

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Бадаева,8»
за период с 01.01.2010 по 31.12.2010 г.**

г. Санкт-Петербург

01 марта 2011 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия в составе:

председателя ревизионной комиссии ТСЖ «Бадаева,8» Гусмановой Л.В., членов ревизионной комиссии

Кукушкиной Е.В.

Кривоникова М.И.

Веретовой И.И.

провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Бадаева,8» за период с 01.01.2010 по 31.12.2010 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

Для ревизии были предоставлены следующие документы:

1. Устав ТСЖ «Бадаева,8»
2. Договора, заключенные ТСЖ на обслуживание дома
3. Финансово-хозяйственный план (далее – ФХП) на период с 01.01.2010-31.12.2010; уточненный ФХП на период с 01.01.2010-31.12.2010.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2010 по 31.12.2010 г. (по статьям затрат);
5. Первичные документы бухгалтерского учета: касса, банк, авансовые отчеты, счета поставщиков, трудовые договора с персоналом, приказы по заработной плате.
6. Ведомости учета и отчетность: ведомости учета материалов, расчетные ведомости по заработной плате, квартальная отчетность, главная книга за 2010г, книга доходов и расходов за 2010г.

В результате проверки установлено следующее:

В состав ТСЖ «Бадаева,8» входят следующие многоквартирные дома:

1. Жилой дом, расположенный по адресу ул. Бадаева д.8, корп.1; Жилая площадь-35771,1 кв.м. – 771 квартира
2. Жилой дом, расположенный по адресу ул. Бадаева д.8 корп.2; Жилая площадь – 30525,3 кв. м – 637 квартир
3. Жилой дом, расположенный по адресу ул. Бадаева д.6 корп.1; Жилая площадь – 34532,7 кв. м – 465 квартир
4. Жилой дом, расположенный по адресу ул. Бадаева д.8 корп.3; Жилая площадь – 11325,0 кв. м – 150 квартир

5. Жилой дом, расположенный по адресу ул. Коллонтай д.6 корп.2; Жилая площадь – 38942,3 кв. м – 838 квартира

Ведение бухгалтерского учета в проверяемом периоде осуществлялось автоматизированным способом с применением программ:

- «1С Предприятие – 7.7» Настройка ЖСК для ТСЖ
- «1С Предприятие – 7.7» Упрощенная система налогообложения, ред.1.3
- «1С Предприятие – 7.7» Зарплата + Кадры, ред.2.3

Эти программы позволяют вести бухгалтерский учет в соответствии требованиями Закона РФ от 21.11.96г № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положения о бухгалтерском учете и отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом МФ РФ от 29.07.98г № 34н, а также в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ) и Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

Расчет заработной платы в проверяемом периоде осуществлялся программе «1С Предприятие – 7.7» Зарплата + Кадры, ред.2.3.

В бухгалтерском учете разработаны регистры аналитического учета доходов и расходов по статьям сметы. Организация учета позволяет проверить правильность и обоснованность формирования доходов и расходы по статьям сметы.

ТСЖ «Бадаева,8» применяет упрощенную систему налогообложения, объект – доходы.

За 2010г было получено доходов на сумму 49761,12руб., а именно:

- Арендная плата за аренду части придомовой территории – 12000,00руб
- Вознаграждения за сбор и перечисление платы за радио в размере 8%.

Финансово-хозяйственный план был составлен в тот момент, когда в ТСЖ входили четыре дома с общей площадью жилых помещений 116563,7 кв.м.

В июне 2010г в состав ТСЖ вошел еще один дом по адресу ул. Бадаева д.6 корп.1 общей жилой площадью 34532,7 кв. м. Поэтому составлена уточненная смета доходов и расходов и отчет об исполнении сметы, рассчитанные с учетом присоединения многоквартирного дома, по тарифам, утвержденным финансово-хозяйственным планом от 09.03.2010г

Тарифы на коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Правительством Санкт-Петербурга (Комитетом по тарифам)

В 2010г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение и водоотведение	55,86 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды	13,15 руб./ (м. куб.)
Отопление (панельный дом) Отопление (кирпичный дом)	14,15 руб. / (кв. м) 13,97 руб./ (кв. м)
Холодное водоснабжение и водоотведение (по счетчикам)	26,30 руб./ (м. куб.) (13,15 руб. водоснабжение + 13,15 водоотведение)

Отклонения тарифов, выставляемых ТСЖ «Бадаева,8» собственникам жилья, от тарифов, установленных Правительством Санкт-Петербурга не выявлено.

Финансово-хозяйственным планом, утвержденным на общем собрании членов ТСЖ «Бадаева,8» от 09.03.2010г, установлены тарифы на 2010г по эксплуатации и содержанию общего имущества собственников многоквартирных домов, а так же на административные расходы ТСЖ.

41
Принятые тарифы по эксплуатации и содержанию общего имущества собственников многоквартирных домов, соответствуют рекомендованным Правительством Санкт-Петербурга (Комитетом по тарифам) распоряжение № 31-р от 09.07.2008г).

Тарифы на административные расходы ТСЖ были рассчитаны, исходя из предполагаемых расходов и общей площади жилых помещений.

За прошлый год рассмотренные тарифы не изменялись.

В 2010г изменены тарифы на услуги городской радиотрансляционной сети с 34 до 38 руб. с 01.октября 2010г на основании приказа № 143 от 09.06.2010г утвержденного ФГУП РС СП.

Счета на оплату услуг всем собственникам (в том числе, 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

В период с 01.01.2010 по 31.12.2010 ТСЖ «Бадаева,8» планировал получить поступления в сумме **60 754 781 рублей.**

Сумма планируемого дохода была рассчитана исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых помещений 116563,7 кв.м.

Фактически с 01.01.2010г по 31.12.2010г начислено собственникам к уплате сумма **74 026 312 рублей.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	5466233,46
Текущий ремонт общего имущества	7363507,27
Очистка мусоропровода	919617,38
Уборка лестничных клеток	1311589,58
Санитарное содержание придомовой территории	2078884,1
Техническое обслуживание ПЗУ (Домофоны)	741286,81
Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты	580135,55
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	1744140,11
Услуги городской радиотрансляционной сети	641294,00
Техническое обслуживание лифтов	4209154,31
Администрирование территории	266100
Администраторы	7677327,56
Диспетчеризация	3101952,93
Коммунальные услуги	
Горячее водоснабжение	3873577,59
Отопление	20401192,78
Холодное водоснабжение и водоотведение	4084041,14
Вывоз мусора	2994177,32
Административно-управленческие расходы	
Административно-управленческие расходы	4173021,99
Вступительный взнос в ТСЖ	626000,00
Прочее	
Целевой сбор на брелки	704150,00
Целевой сбор на деревья	24200,00
Услуги банка по приёму платежей	1044728,23

Итого начислено:	74026312,11
-------------------------	--------------------

Порядок формирования расходной части

В период с 01.01.2010 по 31.12.2010 ТСЖ «Бадаева,8» планировало израсходовать денежную сумму в сумме - **59 968 249 рублей.**

Фактически с 01.01.2010г по 31.12.2010г начислено расходов за тот же период - **69291438 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	5466233,46
Текущий ремонт общего имущества	4232739,38
Очистка мусоропровода	919617,38
Уборка лестничных клеток	1859211,62
Санитарное содержание придомовой территории	2078884,1
Техническое обслуживание ПЗУ (Домофоны)	741286,81
Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты	569325,32
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	1729673,88
Услуги городской радиотрансляционной сети	472014,00
Техническое обслуживание лифтов	3072445,55
Администрирование территории	1076127,94
Администраторы	7669935,30
Диспетчеризация	1144864,34
Коммунальные услуги	
Горячее водоснабжение	3873577,59
Отопление	22983016,72
Холодное водоснабжение и водоотведение	4307260,04
Вывоз мусора	2688792,00
Административно-управленческие расходы	
Административно-управленческие расходы	2554644,66
Вступительный взнос в ТСЖ	0,00
Прочее	
Целевой сбор на брелки	827000
Целевой сбор на деревья	23200,00
Услуги банка по приёму платежей	1001587,56
Итого начислено:	69291437,65

За проверяемый период с 01.01.2010 по 31.12.2010г. нарушений положений Устава ТСЖ «Бадаева,8» и действующего законодательства органами управления ТСЖ «Бадаева,8» 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,8» за период с 01.01.2010 по 31.12.2010 г. соответствует данным оперативного бухгалтерского учета. За проверяемый период не установлено срыва сроков предоставления бухгалтерской и статистической отчетности в ИМНС, ПФ РФ, ФСС и т.д. 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,8» за 2010г представлен в таблице:

Статьи сметы	Доход	Расход	Экономия (+)
			Перерасход (-)
Техническая эксплуатация многоквартирного дома			
Содержание общего имущества	5466233,46	5466233,46	0
Текущий ремонт общего имущества	7363507,27	4232739,38	+3130767,89
Очистка мусоропровода	919617,38	919617,38	0
Уборка лестничных клеток	1311589,58	1859211,62	-547622,04
Санитарное содержание придомовой территории	2078884,1	2078884,1	0
Техническое обслуживание ПЗУ (Домофоны)	741286,81	741286,81	
Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты	580135,55	569325,32	+10810,23
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	1744140,11	1729673,88	+14466,23
Услуги городской радиотрансляционной сети	641294,00	472014,00	+169280,00
Техническое обслуживание лифтов	4209154,31	3072445,55	+1136708,76
Администрирование территории	266100	1076127,94	-810027,94
Администраторы	7677327,56	7669935,30	+7392,26
Диспетчеризация	3101952,93	1144864,34	+1957088,59
Коммунальные услуги			
Горячее водоснабжение	3873577,59	3873577,59	0
Отопление	20401192,78	22983016,72	-2581823,94
Холодное водоснабжение и водоотведение	4084041,14	4307260,04	-223218,90
Вывоз мусора	2994177,32	2688792,00	+305385,32
Административно-управленческие расходы			
Административно-управленческие расходы	4173021,99	2554644,66	+1618377,33
Вступительный взнос в ТСЖ	626000,00	0,00	+626000,00
Прочее			
Целевой сбор на брелки	704150,00	827000	-122850,00
Целевой сбор на деревья	24200,00	23200,00	+1000,00
Услуги банка по приёму платежей	1044728,23	1001587,56	+43140,67
ИТОГО:	74026312,11	69291437,65	4734874,46

В целом выполнение ФХП можно оценить положительно. По большинству проверенных статей, превышения расходов над запланированными показателями нет; Имеется перерасход по ст. «Центральное отопление», в сумме 2581823,94руб. В апреле 2010г по ведению бухгалтерского учета и ежемесячного отчета ГУП «ТЭК СПб» произведен анализ фактических начислений и фактического расхода тепловой энергии по каждому дому отдельно. В результате анализа выявлено, что для погашения перерасхода тепловой энергии по дому ул. Бадаева д. 8 корп.1 достаточно произвести начисления за май. По всем остальным домам начисление производилось круглогодично.

Сборы с жильцов за потребляемые услуги, тарифы на которые регулируются собранием членов ТСЖ, за проверенный период не увеличивались, а в связи с тем, что в состав ТСЖ вошли дома по адресу ул. Коллонтай д.6 к.2, ул. Бадаева д.6 корп.1, это позволило снизить тарифы при формировании ФХП -2010г по ст. «Диспетчеризация», «АУР», «Администраторы», «Лифт».

По статье «Вступительный взнос» за 2010г экономия составила 626000,00руб.

Нецелевого использования денежных средств не обнаружено;

Общий баланс «сборы- расходы» по ФХП за период с 01.01.2010 по 31.12.2010 г. является положительным.

Источники получения доходов денежных средств

№ п/п	Доходы	сумма	В т. ч. на р/сч	В т.ч. в кассу	Примечание
1	По счету-извещению, актам возмещения расходов	58717022,41	58717022,41	0	В т.ч. целевой взнос и дьготы
2	От предпринимательской деятельности	49761,12	49761,12	0	Терминал, радио
3	Прочее	133810,68	133810,68	0	Возврат денежн. средств, ФСС
	Итого:	58900594,21	58900594,21	0	

Направление расходов денежных средств

№ п/п	Расходы	Сумма	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	38117772,48	38117772,48	0	472014-радио, ковер 86сч.
2	ПФ, ФСС, ИФНС	3627776,48	3627776,48	0	Госпошлина-7908,09 86сч.
3	З/плата	11878440,06	11878440,06	1792162,58	
4	Под отчет	272837,42	272837,42	272837,42	Хоз. нужды
5	Прочее	136969,38	136969,38	0	133677,78-РКО, 3291,60-возврат кв-ты (чуж. платеж)
	Итого	54033795,82	54033795,82	2065000,00	

ср. сч. на 30.12.10г. 45 млн = 21997 руб ср. сч.

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на 01.01.2010г – 3927925,87

№ п/п	Источник	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2010г	Примечание
1	Р/с	58900594,21	54033795,82	8794724,26	
2	Касса	2065000,00	2065000,00	0	Зарплата и хоз.нужды
	Итого:			8794724,26	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2010 года остаток денежных средств составил: - **8794724,26 руб.**

У ТСЖ заключены договора с различными поставщиками и подрядчиками.

Расчеты с поставщиками учитываются на счете 60,1 «расчеты по расходам, не принимаемые для НУ».

Задолженность перед поставщиками представлена в таблице

Расчеты с поставщиками, подрядчиками.

№ п/п	Поставщики, подрядчики	Зад-ть/ Перепл. на 31.12.09г	С 01.01.10 по 31.12.10		Зад-ть/ Перепл. на 31.12.10г	В т.ч. просро ч.	примечание
			Начислено	Оплачено			
1	ГУП «Водоканал СПб»	-153786,44	4377069,97	7280451,68	+ 2749595,27	0	ХВС/КАНАЛ.
2	ЗАО «Мир Напитков»	0	12480,00	13380,00	+900,00	0	Сереб. вода
3	ООО «Спецтранс ЖСК»	-133670,40	0	133670,40	0	0	Вывоз мусора
4	ЗАО «Чистый город»	0	2682792,00	2437218,00	-245574,00	0	Вывоз мусора
5	ИП Лучков Александр	0	268015,00	267515,00	-500,00	0	Аренда спецтехники

	Анатолеевич						
6	ЗАО Линдстрем	-34172,800	385949,68	382638,60	-37483,88	0	ковры
7	ООО «Паркинг на Бадаева»	0	200091,63	195322,29	-4769,34	0	Аренда пом. возмещ. расх. электр
8	ОАО «Петербургская Сбытовая Компания»	-122560,25	2523970,59	2329284,33	-317246,51	0	Электроэнергия
9	ООО «Промсвязьсервис»	0	361337,50	321247,50	-40090,00	0	Т/О ОДС
10	ООО «Промсвязьсервис»	0	655800,00	655800,00	0	0	Т/О Антенны
11	ЗАО «Промсвязь»	0	583439,04	573439,04	0	0	Т/О АППЗ
12	ГУП «ГЭК СПб»	-1938519,40	20928673,09	17648641,14	-5218551,43	0	Тепловая энергия
13	ОАО «Станция профилактической дезинфекции»	0	47888,66	47888,66	0	0	Дезинфекция помещений
14	ООО «СМК» Спецтехника	0	1028484,00	1028484,00	0	0	Каб.ТВ
15	ЗАО «Интерсервис-Гарант»	0	2418822,87	2418822,87	0	0	Обслуж. лифтов
16	Прочие	+183818,92	15657966,93	15632823,13	+158675,12		Разовые работы, усл., пост.
	Итого 60 счет:	-2198890,45	52122780,96	51366626,64	-2955044,77		

Для членов и не членов ТСЖ установлены единые тарифы.

Все расчеты, кроме расчетов по жилым помещениям, находящимся в государственной собственности и сданным в наем, производятся бухгалтерией ТСЖ. По квартирам, сданным в наем, расчеты производит ГУЖА Невского р-на, которое после поступления денежных средств, переводит их на счет ТСЖ.

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

№ п/п	Собственники	С-до на 01.01.10	С 01.01.10 по 31.12.10		Зад-ть на 31.12.10	В т.ч. просроч.
			Начислено	оплачено		
1	Физические лица	+101030	52941166	49974850	-2865286	
2	СК «Темп»	-824812	20748609	22890915	+1317494	
3	ОМИС	-275041	22716	275041	-22716	-22716
4	ГУЖА	-14075	80480	59975	-34580	
5	Льготы	-41451	0	46592	+5142	
6	ООО «Паркинг на Бадаева»	0	227162	193438	-33725	
7	Прочие	0	3292	3292	0	
	Итого 76 счет:	-1054348	74023425	73444104	-1633671	

Таким образом, задолженность собственников по оплате услуг составляет – **1633671 руб.**

В качестве доходов от предпринимательской деятельности, ТСЖ учитывает поступления за аренду придомовой территории (установлен терминал для совершения платежей) и вознаграждение за сбор и перечисление средств за радиоточки в размере 8%.

- За аренду придомовой территории -12000,00 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление средств за радиоточки – 37761,12 руб.

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,8» за 2010 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли по нашему мнению, к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2010г – **74023425 руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2010г– **73444103 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг за 2010г – **579321 руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2010г составили - **69291437,65 руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2010г – ~~2~~**955045 руб.** Просроченной задолженности нет.
- Экономия по смете (разница между суммой выставленных счетов и фактическими расходами за 2010г) составила - **4734874,46 руб.**
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2010г - **8794724,26 руб.**

На основании проведенной ревизии можно сделать вывод, что система внутреннего контроля и организация бухгалтерского учета в достаточной степени соответствуют масштабам и специфике деятельности ТСЖ.

В целом 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 итогам 2010 года ТСЖ получило экономию **4734874,46 руб.**, что свидетельствует об эффективной организации работы ТСЖ.

По нашему мнению, отчет об исполнении сметы отражает достоверно во всех существенных отношениях фактические доходы и расходы ТСЖ «Бадаева,8» за период 2010года, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:

Баткаева Л.В.

Члены ревизионной комиссии:

Ризулкина Е.В.
Климова Т.И.
Бордюкова А.Н.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:

Бордюко А.Н. Бордюко А.Н.

Главный бухгалтер:

Ходаева В.А. Ходаева В.А.