



Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Союзный, 10» за период с 30.03.2018г по 31.12.2018г.

г. Санкт-Петербург

07 Марта 2019 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Союзный, 10», в составе председателя Татенко Г.В., членов: Ермакова Г.И., Гордиенко Д.А. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Союзный, 10» за период с 30.03.2018 по 31.12.2018 г.

Проверка проводилась в период с «05» Марта 2019г по «07» Марта 2019г.

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 «Союзный, 10».
2. Договора, заключенные ТСЖ на обслуживание многоквартирных домов.
3. Финансово-хозяйственный план (далее – ФХП) на 2018г;
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 30.03.2018 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.
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 «Союзный, 10» входят следующие многоквартирные дома:

1. Жилой дом, по адресу Союзный пр-кт., д. 10, стр. 1; Жилая площадь-28053,9 кв.м. – 489 квартир.
2. Жилой дом, по адресу Складская ул., д. 5, стр. 1; Жилая площадь – 14089,4 кв. м – 252 квартиры.

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

- «1С Предприятие – 8.3» Кварта-С
- «1С Предприятие – 8.3» Бухгалтерия предприятия, ред. 3.0
- «1С Предприятие – 8.3» Зарплата и Управление Персоналом, ред. 3.1

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 – 8.3» Зарплата и Управление Персоналом, ред. 3.1.

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 «Союзный, 10» применяет упрощенную систему налогообложения, объект – доходы.

За 2018г было получено доходов на сумму **590 712,71** руб., а именно:

• Агентское вознаграждение ПРВ 10%—	28 706,47 руб.;
• Вознаграждение за сбор денежных средств 7% —	42 432,03 руб.;
• Диспетчерское обслуживание и размещение оборудования Оператора в ТП и МОП —	48 000 руб.;
• Прием и обработка сигналов, передаваемых автоматической пожарной сигнализацией —	7 000 руб.
• Размещение наружной информационной конструкции—	27 000 руб.
• Размещение рекламной продукции -	100 000 руб.
• Услуги по размещению устройств самообслуживания -	10 693,55 руб.
• По договору уступки прав требования -	320 060,10 руб.
• Пени за несвоевременную оплату -	6 820,56 руб.

В соответствии с действующими положениями Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. начисления за коммунальные услуги производятся по фактическому потреблению данных услуг.

Тарифы и размеры платы за коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга: Распоряжение № 240-р от 20.12.2017г. (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 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 2018г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с 01.04.18-30.06.18)	1 678,72 руб./Гкал.
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с 01.07.18-31.12.18)	1 745,86 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.04.18-30.06.18)	27,99 руб./(м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.18-31.12.18)	30,90 руб./(м. куб.).
Водоотведение (с 01.04.18-30.06.18)	27,99 руб./(м. куб.)
Водоотведение (с 01.07.18-31.12.18)	30,09 руб./(м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.04.18-30.06.18)	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 01.04.17-30.06.18)	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).

Финансово-хозяйственным планом, утвержденным на общем собрании членов ТСЖ «Союзный, 10», протокол № 1 от 21 Марта 2018г п.10 установлены тарифы на 2018г. 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.

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 01.04.2018 по 31.12.2018 ТСЖ «Союзный, 10» планировало получить поступления в сумме **21 919 966,56 руб.**

Сумма планируемых поступлений была рассчитана исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых – 42 221,8 м².

Фактически с 01.04.2018г по 31.12.2018г начислена собственникам к уплате сумма **20 010 826,92 руб.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	5 462 961,47р.
Текущий ремонт общего имущества	2 100 657,08р.
Обслуживание лифтов	541 230,81р.
Тех. обслуживание системы АСПЗ	148 837,11р.
Администраторы	2 094 201,28р.
Кабельное телевидение, услуги городской радиотрансляционной сети	934 735,51р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирными домами	1 048 372,40 р.
Вступительный взнос в ТСЖ	202 500 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	233 100 р.
Итого начислено на обслуживание домов:	12 766 595,66р.

Коммунальные услуги	
Тепловая энергия, ХВС, водоотведение и электроснабжение мест и оборудования общего пользования	7 244 231,26р.
Итого начислено коммунальных услуг:	7 244 231,26р.
Итого начислено:	20 010 826,92р.

Порядок формирования расходной части

В период с 01.04.2018 по 31.12.2018 ТСЖ «Союзный, 10» планировало израсходовать денежную сумму в сумме – **21 919 966,56 рублей.**

Фактически с 01.01.2017г по 31.12.2017г произведено расходов за тот же период – **21 557 711,27 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	5 691 667,28 р.
Текущий ремонт общего имущества	1 606 768,57 р.
Обслуживание лифтов	515 827,60 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	148 344 р.
Администраторы	2 148 387,90 р.
Кабельное телевидение, услуги городской радиотрансляционной сети	934 735,52 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирными домами	1 125 509,50р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	233 100 р.
Итого израсходовано на обслуживание домов:	12 404 340,37р..
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия и горячее водоснабжение	5 449 013,47р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	2 849 119,62 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	855 237,81 р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	9 153 370,90р.
Всего израсходовано:	21 557 711,27 р.

За проверяемый период с 01.04.2018г. по 31.12.2018г. нарушений положений Устава ТСЖ «Союзный, 10» и действующего законодательства органами управления ТСЖ «Союзный, 10» 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 «Союзный, 10» за период с 30.03.2018г. по 31.12.2018 г. соответствует данным оперативного бухгалтерского учета. За проверяемый период не установлено срыва сроков предоставления бухгалтерской отчетности в МИФНС, 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 «Союзный, 10» за 2018г представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия (+)
			Перерасход (-)
Техническая эксплуатация многоквартирного дома			
Содержание общего имущества	5 462 961,47р.	5 691 667,28р.	-228 705,81р.
Текущий ремонт общего имущества	2 100 657,08р.	1 606 768,57р.	+493 888,51р.
Обслуживание лифтов	541 230,81р.	515 827,60р.	+25 403,21р.
Тех. обслуживание системы АСПЗ	148 837,11	148 344р.	+493,11р.
Администраторы	2 094 201,28р.	2 148 387,90р.	-54 186,62р.
Кабельное телевидение, услуги городской радиотрансляционной сети	934 735,51р.	934 735,52р.	+0,01р.
Административно-управленческие расходы			
Управление многоквартирными домами	1 048 372,40р.	1 125 509,50р.	-77 137,10р.

Вступительный взнос в ТСЖ	202 500р.	-	+202 500р.
Прочее			
Целевой сбор на брелки	233 100р.	233 100р.	0 р.
Итого на обслуживание домов:	12 766 595,66р.	12 404 340,37р.	+362 255,29р.
Коммунальные услуги			
Тепловая энергия, ХВС, водоотведение и электроснабжение мест и оборудования общего пользования	7 244 231,26р.	9 153 370,90р.	-1 909 139,64р.
Итого коммунальные услуги:	7 244 231,26р.	9 153 370,90р.	-1 909 139,64р.
ВСЕГО:	20 010 826,92р.	21 557 711,27р.	-1 546 884,35р.

В целом выполнение ФХП можно оценить положительно.

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

Нецелевого использования денежных средств не обнаружено;

Общий баланс «сборы - расходы» по ФХП за период с 01.04.2018 г. по 31.12.2018 г. по обслуживанию дома является положительным. Коммунальные услуги начисляются месяцем позже за фактически потребленные 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	Примечание
1	По счету-извещению	18 494 724,02р.	18 494 724,02р.	
2	От коммерческой деятельности	250 222,86р.	250 222,86р.	
3	По договору уступки прав тр.долга.	320 060,10р.	320 060,10р.	
4	Возврат денежных средств от поставщика	3 650р.	3 650р.	Возврат денежных средств от поставщика
5	По дог.займа	5 200р.	5200р.	
	Итого:	19 073 856,98р.	19 073 856,98р.	

Направление расходов денежных средств

№ п/п	Расходы	Сумма	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Оплата поставщикам	10 768 912,20р.	10 768 912,20р.	0	
2	Налоги и страховые взносы	2 214 280,96р.	2 214 280,96р.	0	
3	З/плата	4 433 700,19р.	3 787 937,42р.	645 762,77р.	
4	Под отчет	68 478,78р.	67 041,55р.	1 437,23р.	Хоз. нужды
5	Возврат займа	5 200р.	5 200р.	0	
6	Возмещение	339 482,47р.	339 482,47р.	0	При смене способа управления

	расходов за коммунальные услуги				домами
7	За уступаемые права	247 770,82р.	247 770,82р	0	При смене способа управления домами право требования долгов по квартплате перешло в теж.
8	Возврат ошибочно перечисленных д/средств.	14 472,62р.	14 472,62р.		
9	Услуги банка	51 527,92р.	51 527,92р.		
	Итого	18 143 825,96р.	17 496 625,96р.	647 200р.	

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетных счетах на 30.03.2018 г. – 0

№ п/п	Источник	Остаток на 30.03.2018г.	Приход 30.03.2018г.- 31.12.2018г.	Расход 30.03.2018г.- 31.12.2018г.	Остаток на 31.12.2018г.
1	Р/счет 40703810955000000457	0 руб.	19 073 856,98р.	18 143 825,96	930 031,02р.
2	Касса	0 руб..	647 200р.	647 200р.	0 руб.

Таким образом, на расчетных счетах ТСЖ «Союзный, 10» на 31.12.2018 года остаток денежных средств составил: - **930 031,02 руб.**

У ТСЖ «Союзный, 10» 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 30.03.18г	С 01.01.18 по 31.12.18		Зад-ть/ Перепл. на 31.12.18г	В т.ч. прос роч.	примечание
			Оплачено	Начислено			
1	Акватехника ООО		203 973,00	203 973,00			ТО АСНЗ
2	Водоканал СПб ГУП		2 250 914,46	2 606 518,08	-355 603,62		ХВС, водоотведение
3	Ингерсервис ООО		724 892,35	724 892,35			ТО и рем.лифтов
4	Козловский В.С. ИП		152 000	171 000	-19 000,00		Обслуживание УУТЭ
5	Линдстрем ООО		15 289,40	22 934,10	-7 644,70		Ковры
6	Петербургская сбытовая компания АО		654 328,63	761 938,93	-107610,30		Электроэнергия
7	Платина ООО		27 500,00	27 500,00			ТО платф.подъемной накл.перемещ. д/нав
8	Спецтранс ЖСК		677 839,20	940 336,10	-262 496,90		Вывоз бытовых отходов
9	Станция профилактической дезинфекции АО		30 077,46	30 077,46			Дезинфекция помещений
10	ТЭК СПб ГУП		3 755 706,21	5 202 829,88	-1 447 123,67		Тепловая энергия, горячая вода
11	ЦСУ ООО		1 764 521,23	2 166 067,50	-401 546,27		1.Передача имущества . 2.Санитарное содержание и авар.обсл. МКД
12	ЭЛЕКТРОНТЕЛЕ КОМ ЗАО		856 631,76	976 421,78	-119 790,02		КТВ и РГ

Прочие		1 386 384,51	1 440 111,26	+32373,25		Другие работы, услуги и материалы
Итого 60 счет:		12 500 058,21	15 274 600,44	-2 774 542,23		

Все расчеты, производятся бухгалтерией ТСЖ «Союзный, 10».

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

№ п/п	Собственники	С-до на 01.04.18г.	С 01.04.18г. по 31.12.18г.		Зад-ть на 31.12.18г.	В т.ч. проср.
			Начислено	оплачено		
1	Физические лица		19 055 591,74	17 944 870,56	1 110 721,18	326 690,01
4	ООО «Паркинг на Бадаева»		21 229,84	21 229,84		
5	СК Темп ЗАО		1 275 358,62	1 275 358,62		
	Итого		20 352 180,20	19 241 459,02	1 110 721,18	

Таким образом, задолженность собственников на 31.12.18г. по оплате услуг составляет – **1 110 721,18 руб.**

В качестве доходов от предпринимательской деятельности ТСЖ «Союзный, 10» учитывает поступления: Агентское вознаграждение ПРВ 10% (сбор и перечисление средств за радиоточки), вознаграждение за сбор денежных средств 7% (кабельное телевидение), за прием и обработку сигналов, передаваемых автоматической пожарной сигнализацией (салон красоты), за диспетчерское обслуживание и размещение оборудования Оператора в ТП и МОП, за размещение наружной информационной конструкции, за размещение рекламной продукции, за услуги по размещению устройств самообслуживания.

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 счетах 90 и 91

Мы провели проверку ТСЖ «Союзный, 10» 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. – **20 352 180,20 руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2018г. – **19 241 459,02 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг на 31.12.2018г. – **1 110 721,18 руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2018г. составили – **21 557 711,27 р.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2018г. – **2 774 542,23 руб.**
- Просроченной задолженности нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2018г. – **930 031,02 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 «Союзный, 10» за период 2018 года, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:



Боридько А.Н.

Члены ревизионной комиссии:



Б.Ч. Ермаков

Ворошило А.А.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:



Боридько А.Н.

Главный бухгалтер:



Чижова Е.А.