

Председатель правления Боридько А.Н.



Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Союзный, 10» за период с 01.01.2022г по 31.12.2022г.

г. Санкт-Петербург

27 Февраля 2023 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., Ермаков Г.И. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Союзный, 10» за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022 г.

Проверка проводилась в период с «20» Февраля 2023г по «27» Февраля 2023 г.

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 2022 г;
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 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 2022г, книга доходов и расходов за 2022г.
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 2022 г. было получено доходов на сумму **342 818,23** руб., а именно:

• Агентское вознаграждение ПРВ 10%–	37 729,80 руб.;
• Вознаграждение за сбор денежных средств 7% –	64 495,20 руб.;
• Диспетчерское обслуживание и размещение оборудования Оператора в ТП и МОП –	72 000 руб.;
• Прием и обработка сигналов, передаваемых автоматической пожарной сигнализацией –	18 000 руб.
• Размещение наружной информационной конструкции–	36 000 руб.
• Услуги по размещению устройств самообслуживания -	18 000 руб.
• Пени за несвоевременную оплату -	96 593,23 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 № 201-р от 15.12.2017г., информационное письмо от 29.12.2021 №01-13-1467/21-0-0, распоряжения теплоснабжающих организаций (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 231-р от 27.12.2021г., № 190-р от 18.11.2022 (электрическая энергия); № 207-р от 15.12.2021г., № 186-р от 18.11.2022г. (в ред. от 28.11.2022 № 205-р) (водоснабжение и водоотведение); № 35-р от 30.06.2022г., № 30-р от 14.04.2017г., № 162-р от 16.11.2022г. (обращение с ТКО). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2022г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с 01.01.22-30.06.22)	1 880,11 руб./Гкал.
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с 01.07.22-30.11.22)	1 947,79 руб./Гкал
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с 01.12.22-31.12.22)	2 111,40 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.22-30.06.22)	33,12 руб./(м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.22-30.11.22)	33,68 руб./(м. куб.).
Холодное водоснабжение (с 01.12.22-31.12.22)	36,54 руб./(м. куб.).
Водоотведение (с 01.01.22-30.06.22)	33,12 руб./(м. куб.)
Водоотведение (с 01.07.22-30.11.22)	33,68 руб./(м. куб.)
Водоотведение (с 01.12.22-31.12.22)	36,54 руб./(м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.22-30.06.22)	4,28 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.22-30.11.22)	4,51 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.12.22-31.12.22)	4,88 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.01.22-30.06.22)	2,36 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.07.22-30.11.22)	2,44 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.12.22-31.12.22)	2,67 руб./кВт.ч
Обращение с ТКО (с 01.01.2022г. по 30.06.2022г.)	6,40 руб./м2

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 от 24 Марта 2022 г. установлены тарифы на 2022г. 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 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

С 01.01.2022г. по 31.12.2022г. начислена собственникам к уплате сумма **41 359 459,94р.**

(сумма указана с учетом неиспользованных средств прошлых периодов, без учета начисленных пеней, судебных расходов и госпошлин).

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества (с учетом перерасхода средств за прошлый период - 45 358,64)	8 048 560,42.
Текущий ремонт общего имущества (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 631 445,08)	3 962 745,10.
Обслуживание лифтов (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 66 755,47)	990 161,02.
Тех. обслуживание системы АСПЗ (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 4 412,76)	213 415,77.
Администраторы (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 30 984,20)	3 780 280,04.
Проверка ИПУ отопления	1 111 500,00р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирными домами (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 115 182,40)	2 686 490,02 р.
Вступительный взнос в ТСЖ (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 232 806,50)	237 306,50 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	63 000,00 р.
(Неиспользованные средства целевых сборов прошлых периодов 47993,49)	47 993,49р.
Итого начислено на обслуживание домов:	21 141 452,36.

Коммунальные услуги	
Тепловая энергия для горячего водоснабжения и отопления	10 980 055,15.
Расчеты за водоснабжение	2 833 779,80 р.
Расчеты за водоотведение	2 833 765,41 р.
ЭЭ день (Электроснабжение мест и оборудования общего пользования)	1 094 057,81 р.
ЭЭ ночь (Электроснабжение мест и оборудования общего пользования)	367 984,23 р.
Обращение с ТКО	809 153,88 р.
Итого начислено коммунальных услуг:	18 919 349,58.
Прочие услуги	
Кабельное телевидение	921 360,00 р.
Радио точка	377 298,00 р.
Итого начислено прочих услуг:	1 298 658,00 р.
Итого начислено:	41 359 459,94.

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. произведено расходов – **42 568 123,42 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	8 085 830,05 р.
Текущий ремонт общего имущества	3 303 470,02 р.
Обслуживание лифтов	910 807,76 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	204 633,21 р.
Администраторы	3 704 117,59 р.
Поверка ИПУ отопления	1 111 500,00р
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирными домами	2 590 043,88, р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	63 000 р.
Итого израсходовано на обслуживание домов:	19 973 402,51р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с учетом декабря 2021г. 1 529 747,79р.)	12 706 904,57 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение (с учетом декабря 2021г. 492 507,23р.)	6 181 005,29 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования (с учетом декабря 2021г. 140 352,35 р.)	1 600 197,02 р.
Обращение с ТКО	809 153,88 р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	21 296 062,91
Прочие услуги	
Кабельное телевидение	921 360,00 р.
Радио точка	377 298,00 р.
Итого израсходовано прочих услуг:	1 298 658,00 р.
Всего израсходовано:	42 568 123,42 р.

За проверяемый период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. 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 01.01.2022г. по 31.12.2022 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 2022г представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия (+)
			Перерасход (-)
Техническая эксплуатация многоквартирного дома			
Содержание общего имущества	8 048 560,42 р.	8 085 830,05 р.	-37 269,63 р.
Текущий ремонт общего имущества	3 962 745,10 р.	3 303 470,02 р.	+659 275,08 р.
Обслуживание лифтов	990 161,02 р.	910 807,76 р.	+79 353,26 р.
Тех. обслуживание системы АСПЗ	213 415,77 р.	204 633,21 р.	+8 782,56 р.
Администраторы	3 780 280,04 р.	3 704 117,59 р.	+76 162,45 р.
Поверка ИПУ отопления	1 111 500,00 р.	1 111 500,00 р.	0 р.
Административно-управленческие расходы			
Управление многоквартирными домами	2 686 490,02 р.	2 590 043,88 р.	+96 446,14 р.
Вступительный взнос в ТСЖ	237 306,50 р.	0 р.	+237 306,50 р.
Прочее			
Целевой сбор на брелки	63 000,00 р.	63 000,00 р.	0 р.
Неиспользованные средства целевых сборов прошлых периодов	47 993,49 р.	0 р.	+47 993,49 р.
Итого на обслуживание домов:	21 141 452,36 р	19 973 402,51 р	+1 168 049,85 р
Коммунальные услуги			
Тепловая энергия, ХВС, водоотведение и электроснабжение мест и оборудования общего пользования, обращение с ТКО	18 919 349,58р.	21 296 062,91р.	-2 376 713,33 р.
Прочие услуги			
Кабельное телевидение	921 360,00 р.	921 360,00 р.	0 р.
Радио точка	377 298,00 р.	377 298,00 р.	0 р.
Итого прочие услуги	1 298 658,00р.	1 298 658,00р.	0 р
ВСЕГО:	41 359 459,94	42 568 123,42р.	-1 208 663,48 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 01.01.2022 г. по 31.12.2022 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	40 418 651,36р.	40 418 651,36.	
2	От коммерческой деятельности	253 889,10р.	253 889,10р.	
3	Возврат денежных средств от поставщика	65 000,00р.	65 000,00р.	Возврат денежных средств от поставщика
	Итого:	40 737 540,46р.	40 737 540,46р.	

Направление расходов денежных средств

№ п/п	Расходы	Сумма	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Оплата поставщикам	27 112 831,76	27 112 831,76		
2	Налоги и страховые взносы, прочие сборы	4 244 822,01	4 244 822,01		
3	З/плата	8 672 676,24	6 832 135,49	1 840 540,75	
4	Под отчет	111 148,10	109 988,85	1 159,25	Хоз. нужды
5	Услуги банка	80 590,93	80 590,93		
6	Расчеты по претензиям	74,00	74,00		Возврат банковской комиссии
	Итого	40 222 143,04	38 380 443,04	1 841 700,00	

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетных счетах на 31.12.2022 г. – **1 513 445,37руб.**

№ п/п	Источник	Остаток на 31.12.2021г.	Приход 01.01.2022г.- 31.12.2022г.	Расход 01.01.2022г.- 31.12.2022г.	Остаток на 31.12.2022г.
1	Р/счет 40703810955000000457	998 047,95 р.	40 737 540,46р.	40 222 143,04р.	1 513 445,37р.
2	Касса	0 руб..	1 841 700,00р.	1 841 700,00р.	0 руб.

Таким образом, на расчетных счетах ТСЖ «Союзный, 10» на 31.12.2022 год остаток денежных средств составил: **1 513 445,37руб.**

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	Задолжен-ть на 31.12.21г	С 01.01.22 по 31.12.22		Задолженн. на 31.12.22г	В т.ч. прос роч.	примечание
			Оплачено	Начислено			
1	ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ГУП	491 633,28	5 666 671,26	5 688 498,06	513 460,08		
2	ЛИНДСТРЕМ ООО	8 064,00	60 480,00	60 480,00	8 064,00		
3	ОБИТ ООО	3 092,00	44 072,80	41 634,00	653,20		
4	ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ АО	140 355,52	1 462 045,21	1 459 844,67	138 154,98		
5	ТЭК СПБ ГУП	1 529 565,12	10 981 623,63	11 177 156,78	1 725 098,27		
6	ЭЛЕКТРОНТЕЛЕКОМ АО	109 761,00	1 301 280,00	1 298 658,00	107 139,00		
7	прочие	168 924,00	7 528 624,97	7 359 701,07	0,10		
	Итого 60.1 счет	2 451 394,92	27 044 797,87	27 085 972,58	2 492 569,63		

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

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

№ п/п	Собственники	С-до на 31.12.21г.	С 01.01.22г. по 31.12.22г.		Зад-ть на 31.12.22г.	В т.ч. проср.
			Начислено	оплачено		
1	Собственники	2 377 174,35	40 379 344,97	40 418 577,36	2 337 941,96	1 210 846,55

Таким образом, задолженность собственников на 31.12.22г. по оплате услуг составляет – 2 337 941,96 руб.

За отчетный период в суд было подано заявлений на вынесение судебных приказов на 14 собственников жилья на общую сумму в 532739,66 руб. Из них на 01.01.2023 г. погасили задолженность 9 чел.

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 2022 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли (по нашему мнению), к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2022г. – 40 379 344,97 руб.
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2022г. – 40 418 577,36 руб.
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг на 31.12.2022г. – 2 337 941,96 руб.

- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2022г. составили – **42 568 123,42 руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2022г. – **2 492 569,63руб.**
- Просроченной задолженности перед поставщиками нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2022г. – **1 513 445,37руб.**

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 2022 года, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:

 | Лавренко Е.В.

Члены ревизионной комиссии:

 | Ермаченко В.И.

 | Родченко Р.А.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:

 | Боридько А.Н.

Главный бухгалтер:

 | Чижова Е.А.