

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Бадаева,8»
за период с 01.01.2014г по 31.12.2014г.**

г. Санкт-Петербург

05 марта 2015 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Бадаева,8», в составе председателя Баскаковой Л.В., членов: Вороновой И.И., Кукушкиной Е.В., Щепетковой Г.А., провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Бадаева,8» за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 г.

Проверка проводилась в период с «02» марта 2015г по «05 » марта 2015г.

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 01.01.2014-31.12.2014; уточненный ФХП на период с 01.01.2014-31.12.2014.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2014 по 31.12.2014г. (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 2014г, книга доходов и расходов за 2014г.
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-35771,1 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 – 34532,7 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 – 3846,6 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» Кварта-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 2014г было получено доходов на сумму 1228006,92 руб., а именно:

- Вознаграждения за сбор и перечисление платы за радио в размере 8%-10%. – 117216,50 руб.;
- Возмещение расходов за электроэнергию (терминал приёма платежей) – 19080,00 руб.;
- Размещение наружных информационных конструкций – 357540,00 руб.;
- Аренда части нежилых помещений ул. Бадаева д.6 корп.1; д. 8 корп.3 – 715800,00 руб.
- Пени за несвоевременную оплату квартплаты по суду – 18370,42

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 № 527-р от 18.12.2013г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 565-р от 20.12.2013г (электрическая энергия); № 501-р от 18.12.2013г (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2014 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.14-30.06.14)	81,08 руб./м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.14-31.12.14)	84,48 руб./м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.14-30.06.14)	20,38 руб./м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.14-31.12.14)	21,03 руб./м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.14-30.06.14)	1351,25 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.14-31.12.14)	1408,01 руб./Гкал.
Холодное водоснабжение (с 01.01.14-30.06.14)	20,38 руб./м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.14-31.12.14)	21,03 руб./м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.14-30.06.14)	2,39 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.14-31.12.14)	2,49 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.14-30.06.14)	1,44 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.14-31.12.14)	1,50 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-хозяйственными планами, утвержденными на общих собраниях членов ТСЖ «Бадаева,8» от 20.05.2013 г. и от 03.04.2014г., установлены тарифы на 2014 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 - 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 2014г изменены тарифы на услуги городской радиотрансляционной сети с 51 до 53,40 руб. с 01 июля 2014г на основании приказа № 195-ф от 29.05.2014г утвержденного ФГУП РС ВО.

Счета на оплату услуг всем собственникам (жилых и нежилых помещений, являющихся 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

В период с 01.01.2014 по 31.12.2014 ТСЖ «Бадаева,8» планировало получить поступления в сумме **110 973 728 рублей.**

Сумма планируемых поступлений была рассчитана исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых и нежилых помещений - 156362,6 кв.м.

Фактически с 01.01.2014г по 31.12.2014г начислена собственникам к уплате сумма **110 973 728 рублей.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	12 415 949 р.
Содержание общего имущества	15 176 476 р.
Санитарное содержание	8 801 938 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	769 276 р.
Кабельное телевидение	2 978 100 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	1 499 715 р.
Техническое обслуживание лифтов	4 718 780 р.
Администраторы	8 254 940 р.
Вывоз мусора	905 926 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	4 692 414 р.
Вступительный взнос в ТСЖ	42 050 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	271 700 р.
Целевой сбор на счетчики ГВС	173 675 р.
Целевой сбор на счетчики ХВС	140 945 р.
Итого начислено на обслуживание домов:	60 841 884 р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	35 441 413 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	12 270 521 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	2 420 582 р.
Услуги банка по приёму платежей	-672 р.

Итого начислено коммунальных услуг:	50 131 844 р.
Итого начислено:	110 973 728 р.

Порядок формирования расходной части

В период с 01.01.2014 по 31.12.2014 ТСЖ «Бадаева,8» планировало израсходовать денежную сумму в сумме – **111 216 048 рублей.**

Фактически с 01.01.2014г по 31.12.2014г произведено расходов за тот же период – **109 411 522 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	11 492 605 р.
Содержание общего имущества	14 679 152 р.
Санитарное содержание	8 874 326 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	621 636 р.
Кабельное телевидение	2 974 950 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	1 420 097 р.
Техническое обслуживание лифтов	4 693 992 р.
Администраторы	8 355 228 р.
Вывоз мусора	855 480 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	4 525 026 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	260 000 р.
Целевой сбор на счетчики ГВС	172 470 р.
Целевой сбор на счетчики ХВС	140 945 р.
Итого израсходовано на обслуживание домов:	59 065 907 р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	35 678 917 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	12 393 775 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	2 272 923 р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	50 345 615 р.
Всего израсходовано:	109 411 522 р.

За проверяемый период с 01.01.2014 по 31.12.2014г. 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 01.01.2014 по 31.12.2014 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 2014г представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия (+)
			Перерасход (-)
Техническая эксплуатация многоквартирного дома			
Текущий ремонт общего имущества	12 415 949 р.	11 492 605 р.	+923 344 р.
Содержание общего имущества	15 176 476 р.	14 679 152 р.	+497 324 р.
Санитарное содержание	8 801 938 р.	8 874 326 р.	-72 388 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	769 276 р.	621 636 р.	+147 640 р.
Кабельное телевидение	2 978 100 р.	2 974 950 р.	+3150 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	1 499 715 р.	1 420 097 р.	+79 618 р.
Техническое обслуживание лифтов	4 718 780 р.	4 693 992 р.	+24 788 р.
Администраторы	8 254 940 р.	8 355 228 р.	-100 288 р.
Вывоз мусора	905 926 р.	855 480 р.	+50 446 р.
Административно-управленческие расходы			
Административно-управленческие расходы	4 692 414 р.	4 525 026 р.	+167 388 р.
Вступительный взнос	42 050 р.	0,00	+42 050 р.
Прочее			
Целевой сбор на брелки	271 700 р.	260 000 р.	+11700 р.
Целевой сбор на счетчики ГВС	173 675 р.	172 470 р.	+1205 р.
Целевой сбор на счетчики ХВС	140 945 р.	140 945 р.	-
Услуги банка по приёму платежей	-672,00	0 р.	-672,0 р.
Итого на обслуживание домов:	60 841 212 р.	59 065 907р.	+1775305 р.
Коммунальные услуги			
Тепловая энергия	35 441 413 р.	35 678 917 р.	-237 504 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	12 270 521 р.	12 393 775 р.	-123 254 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	2 420 582 р.	2 272 923 р.	+147 659 р.
Итого коммунальные услуги:	50 132 516 р.	50 345 615 р.	-213 099 р.
ВСЕГО:	110973728 р.	109411522 р.	+1562206 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 01.01.2014 по 31.12.2014 г. является положительным. Коммунальные услуги начисляются месяцем позже за фактически потреблённые услуги на основании действующих положений Постановления Правительства № 354 от 06.05.2011г.

Источники получения доходов денежных средств

№ п/п	Поступления средств	сумма	В т. ч. на р/сч	В т.ч. вознагражд. по радио	Примечание
1	По счету-извещению	63 183 344,29	63 183 344,29	0	
	Перевод денежных средств с спец. счета на	46 010 527,20	46 010 527,20	0	

	р/сч. (Оплата квартплаты через терминал)				
2	От предпринимательской деятельности	1 20 9636,50	1 092 420,00	117216,50	аренда, вознаграждение по радио, размещение информационных конструкций
3	Прочие поступления	3160	3160	0	Возврат денежных средств банком
	Итого:	110 406 667,99	110 289 451,49	117 216,50	

Направление расходов денежных средств

№ п/п	Расходы	Сумма	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	74 984 052,14	70 984 052,14	0	
2	ПФ,ФСС, ИФНС	10 521 515,62	10 521 515,62	0	
3	З/плата	22 640 234,10	22 640 234,10	4 943 150,00	
4	Под отчет	364 850,00	364 850,00	364 850,00	Хоз. нужды
5	Прочее	357 836,37	357 836,37	0	174115,78-РКО, 28309,62-возврат кв-ты (чуж. платеж); 81501,00(страх. гражд. ответ.юр.лиц); 66000,00(аренда парк. места); плата за нег. возд на окр. среду
	Итого	108 868 488,23	108 868 488,23	5 308 000,00	

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2014г – 9 611 446,78

Остаток денежных средств на специальном счёте на 01.01.2014г – 1 174 308,30

№ п/п	Источник	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2014г	Примечание
1	Р/счет	109 947 713,39	108 868 488,23	10 690 671,94	
	Специальный счет	45 872 065,80	46 010 527,20	1 035 846,90	
2	Касса	5 310 131,83	5 310 131,83	0	Зарплата и хоз.нужды
	Итого:			11 726 518,84	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2014 года остаток денежных средств составил: - 11 726 518,84 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 31.12.12г	С 01.01.14 по 31.12.14		Зад-ть/ Перепл. на 31.12.14г	В т.ч. просро ч.	примечание
			Начислено	Оплачено			
1	ГУП «Водоканал СПб»	-990453,19	12 393 775,38	12 366 122,41	-1 018 106,16	0	ХВС/КАНАЛ.
2	ЗАО «Чистый город»	-3840,00	3 376 680,00	3 060 900,00	-319 620,00	0	Вывоз мусора
3	ЗАО Линдстрем	0	540 685,44	541 195,20	+509,76	0	ковры
4	ООО «Паркинг на Бадаева»	-3426,30	952 049,58	951 935,49	-3540,39	0	Аренда пом. возмещ. расх.электр
5	ОАО «Петербургская	-57,54	2 272 923,39	2 264 344,05	-8636,88	0	Электроэнергия

	Сбытовая Компания»						
6	ООО «Промсвязьсервис»	0	481 080,00	481 080,00	0	0	Т/О ОДС
7	ООО «СМК» Спецтехника	0	2 974 950,00	2 974 950,00	0	0	Каб.ТВ
8	ЗАО «Промсвязь»	0	621 636,00	621 636,00		0	Т/О АППЗ
9	ГУП «ТЭК СПб»	-4 56 1455,14	35 678 916,75	35 338 862,35	-4 901 509,54	0	Тепловая энергия
10	ОАО «Станция профилактической дезинфекции»	0	53 428,56	53 428,56	0	0	Дезинфекция помещений
11	ООО «Интерсервис»	0	5 232 407,99	5 232 407,99	0	0	Тех. обслуживание и ремонт лифтов
12	Прочие	+712 913,10	24 642 944,54	24 684 519,69	+754 488,25		Разовые работы, усл., пост.
	Итого 60 счет:	-4 846 319,07	89 221 477,63	88 571 381,74	-5 496 414,96		

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 01.01.14	С 01.01.14 по 31.12.14		Зад-ть на 31.12.14	В т.ч. проср.
			Начислено	оплачено		
1	Физические лица	-6 973 799,52	108 091 817,04	106 063 337,17	9 002 279,39	
3	ОМИС	22 716,30	0	0	22 716,30	-22716,30
4	ГУЖА	53 594,63	87 701,28	86 300,48	54 995,43	
5	ООО «Паркинг на Бадаева»	32 848,70	2 546 888,89	2 535 724,72	44 012,87	
6	Прочие	0	28 309,62	28 309,62	0	
	Итого 76 счет:	7 082 959,15	110 754 716,83	108 713 671,99	9124003,99	

Таким образом, задолженность собственников по оплате услуг составляет – 9 124 003,99 руб.

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 90 и 91 счетах.

Мы провели проверку ТСЖ «Бадаева,8» за 2014 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли по нашему мнению, к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2014г – **110 754 716,83**.
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2014г – **108 713 671,99 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг на 31.12.2014г – **9 124 003,99 руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2014г составили – **109 411 522 руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2014г – **5 496 414,96 руб.**
- Просроченной задолженности нет.

- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2014г – **11 726 518,84 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 итогам 2014 года ТСЖ получило экономию по содержанию домов **1 775 305 руб.**, что свидетельствует об эффективной организации работы ТСЖ.

Рекомендации:

Для снижения задолженности собственников жилья по оплате услуг и повышения платежной дисциплины, рекомендуем с апреля-мая 2015 г перейти, в соответствии с Положениями п.14 ст.155 ЖК РФ, на начисление пени. Получаемую от этого прибыль за год, в феврале следующего года, направить на разовое снижение оплаты собственниками статьи «Текущий ремонт».

По нашему мнению, отчет об исполнении сметы отражает достоверно фактические доходы и расходы ТСЖ «Бадаева,8» за период 2014 года, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:


_____ Баскаикова Л.В.

Члены ревизионной комиссии:


_____ Воронова И.И.


_____ Кукушкина Е.В


_____ Щепеткова Г.А.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:


_____ Боридько А.Н.

Главный бухгалтер:


_____ Ходаева В.А.