

**Акт проверки  
финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «Бадаева,8»  
за период с 01.01.2011 по 31.12.2011 г.**

г. Санкт-Петербург

*10 февраля 2012* года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия в составе председателя ревизионной комиссии ТСЖ «Бадаева,8», членов ревизионной комиссии провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Бадаева,8» за период с 01.01.2011 по 31.12.2011 г. проверка проводилась в период с «10» февраля 2012г по «14» февраля 2012г.

**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 01.01.2011-31.12.2011; уточненный ФХП на период с 01.01.2011-31.12.2011.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2011 по 31.12.2011 г. (по статьям затрат);
5. Первичные документы бухгалтерского учета: касса, банк, авансовые отчеты, счета поставщиков, трудовые договора с персоналом, приказы по заработной плате, договора с собственниками нежилых помещений
6. Ведомости учета и отчетность: ведомости учета материалов, расчетные ведомости по заработной плате, квартальная отчетность, главная книга за 2011г, книга доходов и расходов за 2011г.

**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 по 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 2011г было получено доходов на сумму 130321,78руб., а именно:

- Арендная плата за аренду части придомовой территории – 14000,00руб
- Вознаграждения за сбор и перечисление платы за радио в размере 8%. – 85068,68руб
- Аренда части нежилых помещений ул. Бадаева д.6 корп.1 – 29250,00руб

Финансово-хозяйственный план был составлен в тот момент, когда в ТСЖ входили пять домов с общей площадью жилых помещений 151096,7 кв.м. и встроенные помещения по адресу ул. Бадаева д.8 корп.3, ул. Бадаева д.6 корп.1 (10-Н; 11-Н)

В июле-декабре 2011г в состав ТСЖ вошли еще нежилые встроенные помещения по адресу ул. Бадаева д.6 корп.1. Поэтому составлена уточненная смета доходов и расходов и отчет об исполнении сметы, рассчитанные с учетом присоединения встроенных нежилых помещений, по тарифам, утвержденным финансово-хозяйственным планом от 20.05.2011г

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

В 2011г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение	63,00 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды	15,78 руб./ (м. куб.)
Отопление (панельный дом) Отопление (кирпичный дом)	15,96 руб. / (кв. м) 15,75 руб./ (кв. м)
Холодное водоснабжение и водоотведение (по счетчикам)	31,56 руб./ (м. куб.) (15,78 руб. водоснабжение + 15,78 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, Финансово-хозяйственным планом, утвержденным на общем собрании членов ТСЖ «Бадаева,8» от 20.05.2011г установлены тарифы на 2011г по эксплуатации и содержанию общего имущества собственников многоквартирных домов, а так же на административные расходы ТСЖ. 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 2011г 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 01.01.2011 по 31.12.2011 ТСЖ «Бадаева,8» планировал получить поступления в сумме **86 564 739 рублей.**

Сумма планируемых поступлений была рассчитана исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых помещений и нежилых помещений 116563,7 кв.м. включительно по апрель 2011г и общей площадью жилых помещений и нежилых помещений 153032,3 кв.м. с 01.05.2011-31.12.2011г

Фактически с 01.01.2011г по 31.12.2011г начислено собственникам к уплате сумма **93 251 052,99 рублей.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества	6262050,29
Текущий ремонт общего имущества	8427346,72
Очистка мусоропровода	1452729,56
Уборка лестничных клеток	2071099,63
Санитарное содержание придомовой территории	2379111,39
Техническое обслуживание ПЗУ (Домофоны)	848386,85
Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты	663951,29
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	2838590,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	1156358,00
Техническое обслуживание лифтов	4461004,50
Администраторы	8575742,78
Диспетчеризация	3504047,73
<b>Коммунальные услуги</b>	
Горячее водоснабжение	7802992,59
Отопление	22145111,76
Холодное водоснабжение и водоотведение	8012077,43
Вывоз мусора	4710152,94
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Административно-управленческие расходы	4614196,51
Вступительный взнос в ТСЖ	240100,00
<b>Прочее</b>	
Целевой сбор на брелки	1436210,02
Целевой сбор на услуги юриста	6000,00
Услуги банка по приёму платежей	1643793,00
<b>Итого начислено:</b>	<b>93251052,99</b>

## Порядок формирования расходной части

В период с 01.01.2011 по 31.12.2011 ТСЖ «Бадаева,8» планировало израсходовать денежную сумму в сумме - **86 498 239 рублей.**  
 Фактически с 01.01.2011г по 31.12.2011г произведено расходов за тот же период - **90895967,75 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества	6262050,29
Текущий ремонт общего имущества	7801433,82
Очистка мусоропровода	1452729,56
Уборка лестничных клеток	3628693,62
Санитарное содержание придомовой территории	2379111,39
Техническое обслуживание ПЗУ (Домофоны)	848386,85
Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты	622737,89
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	2769976,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	1035738,00
Техническое обслуживание лифтов	4811720,92
Администраторы	8512424,49
Диспетчеризация	1729300,62
<b>Коммунальные услуги</b>	
Горячее водоснабжение	7802992,59
Отопление	22029689,19
Холодное водоснабжение и водоотведение	8388684,95
Вывоз мусора	3341448,00
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Административно-управленческие расходы	3430263,30
Вступительный взнос в ТСЖ	1031000,00
<b>Прочее</b>	
Целевой сбор на брелки	1428000,00
Целевой сбор на услуги юриста	6000,00
Услуги банка по приёму платежей	1583586,27
<b>Итого начислено:</b>	<b>90895967,75</b>

За проверяемый период с 01.01.2011 по 31.12.2011г. 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 01.01.2011 по 31.12.2011 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 2011г представлен в таблице:

Статьи сметы	Доход	Расход	Экономия (+)
			Перерасход (-)
<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>			
Содержание общего имущества	6262050,29	6262050,29	0
Текущий ремонт общего имущества	8427346,72	7801433,82	+625912,90
Очистка мусоропровода	1452729,56	1452729,56	0
Уборка лестничных клеток	2071099,63	3628693,62	-1557593,99
Санитарное содержание придомовой территории	2379111,39	2379111,39	0
Техническое обслуживание ПЗУ (Домофоны)	848386,85	848386,85	
Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты	663951,29	622737,89	+41213,40
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	2838590,00	2769976,00	+68614,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	1156358,00	1035738,00	+120620,00
Техническое обслуживание лифтов	4461004,50	4811720,92	-350716,42
Администраторы	8575742,78	8512424,49	+63318,29
Диспетчеризация	3504047,73	1729300,62	+1774747,11
<b>Коммунальные услуги</b>			
Горячее водоснабжение	7802992,59	7802992,59	0
Отопление	22145111,76	22029689,19	+115422,57
Холодное водоснабжение и водоотведение	8012077,43	8388684,95	-376607,52
Вывоз мусора	4710152,94	3341448,00	+1368704,94
<b>Административно-управленческие расходы</b>			
Административно-управленческие расходы	4614196,51	3430263,30	+1183933,21
Вступительный взнос в ТСЖ (с-до на 01.01.11 - 787553,00 руб.)	240100,00	1031000,00	-790900,00
<b>Прочее</b>			
Целевой сбор на брелки	1436210,02	1428000,00	+8210,00
Целевой сбор на услуги юриста	6000,00	6000,00	0
Услуги банка по приёму платежей	1643793,00	1583586,27	+60206,23
<b>ИТОГО:</b>	<b>93251052,99</b>	<b>90895967,75</b>	<b>2355085,24</b>

В целом выполнение ФХП можно оценить положительно. По большинству проверенных статей, превышения расходов над запланированными показателями нет. Имеется перерасход по ст. «Уборка лестничных клеток» перерасход в сумме 1557593,99 руб. образовался в результате значительных расходов по уборке снега, а также не запланированных расходов на доплату сотрудникам за уборку и трамбовку мусора в нерабочее время и в выходные дни

Сборы с жильцов за потребляемые услуги, тарифы на которые регулируются собранием членов ТСЖ, за проверенный период не увеличивались.

Нецелевого использования денежных средств не обнаружено;

Общий баланс «сборы- расходы» по ФХП за период с 01.01.2011 по 31.12.2011 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	87666265,14	87666265,14	0	В т.ч. целевой взнос
2	От предпринимательской деятельности	130321,78	130321,78	0	Терминал, радио, аренда
3	Прочее	5148,77	5148,77	0	Возврат денеж. средств, банком
	<b>Итого:</b>	<b>87801735,69</b>	<b>87801735,69</b>	<b>0</b>	

### Направление расходов денежных средств

№ п/п	Расходы	Сумма	С р/с	В т. ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	59318251,70	59318251,70	0	1035738,00-радио
2	ПФ, ФСС, ИФНС	9347357,71	9347357,71	0	Госпошлина-7908,09 86сч.
3	З/плата	18454303,67	18454303,67	5408991,38	
4	Под отчет	345008,62	345008,62	345008,62	Хоз. нужды
5	Прочее	203054,59	203054,59	0	168955,69-РКО, 34098,90-возврат кв-ты (чуж. платеж)
	<b>Итого</b>	<b>87667976,29</b>	<b>87667976,29</b>	<b>5754000,00</b>	

### Движение денежных средств

Остаток денежных средств на 01.01.2011г – 8794724,26

№ п/п	Источник	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2011г	Примечание
1	Р/с	87801735,69	87667976,29	8928483,66	
2	Касса	5754000,00	54754000,00	0	Зарплата и хоз.нужды
	<b>Итого:</b>			<b>8928483,66</b>	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2011 года остаток денежных средств составил: - **8928483,56 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 31.12.10г	С 01.01.11 по 31.12.11		Зад-ть/ Перепл. на 31.12.11г	В т.ч. просро ч.	примечание
			Начислено	Оплачено			
1	ГУП «Водоканал СПб»	+ 2749595,27	8719794,09	5312958,55	-657240,27	0	ХВС/КАНАЛ.
2	ЗАО «Чистый город»	-245574,00	3341448,00	3271938,00	-315084,00	0	Вывоз мусора
3	ИП Лучков А.А.	-500	268015,00	267515,00	0	0	Аренда спецтехники



4	ЗАО Линдстрем	-37483,88	449725,14	460959,92	-26249,10	0	ковры
5	ООО «Паркинг на Бадаева»	-4769,34	453815,53	459475,80	+890,93	0	Аренда пом. возмещ. расх. электр
6	ОАО «Петербургская Сбытовая Компания»	-317246,51	3121923,17	3148036,60	-291133,08	0	Электроэнергия
7	ООО «Промсвязьсервис»	-40090,00	440990,00	481080,00	0	0	Т/О ОДС
8	ООО «Промсвязьсервис»	0	989200,00	989200,00	0	0	Т/О Антенны
9	ЗАО «Промсвязь»	0	622737,89	622737,89	0	0	Т/О АППЗ
10	ГУП «ТЭК СПб»	-5218551,43	29832681,78	31590226,77	-3461006,44	0	Тепловая энергия
11	ОАО «Станция профилактической дезинфекции»	0	47667,48	47667,48	0	0	Дезинфекция помещений
12	ООО «СМК» Спецтехника	0	1780776,00	1780776,00	0	0	Каб.ТВ
13	ЗАО «Интерсервис-Гарант»	0	3581885,80	3604679,80	+22794,00	0	Обслуж. лифтов
14	Прочие	+159575,12	6491725,05	6545716,06	+212566,13		Разовые работы, усл., пост.
	<b>Итого 60 счет:</b>	<b>-2955044,77</b>	<b>60142384,93</b>	<b>58582967,87</b>	<b>-4514461,83</b>		

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 01.01.11	С 01.01.11 по 31.12.11		Зад-ть на 31.12.11	В т.ч. просроч.
			Начислено	оплачено		
1	Физические лица	-2865326	85147616	83004463	-5008479	
2	СК «Темп»	+1317494	6927698	5371284	-238920	
3	ОМИС	-22716	0	0	-22716	-22716
4	ГУЖА	-34580	95500	64088	-65992	
5	Льготы	+5142	5142		0	
6	ООО «Паркинг на Бадаева»	-33725	927940	763667	-197998	
7	Прочие	0	39435	48352	+8917	
	<b>Итого 76 счет:</b>	<b>-1633711</b>	<b>93143331</b>	<b>89251854</b>	<b>-5525188</b>	

Таким образом, задолженность собственников по оплате услуг составляет – **5525188 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% и 10%.

- За аренду придомовой территории -14000,00 руб.
- Вознаграждения за сбор и перечисление платы за радио в размере 8%. – 85068,68руб
- Аренда части нежилых помещений ул. Бадаева д.6 корп.1 – 29250,00руб
- Пени по суду за несвоевременную оплату квартплаты – 2003,10 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 2011 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли по нашему мнению, к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2011г – **93143331 руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2011г – **89251854 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг за 2011г – **3891477 руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2011г составили – **90895968 руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2011г – **4514462 руб.** Просроченной задолженности нет.
- Экономия по смете (разница между суммой выставленных счетов и фактическими расходами за 2011г) составила - **2355085 руб.**
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2011г - **8928484 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 2011 года ТСЖ получило экономию **2355085 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 2011года, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:

Члены ревизионной комиссии:

Баскакова Л.В.  
Крыжановская Т.И.  
Бороздова И.И.  
Вуканович Е.В.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:

А.Н. Боридько

Боридько А.Н.

Главный бухгалтер:

В.А. Ходаева

Ходаева В.А.