

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Бадаева,14»
за период с 01.01.2017г по 31.12.2017г.**

г. Санкт-Петербург

06 апреля 2018 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Бадаева,14», в составе председателя Николихиной С.А., членов: Наскидашвили С.Г., Четверговой И.Р., провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Бадаева,14» за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 г.

Проверка проводилась в период с «29» марта 2018 г. по «06» апреля 2018 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 01.07.2016-30.06.2017г., а также ФХП на период с 01.07.2017 по 30.06.2018г.
4. Отчет об исполнении ФХП ТСЖ за 2017 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 2017г, книга доходов и расходов за 2017г.
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 2017г было получено доходов на сумму 799 966,00 руб., а именно:

- Использование части общего имущества - 588 461,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% – 52 989,00 руб.;
- Возмещение расходов за электроэнергию (терминал приёма платежей) – 24 919,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за антенну в размере 5%– 54 202,00 руб.;
- Пени за несвоевременную оплату квартплаты – 79 395,00 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 № 249-р от 19.12.2016г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 288-р от 29.12.2016г (электрическая энергия); № 379-р от 27.11.2015г; от 19.12.2016г. № 234-р (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга:

В 2017г. на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.17-30.06.17)	97,32 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.17-31.12.17)	100,72 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.17-30.06.17)	25,44 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.17-31.12.17)	27,99 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.17-30.06.17)	1621,95 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.17-31.12.17)	1678,72 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.17-30.06.17)	25,44 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.17-31.12.17)	27,99 руб./ (м. куб.)

Электрическая энергия-дневная зона (с 01.01.17-30.06.17)	3,00руб./кВт.ч
Электрическая энергия-дневная зона (с 01.07.17-31.12.17)	3,41руб./кВт.ч
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.01.17-30.06.17)	1,73руб./кВт.ч.
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.07.17-31.12.17)	1,97руб./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 08.06.2016г. Протокол № 7 и от 08.06.2017г. Протокол № 1, установлены тарифы на 2017г. 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 2017г. изменены тарифы на услуги городской радиотрансляционной сети с 63,45 руб. до 81,00 руб. с 01.07.2017г. на основании приказа ФГУП РСВО-Санкт-Петербург от 31.05.2017г. № 172-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 01.01.2017г. по 31.12.2017г. начислено собственникам к оплате сумма: **46 938 419 ,00 рублей.**

Использование средств прошлых периодов составляет: **884 400,00рублей**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	11 567 113,00
Санитарное содержание	3 588 780,00
Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты	252 105,00
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	1 084 155,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	662 055,00
Обслуживание лифтов	1 615 131,00
Администрирование территории	4 342 095,00
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	2 823 930,00

Вступительный взнос в ТСЖ	0
Прочее	
Целевой сбор на брелки	53 934,00
Пени за несвоевременную оплату	79 395,00
Целевой сбор на замену счетчиков ХВС,ГВС	12 800,00
Благоустройство территории	6000,00
Итого начислено на обслуживание домов:	26087493 ,00

Коммунальные услуги	
Отопление, ГВС	14 665805,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 422178,00
Электроснабжение	1 605083,00
ХВС и ГВС с повышающим коэффициентом	157 860,00
	20850926,00
Итого начислено коммунальных услуг:	
Итого начислено:	46938419,00

Использование средств и прибыли прошлых периодов составляет :
884000 ,00рублей

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	582 000,00
Санитарное содержание	302 400,00
Управление многоквартирным домом	0,00
Итого начислено на обслуживание домов:	884 400 ,00

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2017г. по 31.12.2017г. произведено расходов за тот же период : **46 887 749,00**
рублей.

Расходы по статьям представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	12 381525,00
Санитарное содержание	3 496 879,00
Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты	234 384,00
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	1 084 155,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	662 298,00
Обслуживание лифтов	1 374 451,00

Администрирование территории	4 391 544,00
Административно-управленческие расходы	
Административно-управленческие расходы	2 666 690,00
Прочее	
Целевой сбор на брелки	41 521,00
Вступительный взнос	6 847,00
Целевой сбор на замену счетчиков ХВС, ГВС	5 200,00
Уведомление должникам	18 000,00
Приобретение подметальной машины	65 000,00
	26 428 494,00
Итого израсходовано на обслуживание домов:	
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	14 499 249,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 332 181,00
Электроснабжение	1 627 825,00
	20 459 255,00
Итого израсходовано коммунальных услуг:	
Всего израсходовано:	46 887 749,00

За проверяемый период с 01.01.2017г. по 31.12.2017г. 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 01.01.2017 по 31.12.2017г. 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

Финансовый результат деятельности ТСЖ «Бадаева,14» за 2017г. представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия (+)
			Перерасход (-)
Техническая эксплуатация многоквартирного дома			
Содержание общего имущества	12 149 113,00	12 381 525,00	-232 412,00
Санитарное содержание	3 891 180,00	3 496 879,00	+394 301,00
Техническое обслуживание системы АСПЗ	252 105,00	234 384,00	+17 721,00
Техническое обслуживание системы телевидения	1 084 155,00	1 084 155,00	0
Услуги городской радиотрансляционной сети	662 055,00	662 298,00	-243,00
Обслуживание лифтов	1 615 131,00	1 374 451,00	+240 680,00
Администрирование территории	4 342 095,00	4 391 544,00	-49 449,00
Административно-управленческие расходы			
Административно-управленческие расходы	2 823 930,00	2 666 690,00	+157 240,00

Прочее			
Целевой сбор на брелки	53 934,00	41 521,00	+12 413,00
Целевой сбор на замену счетчиков ХВС,ГВС	12 800,00	5 200,00	+ 7 600,00
Благоустройство территории	6 000,00		+6 000,00
Целевой взнос		6847,00	-6 847,00
Итого на обслуживание домов:	26892498,00	26345494,00	+ 547 004,00
Коммунальные услуги			
Тепловая энергия	14665805,00	14499249,00	По факт.потр.
Холодное водоснабжение и водоотведение	4422178,00	4332181,00	По факт.потр
Электроснабжение	1605083,00	1627825,00	По факт.потр
ХВС и ГВС с повышающим коэффициентом	157 860,00		+157 860,00
Итого коммунальные услуги:	20 850 926,00	20459255,00	
ВСЕГО:	47 743 424,00	44436232,00	+ 704 864,00

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	47 222 138,82	47 222 138,82	0	
	Вычет из зарплаты на сумму квартплаты,явл-ся работниками ТСЖ	135 746,05	135 746,05	0	
2	От предпринимательской деятельности	606 073,05	606 073,05	0	Вознаграждение по радио, пени, использ. имущества мкд
	Итого:	47 963 957,92	47 963 957,92		

Направление расходов денежных средств

№ п/п	Расходы	Сумма	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	30 072 186,03	30 072 186,03	0	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	5 519 960,02	5 519 960,02	0	

3	З/плата	8 185 474,78	8 185 474,78	2 923 597,61	
4	Под отчет	423 005,03	423 005,03	423 005,03	Хоз. нужды
5	Прочее	150 443,74	150 443,74	0	Платежи по исполнит.листу
	Итого	44 351 069,60	44 194 948,33	3 346 602,64	

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2017г – 1 259 788,86руб.

№ п/п	Источник	Остаток на 01.01.2017	Приход	Расход	Остаток на 31.12.2017г	Примечание
1	Р/счет	1 259 788,86	51 264 085,49	50 615 541,01	1 908 333,34	
	Итого:	1 259 788,86	51 264 085,49	50 615 541,01	1 908 333,34	

Таким образом, на расчётном счёте ТСЖ на 31.12.2017 года остаток денежных средств составил: - **1 908 333,34 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 31.12.16г	С 01.01.17 по 31.12.17		Зад-ть/ Перепл. на 31.12.17г	В т.ч. просроч.	примечание
			Начислено	Оплачено			
1	ГУП «Водоканал СПб»	-374 840,80	4 332 181,32	4 358 501,76	-348 520,36	0	ХВС/КАНАЛ.
2	ООО «СтройАрсенал»	0	327 215,00	327 215,00	0		Ремонт кровли жилых домов
3	ЗАО «Линдстрем»	-13 725,76	185 572,27	185 023,24	-14 274,79	0	ковры
4	ОАО «Петербургская Сбытовая Компания»	-128 224,18	1 627 825,24	1 622 083,14	-133 966,28	0	Электроэнергия
5	ООО «Промсвязьсервис»	0	269 088,48	269 088,48	0	0	Т/О ОДС
6	ЗАО «ЭлектронТелеком»	-105,00	1 083 420,00	993 345,00	-90 180,00	0	Каб.ТВ
7	Компания Спецтранс	-93 816,00	1 550 189,58	1 478 238,00	-165 767,58	0	Вывоз мусора
8	ГУП «ТЭК СПб»	-1 884 176,22	14 499 248,71	14 664 976,81	-171 844,12	0	Тепловая энергия
9	ОАО «Станция профилактической дезинфекции»	0	31 091,64	31 091,64	0	0	Дезинфекция помещений
10	ООО «ЦСУ»	0	2 400 620,00	2 400 620,00	0	0	Предоставление рабочих
11	ООО «Антарес»	0	235 038,00	235 038,00	0	0	Т/О АППЗ
12	ИП Филатов	0	88 000,00	88 000,00	0	0	Мойка и дезинфекция мусоропроводов

13	ФГУП «Российские сети вещания и оповещения»	-54,55	662 298,30	662 308,12	-44,73	0	Радио
14	ОАО «Сбербанк России»	0	146 883,46	146 883,46	0	0	Расчетно-кассовое обслуживание
15	ИП Козловский	0	262 440,00	262 440,00	0		Обслуж. узлов учета тепловой энергии
16	ООО «Интерсервис»	0	1 240 172,46	1 240 172,46	0	0	Тех. обслуживание и ремонт лифтов
17	ЗАО «АИГ»		62 292,45	62 292,45	0	0	Страхование общего им-ва мкд
18	ОСТ Альянс		163 240,00	163 240,00	0	0	Приобретение энергосберегающих ламп
19	Прочие	+29 262,04	965 617,32	963 117,32	+26 762,04	0	Разовые работы, усл., пост.
	Итого 60 счет:	-2465680,47	30 132 434,23	30153674,88	-2444439,82		

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

№ п/п	Собственники	С-до на 01.01.17	С 01.01.17 по 31.12.17		Зад-ть на 31.12.17	В т.ч. проср.
			Начислено	оплачено		
1	Физические лица, ООО «Паркинг на Бадаева»	-2 639 446,48	46884389,32	47357884,87	-2 165 950,93	0
3	Прочие (брелки)		53 094,00	53 094,00	0	0
	Итого 76 счет:	-2 639 446,48	46 937 483,32	47410978,87	-2 165 950,93	

Таким образом, задолженность собственников по оплате услуг составляет – **2 165 950,93 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 2017 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли по нашему мнению, к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2017г – **46 884 389,32 руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2017г – **47 357 884,87 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг за 2017г – **2 165 950,93руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2017г составили **–46 887 749,00 руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2017г – **2 444 439,82 руб.**
Просроченной задолженности нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2017г – **1 908 333,34**

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 2017 год достоверно отражает фактические доходы и расходы, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии: _____  Николихина С.А.

Члены ревизионной комиссии: _____  Наскидашвили С.Г.

_____  Четвергова И.Р.

С актом ознакомлены:

Председатель правления: _____  Давыдов О.А.

Главный бухгалтер: _____  Жук Г.В.

