

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Бадаева,8»
за период с 01.01.2018г по 31.12.2018г.**

г. Санкт-Петербург

18 марта 2019 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Бадаева,8», в составе председателя Щепетковой Г.А., членов: Кукушкиной Е.В., Крыжановской Т.И. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Бадаева,8» за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 г.

Проверка проводилась в период с «15» марта 2018г по «18» марта 2018г.

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,8».
2. Договора, заключенные ТСЖ на обслуживание многоквартирных домов.
3. Финансово-хозяйственный план (далее – ФХП) на период с 01.01.2018-31.12.2018.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2018 по 31.12.2018г. (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 2018г, книга доходов и расходов за 2018г.
7. Ежемесячные отчеты по объемам потребления тепловой и электрической энергии, водопотребления и водоотведения: сведения о расходах горячей и холодной воды собственниками жилья.

В результате проверки установлено следующее:

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

1. Жилой дом, по адресу ул. Бадаева д.8, корп.1; Жилая площадь-35770,0 кв.м. – 771 квартира.
2. Жилой дом, по адресу ул. Бадаева д.8 корп.2; Жилая площадь – 30525,3 кв. м – 637 квартир.
3. Жилой дом, по адресу ул. Бадаева д.6 корп.1; Жилая площадь – 34532,3 кв. м – 465 квартир.
4. Жилой дом, по адресу ул. Бадаева д.8 корп.3; Жилая площадь – 11325,0 кв. м – 150 квартир.
5. Жилой дом, по адресу ул. Коллонтай д.6 корп.2; Жилая площадь – 38942,3 кв. м – 838 кв.
6. Встроенные помещения по адресу ул.Бадаева д.6 корп.1; Нежилая площадь – 3836,6 кв.м
7. Встроенные помещения по адресу ул.Бадаева д.8 корп.3; Нежилая площадь – 1419,6 кв.м

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

- «1С Предприятие – 8.2» Кварга-С
- «1С Предприятие – 8.2» Бухгалтерия предприятия, ред. 2.0
- «1С Предприятие – 8.2» Зарплата и Управление Персоналом, ред. 2.5

Применяемые программы позволяют вести бухгалтерский учет в соответствии 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 по программе «1С Предприятие – 8.2» Зарплата и Управление Персоналом, ред. 2.5.

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

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

За 2018г было получено доходов на сумму 1498046,95 руб., а именно:

- Вознаграждения за сбор и перечисление платы за радио в размере 8%-10%. – 177742,90 руб.;
- Размещение устройства самообслуживания (терминал приёма платежей) – 18000,00 руб.;
- Размещение наружных информационных конструкций – 551953,22 руб.;
- Аренда части нежилых помещений ул. Бадаева д.6 корп.1; д. 8 корп.3 – 66000,00 руб.
- Пени за несвоевременную оплату – 684350,83 руб.

В соответствии с действующими положениями Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. начисления за коммунальные услуги производятся по фактическому потреблению данных услуг. На основании этого составлен уточненный ФХП и отчет об исполнении ФХП с учетом фактически произведенных затрат.

Тарифы и размеры платы на коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга: Распоряжение № 249-р от 19.12.2016г; № 240-р от 20.12.2017г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 288-р от 29.12.2016г; № 250-р от 27.12.2017г (электрическая энергия); № 235-р от 20.12.2017г;(водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2018 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.18-30.06.18)	100,72 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.18-31.12.18)	104,75 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.18-30.06.18)	27,99 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.18-31.12.18)	30,09 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.18-30.06.18)	1678,72руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.18-31.12.18)	1745,86руб./Гкал.
Холодное водоснабжение (с 01.01.18-30.06.18)	27,99 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.18-31.12.18)	30,09 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.18-30.06.18)	3,41 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.18-31.12.18)	3,61 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.18-30.06.18)	1,97 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.18-31.12.18)	2,09 руб./кВт.ч

Проведена проверка правильности начисления коммунальных услуг для собственников многоквартирных домов на соответствие Постановлению Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. Порядок начисления коммунальных услуг соответствует правилам предоставления коммунальных услуг. Определенные по общедомовым счетчикам учета объемы потребленных жителями домов

коммунальных ресурсов оплачиваются собственниками помещений в следующем месяце (т.е. через месяц), по электроснабжению, - через 2 месяца.

Финансово-хозяйственным планом, утвержденным на общем собрании членов ТСЖ «Бадаева,8», протокол от 13 апреля 2018 г. п.5 установлены тарифы на 2018 г. по эксплуатации и содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирных домов, а также на управленческие и административные расходы ТСЖ. Отклонений от этих тарифов, в выставляемых собственникам счетах- квитанциях в отчетном периоде не выявлено.

Тарифы на административные расходы ТСЖ были рассчитаны, исходя из предполагаемых расходов и общей площади жилых помещений. За прошлый год рассмотренные тарифы не изменялись.

В 2018г изменены тарифы на услуги городской радиотрансляционной сети с 81,00руб. до 89,00руб. с 01.04.2018г по 31.12.2018г на основании приказа № 60-ф от 27.02.2018г., утвержденного ФГУП РС ВО.

Счета на оплату услуг всем собственникам (жилых и нежилых помещений, являющихся и не являющимися 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 01.01.2018 по 31.12.2018 ТСЖ «Бадаева,8» планировало получить поступления в сумме **138 703 397 рубля.**

Сумма планируемых поступлений была рассчитана исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых и нежилых помещений - 156351,1 кв.м.

Фактически с 01.01.2018г по 31.12.2018г начислена собственникам к уплате сумма **138 755 449 рублей.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества (с учетом неиспольз. средств прошлых периодов – 400000,00 руб.; пени за несвоеврем. упл. кв-ты-752177,00 по решению собрания)	12 743 533 р.
Содержание общего имущества (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов – 800000,00 руб. по решению собрания)	33 652 988 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	844 373 р.
Кабельное телевидение	3 331 635 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	2 137 236 р.
Техническое обслуживание лифтов	5 503 757 р.
Администраторы	10 369 205 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов – 404000,00 руб. по решению собрания)	5 871 840 р.
Вступительный взнос в ТСЖ	38 000 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	264 600 р.
Целевой сбор на счетчики ГВС	2122 р.
Целевой сбор на счетчики ХВС	1058 р.
Итого начислено на обслуживание домов:	74 760 347р.

Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	45 235 769 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	16 395 755 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	2 363 578 р.
Итого начислено коммунальных услуг:	63 995 102р.
Итого начислено:	138 755 449 р.

Порядок формирования расходной части

В период с 01.01.2018 по 31.12.2018 ТСЖ «Бадаева,8» планировало израсходовать денежную сумму в сумме – **140 412 188 рублей.**

Фактически с 01.01.2018г по 31.12.2018г произведено расходов за тот же период – **140 556 535 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	13 931 134 р.
Содержание общего имущества	33 389 109 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	822 682 р.
Кабельное телевидение	3 329 865 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	2 130 626 р.
Техническое обслуживание лифтов	5 296 035 р.
Администраторы	10 223 808 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	5 615 978 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	0 р.
Целевой сбор на счетчики ГВС	2122 р.
Целевой сбор на счетчики ХВС	1058 р.
Итого израсходовано на обслуживание домов:	74 742 417р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	46 429 955 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	16 991 777 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	2 392 386 р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	65 814 118р.
Всего израсходовано:	140 556 535 р.

За проверяемый период с 01.01.2018 по 31.12.2018г. 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 01.01.2018 по 31.12.2018 г. соответствует данным оперативного бухгалтерского учета. За проверяемый период не установлено срыва сроков предоставления бухгалтерской 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 2018г представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия (+)
			Перерасход (-)
Техническая эксплуатация многоквартирного дома			
Текущий ремонт общего имущества	12 743 533 р.	13 931 134 р.	-1 187 601 р.
Содержание общего имущества	33 652 988 р.	33 389 109 р.	+263 879 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	844 373 р.	822 682 р.	+21 691 р.
Кабельное телевидение	3 331 635 р.	3 329 865 р.	+1 770 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	2 137 236 р.	2 130 626 р.	+6610 р.
Техническое обслуживание лифтов	5 503 757 р.	5 296 035 р.	+207 722 р.
Администраторы	10 369 205 р.	10 223 808 р.	+145 397 р.
Административно-управленческие расходы			
Управление многоквартирными домами	5 871 840 р.	5 615 978 р.	+255 862 р.
Вступительный взнос	38 000 р.	0,00	+38000 р.
Прочее			
Целевой сбор на брелки	0 р.	264 600 р.	+ -264600р.
Целевой сбор на счетчики ГВС	2122 р.	2122 р.	-
Целевой сбор на счетчики ХВС	1058 р.	1058 р.	-
Услуги банка по приёму платежей	0 р.	0 р.	0 р.
Итого на обслуживание домов:	74 760 347р.	74 742 417р.	+17 930 р.
Коммунальные услуги			
Тепловая энергия	45 235 769 р.	46 429 955 р.	- 1 194 186р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	16 395 755 р.	16 991 777 р.	- 596 022 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	2 363 578 р.	2 392 386 р.	- 28 808 р.
Итого коммунальные услуги:	63 995 102р.	65 814 118р.	-1 819 016 р.
ВСЕГО:	138 755 449 р.	140 556 535 р.	-1 801 086 р.

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;

Общий баланс «сборы - расходы» по ФХП за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 г. по обслуживанию дома является положительным. Коммунальные услуги начисляются месяцем позже за фактически потреблённые услуги на основании действующих положений Постановления Правительства № 354 от 06.05.2011г., поэтому отрицательное сальдо по коммунальным услугам не является перерасходом (задолженностью, просроченной задолженностью) и будет начислено собственникам в последующий месяц.

Источники получения денежных средств

№ п/п	Поступления средств	сумма	В т. ч. на р/сч	В т.ч. вознагражд. по радио	Примечание
1	По счету-извещению	137 150 360,46	137 150 360,46	0	
2	От предпринимательской деятельности	813696,12	635953,22	177742,90	аренда, вознаграждение по радио, размещение информационных конструкций
3	Льготы детям-сиротам	18497,97	18497,97	0	
4	Возврат денежных средств от поставщика	213540,00	213540,00	0	Возврат денежных средств от поставщика (за брелки - 210 000,00; возврат за оформ. паспорта отходов)
5	Оплата квартплаты за гос. фонд	54702,71	54702,71		
	Итого:	138 250 797,26	138 073 054,36	177742,90	

Направление расходов денежных средств

№ п/п	Расходы	Сумма	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	94 017 948,05	94 017 948,05	0	
2	ПФ,ФСС, ИФНС	13 897 763,48	13 897 763,48	0	
3	З/плата	28 853 975,82	28 853 975,82	6 913 054,17	
4	Под отчет	434 945,83	434 945,83	434 945,83	Хоз. нужды
5	Прочее	582 791,74	582 791,74	0	373 984,40-РКО, 182411,42-уд. алименты; 500руб-удерж по исп. листу; 25437р-возмещ. расходов связ. затоплением, 458,92р-возврат ошиб. совер. платежа в пользу ТСЖ
	Итого	137 787 424,92	137 787 424,92	7 348 000,00	

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2018г – 6 660 358,85

№ п/п	Источник	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2018г	Примечание
1	Р/счет	138 072 205,77	137 787 424,92	6 945 139,70	
2	Касса	7 348 000,00	7 348 000,00	0	Зарплата и хоз.нужды
	Итого:			6 945 139,70	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2018 года остаток денежных средств составил: - **6 945 139,70 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 31.12.17г	С 01.01.18 по 31.12.18		Зад-ть/ Перепл. на 31.12.18г	В т.ч. прос. роч.	примечание
			Начислено	Оплачено			
1	ГУП «Водоканал СПб»	-1230415,70	16 991 777,02	16 767 910,52	-1 454 282,20	0	ХВС/КАНАЛ.
2	ООО «Компания Спецтранс»	-413995,50	2 862 950,22	3 276 945,72	0-00		Вывоз мусора
3	ЗАО «Спецтранс ЖСК»	0-00	3 147 254,70	2 036 815,70	-1 110 439,00		
4	ООО Линдстрем	-49 578,88	468 956,64	467 469,84	-51 065,68	0	ковры
5	ООО «Паркинг на Бадаева»	+101462,13	1 341 155,14	1 234 832,97	-4860,04	0	Аренда пом. возмещ. расх. электр
6	ОАО «Петербургская Сбытовая Компания»	-206832,98	2 392 385,72	2 370 209,90	-229 008,80	0	Электроэнергия
7	ООО Промсвязьсервис»	-0,60	262 998,00	262 998,60	0-00	0	Т/О ОДС
8	ООО «СМК» Спецтехника	0-00	3 329 865,00	3 055 500,00	-274 365,00	0	Каб.ТВ
9	ООО «Акватехника»	0-00	743381,64	743381,64	0-00	0	Т/О АППЗ
10	ГУП «ГЭК СПб»	-5 298 427,88	46 429 955,44	45 180 231,63	-6 548 151,69	0	Тепловая энергия
11	ОАО «Станция профилактической дезинфекции»	0-00	59 364,96	59 364,96	0-00	0	Дезинфекция помещений
12	ООО «Ингерсервис»	0-00	5 614 101,20	5 614 101,20	0-00	0	Тех. обслуживание и ремонт лифтов
13	Прочие	+20 209,49	26 536 209,27	26 412 040,64	-103 959,14		Раз. р-ты, материалы
	Итого 60 счет:	-7 077 579,92	110 180 354,95	107 481 803,32	-9 776 131,55		

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, переводящая поступившие денежные средства на счет ТСЖ.

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

№ п/п	Собственники	С-до на 01.01.18	С 01.01.18 по 31.12.18		Зад-ть на 31.12.18	В т.ч. проср.
			Начислено	оплачено		
1	Физические лица	-8 444 427,18	133 346 820,80	133 832 857,70	-7 958 390,28	
2	ООО «Паркинг на Бадаева»	+10 609,43	3 317 043,84	3 317 043,84	+10 609,43	
3	ОМИС	-22716,30	-	-	-22716,30	-22716,30
4	ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» Государственная собственность	-7272,19	52900,86	54702,71	-5470,34	
5	ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» Льготы детям сиротам	-1 870,12	19289,37	17649,38	-3510,11	
	Итого 76 счет:	-8 465 676,36	136 736 054,87	137 222 253,63	-7 979 477,60	

Таким образом, задолженность собственников по оплате услуг составляет – 7 979 477,60 руб.

Претензионная работа

В 2018 году подготовлены заявления и оформлены судебные приказы мирового судьи на собственников 18 квартир, в т.ч. по Бадаева, 8-1-4 кв; 8-2-9 квартир; 8-3-2 кв.; 6-2-2 кв.; 6-1-1 кв. на общую сумму 953114,12 руб. Судебные приказа направлены в адрес судебных приставов для принудительного взыскания денежных средств. Собственникам 2х квартир ограничено предоставление коммунальных услуг - канализации

В качестве доходов от предпринимательской деятельности ТСЖ учитывает поступления: за аренду нежилого помещения по адресу ул. Бадаева д.6 к.1; за аренду части общего имущества дома для размещения информационных наружных конструкций по адресу ул. Бадаева д.6 корп.1; за аренду общего имущества дома по решению собрания собственников по ул. Бадаева д.8 корп.3; возмещение расходов за электроэнергию для терминала приёма платежей; вознаграждение за сбор и перечисление средств за радиоточки в размере 8% и 10%.

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,8» за 2018 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли по нашему мнению, к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2018г – **136 736 054,87руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2018г – **137 222 253,63 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг на 31.12.2018г – **7 979 477,60 руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2018г составили – **140 556 535 р.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2018г – **9 776 131,55руб.**
- Просроченной задолженности нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2018г – **6 945 139,70 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.

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, отчет об исполнении сметы отражает достоверно фактические доходы и расходы ТСЖ «Бадаева,8» за период 2018 года, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:


Щепеткова Г.А

Члены ревизионной комиссии:


Кукушкина Е.В


Крыжановская Т.И.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:


Боридько А.Н.

Главный бухгалтер:


Ходаева В.А.