расходов: **55 824 160,00 рублей.**

Порядок формирования расходной части

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	16 033 070,00
Текущий ремонт	2 441 931,00
Техническое обслуживание лифтов	1 788 832,00
Телевизионная антенна	1 130 995,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	877 302,00
Содержание и ремонт АСПЗ	325 103,00
Администрирование территории	4 680 000,00
Целевой сбор на брелоки	45 000,00
Целевой сбор на замену вертикальных участков трубопроводов ХВС в квартирах	263 400,00
Расходы ден. ср-в за начисления расходов ГВС и ХВС с повыш.коэфф.	141 922,00
Целевой сбор на благоустройство террит.	0,00
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	3 406 970,00
Досудебные расходы	67 380,00
	0,00
Итого израсходовано на обслуживание домов:	31 201 905,00
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	16 862 527,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	5 268 303,00
Электроснабжение	2 491 425,00

Итого израсходовано коммунальных услуг:	24 622 255,00
Всего израсходовано:	55 824 160,00

За проверяемый период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. 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 01.01.2023г. по 31.12.2023г. 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 2023г. представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия
			Перерасход (-)
Техническая эксплуатация многоквартирного дома			
Содержание общего имущества	17 171 627,00	16 033 070,00	1 138 557,00
Текущий ремонт	2 476 402,00	2 441 931,00	34 471,00
Содержание и ремонт АСПЗ	260 985,00	325 103,00	-64 118,00
Антенна телевизионная	1 130 995,00	1 130 995,00	0,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	880 320,00	877 302,00	3 018,00
Обслуживание лифтов	1 794 555,00	1 788 832,00	5 723,00
Администрирование территории	4 863 804,00	4 680 000,00	183 804,00
			0,00
ГВС и ХВС с повышающим коэфф.	408 310,00	141 922,00	266 388,00
Целевой сбор на благоустройство	3 000,00	0,00	3 000,00
Административно-управленческие расходы			
Управление многоквартирным домом	3 440 279,00	3 406 970,00	33 309,00
	0,00	0,00	0,00
Досудебные расходы	39381,00	67380,00	-27999,00
Прочее			
Целевой сбор на брелоки	29 901,00	45000,00	-15099,00
Целевой сбор на замену вертикал.уч. трубопроводов ХВС	256 250,00	263 400,00	-7 150,00
			0,00
			0,00

Итого на обслуживание дома:	32 755 809,00	31 201 905,00	1 553 904,00
Коммунальные услуги			
Тепловая энергия	16 862 527,00	16 862 527,00	По фактич.потреб.
Холодное водоснабжение и водоотведение	5 268 303,00	5 268 303,00	По фактич.потреб.
Электроснабжение	2 491 425,00	2 491 425,00	По фактич.потреб.
Итого коммунальные услуги:	24 622 255,00	24 622 255,00	По фактич.потреб.
ВСЕГО:	57 378 064,00	55 824 160,00	1 553 904,00

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	57 733 603,00	57 733 603,00	0	
2	От предпринимательской деятельности	770 219,00	770 219,00	70 184,00	
	Итого:	58 503 822,00	58 503 822,00	70 184,00	

Направление расходов денежных средств

№п/п	Расходы	Сумма (Руб.)	С р/сч	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	41 169 045,00	41 169 045,00		
2	ПФ, ФСС, ФНС	5 039 773,00	5 039 773,00		
3	З/плата	9 921 807,00	9 921 807,00		
4	Госпошлина, прочее	157 194,00	157 194,00		
5	Под отчет	125 011,00	125 011,00		Хоз. нужды
	Итого	56 412 830,00	56 412 830,00		

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2023г – 389 688,57руб.

№		Остаток на			Остаток на	
п/п	Источник	01.01.2023	Приход	Расход	31.12.2023г	Примечание
1	Р/счет	389 688,57	58 503 821,72	56 412 829,57	2 480 680,72	
2	Касса	0			0,00	
	Итого:	389 688,57	58 503 821,72	56 412 829,57	2 480 680,72	

Остаток денежных средств на расчётном счёте ТСЖ на 31.12.2023 года составил: - 2 480 680,72руб.

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 01.01.23 по 31.12.23		Зад-ть/	В т. ч · п р о с р о ч ·	примечание
п/п	Поставщики, подрядчики	Перепл. на 31.12.22г	Начислено	Оплачено	Перепл. на 31.12.23г		
1	ГУП «Водоканал СПб»	-437 968,44	5 268 303,00	5 257 998,72	-448 272,72	0	ХВС/КАНАЛ.
2	ООО "Центр Водоснабжения"		133 024,95	133 024,95	0,00		Приобрет. мемб.баков
3	Черняев М.В.		200 000,00	200 000,00	0,00	0	Услуги адвоката
4	ОАО «Петербургская Сбытовая Компания»	-210 333,69	2 491 425,20	2 491 727,65	-210 031,24	0	Электроэнергия
5	ООО «Линдэйли»	-15 294,00	131 344,20	129 814,80	-16 823,40	0	Замена ковров
6	ЗАО «ЭлектронТелеком»	0,00	1 130 995,00	1 130 995,00	0,00	0	Кабельное ТВ
7	ГУП «ТЭК СПб»	-2 447 387,09	16 862 527,22	16 862 632,80	-2 447 281,51		Тепловая энергия
8	ФГУП «Российские сети вещания и оповещения»	0,00	877 301,76	877 301,76	0,00		Радио
9	ООО Профилифт"		520 028,88	520 028,88	0,00		Ремонт лифтов

10	ИП Козловский	0,00	274 440,00	274 440,00	0,00		Обслуж. узлов учета тепловой энергии
11	ООО «Интерсервис»	0,00	1 344 084,24	1 344 084,24	0,00		Тех. обслуживание и ремонт лифтов
12	ООО "Акватехникастрой"	0,00	325 103,00	325 103,00	0,00		Тех. обслуживание и ремонт АСПЗ
13	ООО "КлинСити"	0,00	1 262 400,00	1 262 400,00	0,00		Предоставление работников
14	ООО «Обит»	-3 260,40	35 251,20	37 523,40	-988,20		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	492 500,00	492 500,00	0,00		Технич.обслуж.ИТП
17	ИП Максюков	0,00	120 000,00	120 000,00	0,00		Обслуж.насосов
18	ООО УК "ЦСУ"		2 428 032,00	2 428 032,00	0,00		Предоставление работников
19	ПАО Сбербанк		140 450,72	140 450,72	0,00		Услуги банка
20	АО Станция проф.дезинфекции		38 310,24	38 310,24	0,00		Дезинфекция
21	ИП Филатов В.К.		91 190,00	91 190,00	0,00		Мойка мусоропроводов
22	ООО "СТД"Петрович"	-286,80	601 017,15	601 303,95	0,00		Приобрет. мат-в
23	ООО "Авико-Сервис"		148 275,00	148 275,00	0,00		ТО трактора
24	ООО "Борс"	-2 000,00	24 000,00	26 000,00	0,00		ГИС ЖКХ
25	ООО "Апаис"		41 000,00	41 000,00	0,00		Гидроизол.работы
26	ООО"Еврозамок Сервис"		110 442,00	110 442,00	0,00		Ремонт запорных устройств
27	Центр гигиены		18 924,00	15 944,00	-2 980,00		Анализ воды
28	ИП Макареева Д.И.		41 000,00	41 000,00	0,00		Новогодний пр-к
29	Таланов А.Н.		165 000,00	165 000,00	0,00		Замена стояков ХВС
30	Черний АА		108 900,00	108 900,00	0,00		Сварочные работы
31	Прочие	25 220,00	1 179 806,32	1 161 806,32	7 220,00	0	Приобрет. мат-в
	Итого 60 счет:	-3 091 310,42	41 285 076,08	41 257 229,43	-3 119 157,07		

Расчеты с собственниками за ЖКУ представлены в таблице:

№ п/п	Собственники	С-до на 01.01.2023	С 01.01.23 по 31.12.2023		Зад-ть на 31.12.2023	В т.ч. проср.
			Начислено	Оплачено		
1	Физические лица, ЗАО СК Темп	-3 223 457,54	58 043 125,74	57 735 840,47	-3 530 742,81	964 510,70
	Итого	-3 223 457,54	58 043 125,74	57 735 840,47	-3 530 742,81	964 510,70

Задолженность собственников по оплате услуг за ЖКУ на 31.12.2023г. составляет – **3 530 742,81 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 2023 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли по нашему мнению, к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2023г – **58 043 125,74руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2023г– **57 735 840,47 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг за 2023г – **3 530 742,81руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества и текущему ремонту за 2023г составили – **55 824 160,00 руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2023г – **3 126 377,07 руб.**

Просроченной задолженности нет.

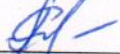
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2023г – **2 480 680,72руб.**

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 отчет об исполнении финансово-хозяйственного плана ТСЖ «Бадаева,14» за 2023 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.