



Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Союзный, 10» за период с 01.01.2020г по 31.12.2020г

г. Санкт-Петербург

24 Февраля 2021 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Союзный, 10», в составе председателя Татенко Г.В., членов: Гордиенко Д.А. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Союзный, 10» за период с 01.01.2020г. по 31.12.2020 г.

Проверка проводилась в период с «20» Февраля 2021г по «24» Февраля 2021г.

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 2020 г;
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 г. (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 2020г, книга доходов и расходов за 2020г.
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 2020 г. было получено доходов на сумму **255 820,62** руб., а именно:

• Агентское вознаграждение ПРВ 10%–	41 123,70 руб.;
• Вознаграждение за сбор денежных средств 7% –	65 830,80 руб.;
• Диспетчерское обслуживание и размещение оборудования Оператора в ТП и МОП –	72 000 руб.;
• Прием и обработка сигналов, передаваемых автоматической пожарной сигнализацией –	11 000 руб.
• Размещение наружной информационной конструкции–	33 000 руб.
• Услуги по размещению устройств самообслуживания -	18 000 руб.
• Пени за несвоевременную оплату -	14 866,12 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 № 215-р от 16.12.2019г. (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 216-р от 16.12.2019г (электрическая энергия); № 179-р от 04.12.2019г;(водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2020г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с 01.01.20-30.06.20)	1 765,33 руб./Гкал.
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с 01.07.20-31.12.20)	1 818,29 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.20-30.06.20)	31,58 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.20-31.12.20)	32,53 руб./ (м. куб.).
Водоотведение (с 01.01.20-30.06.20)	31,58 руб./ (м. куб.)
Водоотведение (с 01.07.20-31.12.20)	32,53 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.20-30.06.20)	3,84 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.20-31.12.20)	4,06 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.20-30.06.20)	2,22 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.20-31.12.20)	2,34 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 25 Марта 2020г. установлены тарифы на 2020г . по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирных домов, а также на

управленческие и административные расходы ТСЖ. Отклонений от этих тарифов, в выставляемых собственникам счетов- 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 01.01.2020 по 31.12.2020 ТСЖ «Союзный, 10» планировало получить поступления в сумме **38 381 526,62 руб.**

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

Фактически с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. начислена собственникам к уплате сумма **38 381 540,95р**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 301 670,30)	8 985 848,06р.
Текущий ремонт общего имущества (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 409 756,87)	3 551 058,79р.
Обслуживание лифтов (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 29 949,84)	911 538,96р.
Тех. обслуживание системы АСПЗ (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 951,48)	228 969,60р.
Администраторы	3 475 697,82р.
Кабельное телевидение	940 440,00р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	411 237,00р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирными домами	2 381 309,52 р.
Вступительный взнос в ТСЖ(с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 247 119,00)	249 119,00 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	112 700 р.
Целевой сбор на оборудование крытых мусоросборочных площадок	490 193,91р.
Целевой сбор на устройство видеонаблюдения (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 47 799,58)	47 799,58р.
Итого начислено на обслуживание домов:	21 785 912,24р.

Коммунальные услуги	
Тепловая энергия для горячего водоснабжения и отопления	9 676 582,08 р.
Расчеты за водоснабжение	2 779 396,66 р.
Расчеты за водоотведение	2 808 696,22 р.
ЭЭ день (Электроснабжение мест и оборудования общего пользования)	1 041 905,85 р.
ЭЭ ночь (Электроснабжение мест и оборудования общего пользования)	289 047,90 р.
Итого начислено коммунальных услуг:	16 595 628,71р.

Итого начислено:	38 381 540,95р.
-------------------------	------------------------

Порядок формирования расходной части

В период с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. ТСЖ «Союзный, 10» планировало израсходовать денежную сумму в сумме – **39 819 757,55 рублей.**

Фактически с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. произведено расходов за тот же период – **38 260 403,92 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	8 464 733,73 р.
Текущий ремонт общего имущества	2 586 960,77 р.
Обслуживание лифтов	859 225,01 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	226 287,48 р.
Администраторы (с учетом перерасхода прошлых периодов 28 614,78р.)	3 469 804,72 р.
Кабельное телевидение	940 440,00 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	411 237,00 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирными домами (с учетом перерасхода прошлых периодов 12 296,16р.)	2 181 720,70 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	112 700,00 р.
Целевой сбор на оборудование крытых мусоросборочных площадок	490 000,00 р.
Итого израсходовано на обслуживание домов:	19 743 109,41р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с учетом декабря 2019г. 1 515 993,00р.)	10 972 215,23 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение (с учетом декабря 2019г. 432 170,55р.)	6 085 254,77 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования (с учетом декабря 2019г. 114 555,97р.)	1 459 824,51р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	18 517 294,51 р.
Всего израсходовано:	38 260 403,92 р.

За проверяемый период с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. 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 01.01.2020г. по 31.12.2020 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 2020г представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия (+)
			Перерасход (-)
Техническая эксплуатация многоквартирного дома			
Содержание общего имущества	8 985 848,06 р.	8 464 733,73 р.	+521 114,33 р.
Текущий ремонт общего имущества	3 551 058,79 р.	2 586 960,77 р.	+964 098,02 р.
Обслуживание лифтов	911 538,96 р.	859 225,01 р.	+52 313,95 р.
Тех. обслуживание системы АСПЗ	228 969,60 р.	226 287,48 р.	+2 682,12 р.
Администраторы	3 475 697,82 р.	3 469 804,72 р.	+5 893,10 р.
Кабельное телевидение	940 440,00 р.	940 440,00 р.	0 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	411 237,00 р.	411 237,00 р.	0 р.
Административно-управленческие расходы			
Управление многоквартирными домами	2 381 309,52 р.	2 181 720,70 р.	+199 588,82 р.
Вступительный взнос в ТСЖ	249 119,00 р.	0,00 р.	+249 119,00 р.
Прочее			
Целевой сбор на брелки	112 700,00 р.	112 700,00 р.	0 р.
Целевой сбор на оборудование крытых мусоросборочных площадок	490 193,91 р.	490 000,00 р.	+193,91 р.
Целевой сбор на устройство видеонаблюдения	47 799,58 р.	0,00 р.	+47 799,58 р.
Итого на обслуживание домов:	21 785 912,24 р	19 743 109,41 р	+2 042 802,83 р
Коммунальные услуги			
Тепловая энергия, ХВС , водоотведение и электроснабжение мест и оборудования общего пользования	16 595 628,71 р.	18 517 294,51 р.	-1 921 665,80 р.
Итого коммунальные услуги:	16 595 628,71 р.	18 517 294,51 р.	-1 921 665,80 р.
ВСЕГО:	38 381 540,95р.	38 260 403,92р.	+121 137,03 р.

В целом выполнение ФХП можно оценить положительно.

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 01.01.2020 г. по 31.12.2020 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	Примечание
1	По счету-извещению	37 314 976,63р.	37 314 976,63р.	
2	От коммерческой деятельности	221 254,63р.	221 254,63р.	
3	Возврат денежных средств от поставщика	1 500 р.	1 500 р.	Возврат денежных средств от поставщика
4	Возврат из подотчета	34,16		

Итого:	37 537 765,42р.	37 537 731,26р.
---------------	------------------------	------------------------

Направление расходов денежных средств

№ п/п	Расходы	Сумма	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Оплата поставщикам	24 377 534,21	24 377 534,21		
2	Налоги и страховые взносы, прочие сборы	3 643 574,00	3 643 574,00		
3	З/плата	7 460 876,00	6 369 568,74	1 091 307,26	
4	Под отчет	184 814,46	183 921,72	892,74	Хоз. нужды
5	по дог. ГПХ №1	20 010,00	20 010,00		
6	Услуги банка	73 706,35	73 706,35		
7	Возврат ошибочно перечисленных средств	29 700,00	29 700,00		
	Итого	35 790 215,02	34 698 015,02	1 092 200,00	

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетных счетах на 31.12.2019 г. – **451 572,62 руб.**

№ п/п	Источник	Остаток на 31.12.2019г.	Приход 01.01.2020г.- 31.12.2020г.	Расход 01.01.2020г.- 31.12.2020г.	Остаток на 31.12.2020г.
1	Р/счет 40703810955000000457	451 572,62 руб.	37 537 731,26р.	35 790 215,02р.	2 199 088,86 р.
2	Касса	0 руб..	1 092 234,16р.	1 092 234,16 р.	0 руб.

Таким образом, на расчетных счетах ТСЖ «Союзный, 10» на 31.12.2020 года остаток денежных средств составил: - **2 199 088,86 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 на 31.12.19г	С 01.01.20 по 31.12.20		Зад-ть на 31.12.20г	В т.ч. прос роч.	примечание
			Оплачено	Начислено			
1	АКВАТЕХНИКА ООО		207 430,19	226 287,48	18 857,29		ТО АСПЗ
2	ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ГУП	432 069,12	5 448 748,70	5 653 084,22	636 404,64		Водоснабжение, водоотведение
3	ГУРОН ООО		115 000,00	115 000,00			Промывка теплообмен.
4	ДОК ООО		37 740,00	37 740,00			Сертификация лифтов
5	ЕВРОЗАМОК СЕРВИС ООО		17 260,00	17 260,00			Ремонт замков и ручек
6	ИНТЕРСЕРВИС ООО	32 550,35	884 781,98	852 231,63			ТО лифтов
7	КВАРТА-С ООО		15 781,40	15 781,40			
8	Козловский Василий Сергеевич		342 550,00	361 550,00	19 000,00		Обслуживание УУТЭ
9	ЛИНДСТРЕМ ООО		41 228,64	49 292,64	8 064,00		Сменные Ковры
10	НАВЕСОВЛЕС ООО		490 000,00	490 000,00			

11	ОБИТ ООО	2 354,00	41 025,60	41 969,80	3 298,20		Городской телефон
12	ОЛИМП ТК ООО		25 800,00	25 800,00			
13	ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ АО	114 558,24	1 330 952,22	1 345 268,54	128 874,56		Электроэнергия
14	ПЛАТИНА ООО	33 000,00	165 000,00	132 000,00			ТО платф. подъемной накл. перемещ. д/инв.
15	ПЛЕМХОЗ ИМЕНИ ТЕЛЬМАНА АО		48 000,00	48 108,00	108,00		Покупка рассады
16	СИТИЛИНК ООО		62 230,00	62 230,00			
17	СОФТБАЛАНС ИТ ООО		30 998,00	30998,00			
18	СПЕЦТРАНС ЖСК ЗАО	118 594,08	1 442 400,96	1 472 623,68	148 816,80		Вывоз бытовых отходов
19	СТАНЦИЯ ПРОФИЛАКТИЧЕС КОЙ ДЕЗИНФЕКЦИИ АО		52 435,32	52 435,32			Дезинфекция помещений
20	СТД ПЕТРОВИЧ ООО		23 194,60	23 194,60			
21	ТВЭСТ АО		65 230,20	65 203,20			Картридж 80
22	ТЭК СПБ ГУП	1 515 890,69	9 676 655,45	9 456 222,23	1 295 457,47		Тепловая энергия для нужд отопления и горячего водоснабжения.
23	ХОРДА ООО		80 000,00	80 000,00			Согласование проекта
24	ЭЛЕКТРОНТЕЛЕК ОМ АО	114 360,00	1 354 623,00	1 351 677,00	111 414,00		КТВ и РТ
25	ЮНА-3 ООО		91 750,00	91 750,00			Ворота, газон.огр.
26	Прочие		2 438 337,47	2 438 337,47			Другие работы, услуги и материалы.
	Итого 60.1 счет	2 363 376,48	24 529 126,73	24 536 045,21	2 370 294,96		

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

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

№ п/п	Собственники	С-до на 31.12.20г.	С 01.01.20г. по 31.12.20г.		Зад-ть на 31.12.20г.	В т.ч. проср.
			Начислено	оплачено		
1	Собственники	1 827 622,04	37 400 372,00	37 314 976,63	1 913 017,41	770 089,79
	Итого	1 827 622,04	37 400 372,00	37 314 976,63	1 913 017,41	770 089,79

Таким образом, задолженность собственников на 31.12.19г. по оплате услуг составляет – **1 913 017,41руб.**

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 (салон красоты), за размещение рекламной продукции, за услуги по размещению устройств самообслуживания (платежный терминал).

Полученные доходы от предпринимательской деятельности отражены в книге доходов и расходов.

В бухгалтерском учете ведется отдельный учет предпринимательской и некоммерческой деятельности.

Доходы учитываются на счетах 90 и 91

Мы провели проверку ТСЖ «Союзный, 10» за 2020 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли (по нашему мнению), к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2020г. – **37 400 372,00 руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2020г. – **37 314 976,63 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг на 31.12.2020г. – **1 913 017,41 руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2020г. составили – **38 260 403,92 руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2020г. – **2 370 294,96 руб.**
- Просроченной задолженности перед поставщиками нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2020г. – **2 199 088,86 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 2020 года, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:  / 

Члены ревизионной комиссии:  / 

_____ / _____

С актом ознакомлены:

Председатель правления:  Боридько А.Н.

Главный бухгалтер:  Чижова Е.А.