

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Бадаева,8»
за период с 01.01.2017г по 31.12.2017г.**

г. Санкт-Петербург

20 февраля 2018 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., Щенетковой Г.А., Крыжановской Т.И. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Бадаева,8» за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 г.

Проверка проводилась в период с «16» февраля 2018г по «20 » февраля 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 01.01.2017-31.12.2017; уточненный ФХП на период с 01.01.2017-31.12.2017.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2017 по 31.12.2017г. (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 2017г, книга доходов и расходов за 2017г.
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» 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 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 2017г было получено доходов на сумму 1498713,30 руб., а именно:

- Вознаграждения за сбор и перечисление платы за радио в размере 8%-10%. – 161690,99 руб.;
- Размещение устройства самообслуживания (терминал приёма платежей) – 16541,61 руб.;
- Размещение наружных информационных конструкций – 440292,76 руб.;
- Аренда части нежилых помещений ул. Бадаева д.6 корп.1; д. 8 корп.3 – 80000,00 руб.
- Пени за несвоевременную оплату – 800187,94 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 № 377-р от 27.11.2015г; № 249-р от 19.12.2016г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 430-р от 25.12.2015г; № 288-р от 29.12.2016г (электрическая энергия); № 234-р от 19.12.2016г;(водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2017 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.17-30.06.17)	97,32 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.17-31.12.17)	100,72 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.17-30.06.17)	25,44 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.17-31.12.17)	27,99 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.17-30.06.17)	1621,95руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.17-31.12.17)	1678,72руб./Гкал.
Холодное водоснабжение (с 01.01.17-30.06.17)	25,44 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.17-31.12.17)	27,99 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.17-30.06.17)	3,00 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.17-31.12.17)	3,41 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.17-30.06.17)	1,73 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.17-31.12.17)	1,97 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 02 мая 2017г п.3 установлены тарифы на 2017 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 2017г изменены тарифы на услуги городской радиотрансляционной сети с 63,45 руб. до 72,33руб с 01.02. 2017г по 30.06.2017г на основании приказа № 296-ф от 28.12.2016г; с 72,33руб. до 81,00руб. с 01.07.2017г по 31.12.2017г на основании приказа № 172-ф от 31.05.2017г., 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 01.01.2017 по 31.12.2017 ТСЖ «Бадаева,8» планировало получить поступления в сумме **136 761 829 рублей.**

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

Фактически с 01.01.2017г по 31.12.2017г начислена собственникам к уплате сумма **136 761 829 рублей.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества (с учетом неиспольз. средств прошлых периодов – 2629542,00 руб.; пени за несвоеврем. упл. кв-ты-687408,00 по решению собрания)	13892066 р.
Содержание общего имущества (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов – 2120000,00 руб. по решению собрания)	32153618 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	844285 р.
Кабельное телевидение	3367175 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	1945649 р.
Техническое обслуживание лифтов	5400088 р.
Администраторы (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов – 68000,00 руб. по решению собрания)	9924277 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов – 300000,00 руб. по решению собрания)	5648340 р.
Вступительный взнос в ТСЖ	34 000 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	260 400 р.
Целевой сбор на счетчики ГВС	310156 р.
Целевой сбор на счетчики ХВС	115450 р.
Итого начислено на обслуживание домов:	73 895 504р.

Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	45083856 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	15397444 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	2385025 р.
Итого начислено коммунальных услуг:	62 866 325р.
Итого начислено:	136 761 829 р.

Порядок формирования расходной части

В период с 01.01.2017 по 31.12.2017 ТСЖ «Бадаева,8» планировало израсходовать денежную сумму в сумме – **135 575 866 рублей.**

Фактически с 01.01.2017г по 31.12.2017г произведено расходов за тот же период – **134 715 710 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	13892066 р.
Содержание общего имущества	31957246 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	743382 р.
Кабельное телевидение	3366510 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	1937471 р.
Техническое обслуживание лифтов	5392628 р.
Администраторы	9671068 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	5333146 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	210000 р.
Целевой сбор на счетчики ГВС	310156 р.
Целевой сбор на счетчики ХВС	115450 р.
Итого израсходовано на обслуживание домов:	72 929 123р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	44188128 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	15243558 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	2354901 р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	61 786 587р.
Всего израсходовано:	134 715 710 р.

За проверяемый период с 01.01.2017 по 31.12.2017г. 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 01.01.2017 по 31.12.2017 г. соответствует данным оперативного бухгалтерского учета. За проверяемый период не установлено срыва сроков предоставления бухгалтерской отчетности в ИМНС, ПФР, 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 2017г представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия (+) Перерасход (-)
Техническая эксплуатация многоквартирного дома			
Текущий ремонт общего имущества	13892066 р.	13892066 р.	0 р.
Содержание общего имущества	32153618 р.	31957246 р.	+196372 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	844285 р.	743382 р.	+100903 р.
Кабельное телевидение	3367175 р.	3366510 р.	+665 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	1 945649 р.	1 937471 р.	+8178 р.
Техническое обслуживание лифтов	5400088 р.	5392628 р.	+7460 р.
Администраторы	9924277 р.	9671068 р.	+253208 р.
Административно-управленческие расходы			
Управление многоквартирными домами	5 648340 р.	5333146 р.	+315194 р.
Вступительный взнос	34 000 р.	0,00	+34000 р.
Прочее			
Целевой сбор на брелки	210 000 р.	260 400 р.	-50400р.
Целевой сбор на счетчики ГВС	310156 р.	310156 р.	-
Целевой сбор на счетчики ХВС	115450 р.	115450 р.	-
Услуги банка по приёму платежей	0 р.	0 р.	0 р.
Итого на обслуживание домов:	73 895 504р.	72 929 123р.	+966 381 р.
Коммунальные услуги			
Тепловая энергия	45083856 р.	44188128 р.	+895728р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	15397444 р.	15243558 р.	+153885 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	2385025 р.	2354901 р.	+30124 р.
Итого коммунальные услуги:	62 866 325р.	61 786 587р.	+1 079 738 р.
ВСЕГО:	136 761 829 р.	134 715 710 р.	+2 046 119 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 01.01.2017 по 31.12.2017 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	124389736,26	124389736,26	0	
	Перевод денежных средств с спец. счета на р/сч. (Оплата квартплаты через терминал)	8929611,90	8929611,90	0	
2	От предпринимательской деятельности	698525,14	536834,37	161690,77	аренда, вознаграждение по радио, размещение информационных конструкций
3	Льготы детям-сиротам	18497,97	18497,97	0	
4	Возврат денежных средств от поставщика	59168,69	59168,69	0	Возврат денежных средств от поставщика
5	Возврат госпошлины	2299,00	2299,00		
6	Оплата квартплаты за гос. фонд	50311,97	50311,97		
	Итого:	134148150,93	133986460,16	161690,77	

Направление расходов денежных средств

№ п/п	Расходы	Сумма	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	95020409,05	95020409,05	0	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	12808251,24	12808251,24	0	
3	З/плата	26981756,44	20651020,95	6330735,49	
4	Под отчет	432264,51	432264,51	432264,51	Хоз. нужды
5	Прочее	528254,23	528254,23	0	236611,31-РКО, 222238,44-уд. алименты; 8680руб-удерж по исп. листу: 60000р-возмещ. затрат после аварии, 722,62р-госпошлина; 1,86р-пени
	Итого	135770935,47	129440199,98	6 245 000,00	

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2017г – 8444834,16

Остаток денежных средств на специальном счёте на 01.01.2017г – 461399,40

№ п/п	Источник	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2017г	Примечание
1	Р/счет	133986460,16	135770935,47	6660358,85	
2	Специальный счет	8468212,50	8929611,90	0,00	
3	Касса	6763000,00	6763000,00	0	Зарплата и хоз. нужды
	Итого:			6 660 358,85	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2017 года остаток денежных средств составил: - **6 660 358,85 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 31.12.16г	С 01.01.17 по 31.12.17		Зад-ть/ Перепл. на 31.12.17г	В т.ч. прос роч.	примечание
			Начислено	Оплачено			
1	ГУП «Водоканал СПб»	-1 265 874,15	15243558,26	15279016,71	-1230415,70	0	ХВС/КАНАЛ.
2	ООО «Компания Спецтранс»	-290 430,00	4715475,00	45919909,50	-412995,50		Вывоз мусора
3	ЗАО Линдстрем	-47 672,00	495788,80	493881,92	-49578,88	0	ковры
4	ООО «Паркинг на Бадаева»	+92 238,30	1219991,38	1229215,21	+101462,13	0	Аренда пом. возмещ. расх.электр
5	ОАО «Петербургская Сбытовая Компания»	-201 099,45	2354900,81	2349167,28	-206832,98	0	Электроэнергия
6	ООО Промсвязьсервис»	0	631195,20	631194,60	-0,60	0	Т/О ОДС
7	ООО «СМК» Спецтехника	-564 690,00	3366510,00	3931200,00	0-00	0	Каб.ТВ
8	ООО «Акватехника»	0	743381,64	743381,64	0-00	0	Т/О АППЗ
9	ГУП «ТЭК СПб»	-6 139 038,57	44188127,64	45028738,33	-5298427,88	0	Тепловая энергия
10	ОАО «Станция профилактической дезинфекции»	0	56396,76	56396,76	0,00	0	Дезинфекция помещений
11	ООО «Интерсервис»	-100,05	5444284,09	5444384,14	0-00	0	Тех. обслуживание и ремонт лифтов
12	Прочие	+493 121,98	30721300,72	30248388,23	+20209,49		Раз. р--ты, материалы
	Итого 60 счет:	-7 923 543,94	109 180 910,30	110 026 874,32	-7 077 579,92		

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 01.01.17	С 01.01.17 по 31.12.17		Зад-ть на 31.12.17	В т.ч. проср.
			Начислено	оплачено		
1	Физические лица	-9 853 188,06	128081780,62	129490541,50	8444427,18	
2	ОМИС	-22 716,30	-	-	-22716,30	-22716,30
3	ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» Государственная собственность	-21778,71	35805,45	50311,97	-7272,19	
4	ООО «Паркинг на Бадаева»	+10 609,43	3348881,13	3348881,13	+10609,43	
5	ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» Льготы детям сиротам	-1841,96	18526,13	18497,97	-1870,12	
	Итого 76 счет:	8 083 587,09	131 484 993,33	132 908 232,57	-8 465 676,36	

Таким образом, задолженность собственников по оплате услуг составляет – **8 465 676,36 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 дл.

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 2017 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли по нашему мнению, к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2017г – **131 484 993,33 руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2017г – **132 908 232,57руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг на 31.12.2017г – **8 465 676,36руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2017г составили – **134 715 710 р.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2017г – **7 077 579,92руб.**
- Просроченной задолженности нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2017г – **6 660 358,85 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.

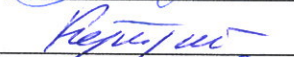
По нашему мнению, отчет об исполнении сметы отражает достоверно фактические доходы и расходы ТСЖ «Бадаева,8» за период 2017 года, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:

 Баскакова Л.В.

Члены ревизионной комиссии:

 Воронова И.И.

 Кукушкина Е.В.

 Щепеткова Г.А.

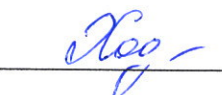
 Крыжановская Т.И.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:

 Боридько А.Н.

Главный бухгалтер:

 Ходаева В.А.