

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Бадаева,14»
за период с 01.01.2020г по 31.12.2020г.**

г. Санкт-Петербург

03 апреля 2020 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 01.01.2020 по 31.12.2020 г.

Проверка проводилась в период с «31» марта 2021 г. по «06» апреля 2021 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 01.07.2019-30.06.2020г., а также ФХП на период с 01.07.2020 по 30.06.2021г.
4. Отчет об исполнении ФХП ТСЖ за 2020 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 2020г, книга доходов и расходов за 2020г.
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 2020г было получено доходов на сумму 847602,00 руб., а именно:

- Использование части общего имущества - 682 847,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% – 61 765,00 руб.;
- Возмещение расходов за электроэнергию (терминал приёма платежей) – 30 000,00 руб.;
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за антенну в размере 5%– 57 883,00 руб.;
- Пени за несвоевременную оплату квартплаты – 15 107,00 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 № 216-р от 14.06.2019г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 283-р от 14.06.2019г (электрическая энергия); № 379-р от 14.06.2019г. (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга:

В 2020г. на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.20-30.06.20)	105,92 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.20-31.12.20)	109,10 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.20-30.06.20)	31,58 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.20-31.12.20)	32,53 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.20-30.06.20)	1765,33 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.20-31.12.20)	1818,29 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.20-30.06.20)	31,58 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.20-31.12.20)	32,53 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия-дневная зона (с 01.01.20-30.06.20)	3,84руб./кВт.ч
Электрическая энергия-дневная зона (с 01.07.20-31.12.20)	4,06руб./кВт.ч
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.01.20-30.06.20)	2,22руб./кВт.ч.
Электрическая энергия-ночная зона (с 01.07.20-31.12.20)	2,34руб./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 07.06.2019г. Протокол № 1 от 08.06.2020г., установлены тарифы на 2020г. 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 2020г. изменены тарифы на услуги городской радиотрансляционной сети с 97,50 руб. до 102,50 руб. с 01.10.2020г. 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:

- Вступительных и иных взносов;
- Обязательных платежей собственников помещений (коммунальные услуги, содержание, эксплуатация, административные расходы);
- Доходы от предпринимательской деятельности.

Фактически с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. начислено собственникам к оплате сумма:

49 541 800,00рублей.

Использование средств прошлых периодов составляет: 817 200,00рублей

Содержание общего имущества – 140700,00рублей

Санитарное содержание - 606000,00рублей

Управление многоквартирным домом- 70500,00рублей

Структура начислений(руб) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	12 841 685,00
Санитарное содержание	4 448 620,00
Содержание и ремонт АСПЗ	260 986,00
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	1 158 160,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	773 020,00
Обслуживание лифтов	1 632 785,00
Администрирование территории	4 863 826,00
Взнос на благоустройство	3 000,00
Сбор на брелоки	40 636,00
ХВС и ГВС с повышающим коэфф.	91 151,00
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	2 968 716,00
	0,00

Итого начислено на обслуживание дома:	29 082 585,00
Коммунальные услуги	
Отопление, ГВС	13 520 312,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	5 017 576,00
Электроснабжение	1 921 327,00
Итого начислено коммунальных услуг:	20 459 215,00
Итого начислено:	49 541 800,00

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. произведено расходов: **49 944 175,00 рублей.**

Расходы по статьям представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	12 943 981,00
Санитарное содержание	4 683 331,00
Содержание и ремонт АСПЗ	232 080,00
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	1 158 160,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	772 058,00
Обслуживание лифтов	1 863 201,00
Администрирование территории	4 680 000,00
Целевой сбор на брелоки	55 979,00
ХВС и ГВС с повыш.коэффиц.	32 156,00
Административно-управленческие расходы	
Административно-управленческие расходы	3 031 464,00
Прочее	
Вступительный взнос	0,00
	29 452 410,00
Итого израсходовано на обслуживание домов:	
Коммунальные услуги	

Тепловая энергия	13 556 363,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 980 315,00
Электроснабжение	1 955 087,00
	20 491 765,00
Итого израсходовано коммунальных услуг:	
Всего израсходовано:	49 944 175,00

За проверяемый период с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. 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 01.01.2020 по 31.12.2020г. 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 2020г. представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия Перерасход (-)
Техническая эксплуатация многоквартирного дома			
Содержание общего имущества	12 982 385,00	12 943 981,00	38 404,00
Санитарное содержание	5 054 620,00	4 683 331,00	371 289,00
Содержание и ремонт АСПЗ	260 986,00	232 080,00	28 906,00
Техническое обслуживание системы телевидения	1 158 160,00	1 158 160,00	0,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	773 020,00	772 058,00	962,00
Обслуживание лифтов	1 632 785,00	1 863 201,00	-230 416,00
Администрирование территории	4 863 826,00	4 680 000,00	183 826,00
Административно-управленческие расходы			
Административно-управленческие расходы	3 039 216,00	3 031 464,00	7 752,00
Прочее			

		0	0
Целевой сбор на брелоки	40 636,00	55 979,00	-15 343,00
ХВС и ГВС с повышающим коэффиц.	91 151,00	32 156,00	58 995,00
Целевой сбор на благоустройство	3 000,00		3 000,00
Итого на обслуживание дома:	29 899 785,00	29 452 410,00	447 375,00
Коммунальные услуги			
Тепловая энергия	13 520 312,00	13 556 363,00	По фактич. потреб.
Холодное водоснабжение и водоотведение	5 017 576,00	4 980 315,00	По фактич. потреб.
Электроснабжение	1 921 328,00	1 955 087,00	По фактич. потреб.
Итого коммунальные услуги:	20 459 216,00	20 491 765,00	По фактич. потреб.
ВСЕГО:	50 359 001,00	49 944 175,00	447 375,00

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, вычет из з\платы	49 474 657,00	49 474 657,00	0	
2	От предпринимательской деятельности	749 699,00	749 699,00		Вознаграждение за антенну, радио. Пени
3	Вычет квартплаты из зараб..платы жильцов	75 478,00			
	Итого:	50 299 834,00	50 224 356,00	0,00	

Направление расходов денежных средств

№п/п	Расходы	Сумма (Руб.)	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	33 070 883,00	33 070 883,00		
2	ПФ, ФСС, ФНС	5 393 959,00	5 393 959,00		
3	З/плата	11 542 929,00	11 542 929,00	701 760,00	
4	Под отчет	108 161,00	108 161,00		Хоз. нужды
	Итого	50 115 932,00	50 115 932,00	701 760,00	

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетном счёте на **01.01.2020г – 362 060,19руб.**

№ п/п	Источник	Остаток на 01.01.2020	Приход	Расход	Остаток на 31.12.2020г	Примечание
1	Р/счет	362 060,19	50 224 356,78	50 115 932,17	470 484,80	
	Итого:	362 060,19	50 224 356,78	50 115 932,17	470 484,80	

Таким образом, на расчётном счёте ТСЖ на **31.12.2020** года остаток денежных средств составил: - **470 484,80руб.**

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 31.12.19г	С 01.01.20 по 31.12.20		Зад-ть/ Перепл. на 31.12.20г	В т.ч. проср
			Начислено	Оплачено		
1	ГУП «Водоканал СПб»	-435 186,90	4 980 315,43	4 958 571,69	-456 930,64	0
2	ООО «Компания Стек»	-149 656,32	1 786 097,28	1 777 089,60	-158 664,00	0
4	ОАО «Петербургская Сбытовая Компания»	-175 793,16	1 955 086,74	1 949 442,72	-181 437,18	0
5	АО "АИГ"	0,00	62 292,45	62 292,45	0,00	0
6	ЗАО «ЭлектронТелеком»	-97 165,00	1 158 580,00	1 255 745,00	0,00	0
8	ГУП «ТЭК СПб»	-1 809 906,64	13 556 363,48	12 811 161,79	-2 555 108,33	0
13	ФГУП «Российские сети вещания и оповещения»	0,00	772 057,90	772 057,90	0,00	0
15	ИП Козловский В.С.	0,00	285 568,00	285 568,00	0,00	
16	ООО «Интерсервис»	0,00	1 810 401,25	1 810 401,25	0,00	0

17	ИП Дерябин С.Г.	0,00	232 080,00	232 080,00	0,00	0
18	ООО «Обит»	-2 481,00	31 340,52	30 390,12	-3 431,40	
19	ИП Буров А.В.	0,00	4 680 000,00	4 680 000,00	0,00	
20	АО "Станция проф.дезинфекции"		34 827,60	34 827,60	0,00	
21	ИП Филатов		88 000,00	88 000,00	0,00	
22	ООО "Строймонтаж"		609 255,60	609 255,60	0,00	
23	ООО "СТД Петрович"		159 439,43	159 439,43	0,00	
24	Северо-Запад.Банк		167 035,96	167 035,96	0,00	
25	ООО "Синто"		56 832,61	56 832,61	0,00	
26	ООО "АПАИС"		120 420,00	120 420,00	0,00	
27	ООО "Астра"		149 480,00	149 480,00	0,00	
28	ООО"Еврозамок"		91 255,00	91 255,00	0,00	
29	ООО "ИЦ Ликон"		52 800,00	52 800,00	0,00	
30	ООО "Линдстрем"		98 426,05	83 042,05	-15 384,00	
31	Прочие	-133,00	783 454,43	783 587,43	0,00	0
	Итого 60 счет:	-2 670 322,02	33 721 409,73	33 020 776,20	-3 370 955,55	

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

№ п/п	Собственники	С-до на 01.01.2020	С 01.01.2020 по 31.12.2020		Задолженнос ть на 31.12.2020	В т.ч. проср.
			Начислено	оплачено		
1	Физические лица, ООО «Паркинг на Бадаева	-2 765 063,76	49 516 140,81	49 509 500,07	-2 771 704,50	- 410708,9.
2	Прочие (брелки)		40 635,67	40 635,67		
	Итого 76 счет:	-2 765 063,76	49 556 776,48	49 550 135,74	-2 771 704,50	

Таким образом, задолженность собственников по оплате услуг составляет – **2 771 704,50 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 91 счете..

Мы провели проверку ТСЖ «Бадаева,14» за 2020 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли по нашему мнению, к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2020г – **49 556 776,48 руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2020г– **49 550 135,74 руб.**

- Задолженность собственников жилья по оплате услуг за 2020г – **2 771 704,50руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2020г составили – **49 474 657 ,00 руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2020г – **3 370 955,55 руб.**
Просроченной задолженности нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2020г – **470 484,80**

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.

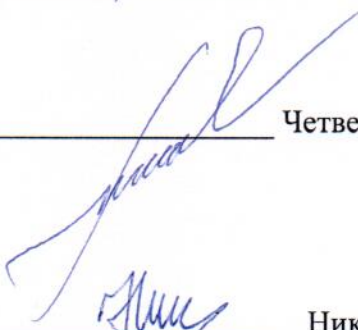
Организация бухгалтерского учета в достаточной степени позволяет контролировать полноту и своевременность поступления доходов и целевой характер расходов средств собственников жилья.

По нашему мнению, отчёт об исполнении финансово-хозяйственного плана ТСЖ «Бадаева,14» за 2020 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.