

Председатель правления Баридько А.Н.



## Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Союзный, 10» за период с 01.01.2021г по 31.12.2021г.

г. Санкт-Петербург

8 Февраля 2022 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 01.01.2021г. по 31.12.2021 г.

Проверка проводилась в период с «01» Февраля 2022г по «08» Февраля 2022 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 2021 г;
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 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 2021г, книга доходов и расходов за 2021г.
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 2021 г. было получено доходов на сумму **296 487,37 руб.**, а именно:

• Агентское вознаграждение ПРВ 10%–	39 714,30 руб.;
• Вознаграждение за сбор денежных средств 7% –	65 116,80 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 -	47 656,27 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 № 243-р от 16.12.2020г. (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 244-р от 16.12.2020г (электрическая энергия); № 271-р от 18.12.2020г.;(водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2021г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с 01.01.21-30.06.21)	1 818,29 руб./Гкал.
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с 01.07.21-31.12.21)	1 880,11 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.21-30.06.21)	32,53 руб./(м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.21-31.12.21)	33,12 руб./(м. куб.).
Водоотведение (с 01.01.21-30.06.21)	32,53 руб./(м. куб.)
Водоотведение (с 01.07.21-31.12.21)	33,12 руб./(м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.21-30.06.21)	4,06 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.21-31.12.21)	4,28 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.21-30.06.21)	2,34 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.21-31.12.21)	2,36 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 от 16 Апреля 2021г. установлены тарифы на 2021г . 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 являющихся 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 01.01.2021 по 31.12.2021 ТСЖ «Союзный, 10» планировало получить поступления в сумме **40 489 539,89 руб.**

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

Фактически с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. начислена собственникам к уплате сумма **40 487 755,92р**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 521 114,33)	9 205 292,09р.
Текущий ремонт общего имущества (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 964 098,02)	4 105 399,94р.
Обслуживание лифтов (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 52 313,95)	932 103,07р.
Тех. обслуживание системы АСПЗ (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 2 682,12)	230 700,24р.
Администраторы (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 5 893,10)	3 575 323,82р.
Кабельное телевидение	930 240,00р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	397 143,00р.
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирными домами (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 199 588,82)	2 580 898,34 р.
Вступительный взнос в ТСЖ(с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 249 119,00)	251 119,00 р.
<b>Прочее</b>	
Целевой сбор на брелки	118 500,00 р.
(Неиспользованные средства целевых сборов прошлых периодов 47993,49)	47 993,49р.
<b>Итого начислено на обслуживание домов:</b>	<b>22 374 712,99р.</b>

<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия для горячего водоснабжения и отопления	10 990 100,74р.
Расчеты за водоснабжение	2 863 992,37 р.
Расчеты за водоотведение	2 863 992,37 р.
ЭЭ день (Электроснабжение мест и оборудования общего пользования)	1 098 681,04 р.
ЭЭ ночь (Электроснабжение мест и оборудования общего пользования)	296 276,41 р.
<b>Итого начислено коммунальных услуг:</b>	<b>18 113 042,93р.</b>

**Итого начислено:****40 487 755,92р.****Порядок формирования расходной части**

В период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. ТСЖ «Союзный, 10» планировало израсходовать денежную сумму в сумме —41 784 873,30 рублей.

Фактически с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. произведено расходов за тот же период — 41 566 142,03 рублей.

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества	9 250 650,73 р.
Текущий ремонт общего имущества	3 473 954,86 р.
Обслуживание лифтов	865 347,60 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	226 287,48 р.
Администраторы	3 544 339,62 р.
Кабельное телевидение	930 240,00 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	397 143,00 р.
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирными домами	2 465 715,94 р.
<b>Прочее</b>	
Целевой сбор на брелки	118 500 р.
Вступительный взнос	18 312,50 р.
<b>Итого израсходовано на обслуживание домов:</b>	<b>21 290 491,73р.</b>
<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с учетом декабря 2020г. 1 295 633,15р.)	12 519 848,53 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение (с учетом декабря 2020г. 497 161,89р.)	6 220 491,97 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования (с учетом декабря 2020г. 128 870,76 р.)	1 535 309,80р.
<b>Итого израсходовано коммунальных услуг:</b>	<b>20 275 650,30 р.</b>
<b>Всего израсходовано:</b>	<b>41 566 142,03 р.</b>

За проверяемый период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. 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 01.01.2021г. по 31.12.2021 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 2021г представлен в таблице:**

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия (+)
			Перерасход (-)
<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>			
Содержание общего имущества	9 205 292,09 р.	9 250 650,73 р.	-45 358,64 р.
Текущий ремонт общего имущества	4 105 399,94 р.	3 473 954,86 р.	+631 445,08 р.
Обслуживание лифтов	932 103,07 р.	865 347,60 р.	+66 755,47 р.
Тех. обслуживание системы АСПЗ	230 700,24 р.	226 287,48 р.	+4 412,76 р.
Администраторы	3 575 323,82 р.	3 544 339,62 р.	+30 984,20 р.
Кабельное телевидение	930 240,00 р.	930 240,00 р.	0 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	397 143,00 р.	397 143,00 р.	0 р.
<b>Административно-управленческие расходы</b>			
Управление многоквартирными домами	2 580 898,34 р.	2 465 715,94 р.	+115 182,40 р.
Вступительный взнос в ТСЖ	251 119,00 р.	18 312,50 р.	+232 806,50 р.
<b>Прочее</b>			
Целевой сбор на брелки	118 500,00 р.	118 500,00 р.	0 р.
Неиспользованные средства целевых сборов прошлых периодов	47 993,49 р.	0 р.	+47 993,49 р.
<b>Итого на обслуживание домов:</b>	<b>22 374 712,99 р</b>	<b>21 290 491,73 р</b>	<b>+1 084 221,26 р</b>
<b>Коммунальные услуги</b>			
Тепловая энергия, ХВС , водоотведение и электроснабжение мест и оборудования общего пользования	18 113 042,93 р.	20 275 650,30 р.	-2 162 607,37 р.
<b>Итого коммунальные услуги:</b>	<b>18 113 042,93 р.</b>	<b>20 275 650,30 р.</b>	<b>-2 162 607,37 р</b>
<b>ВСЕГО:</b>	<b>40 487 755,92</b>	<b>41 566 142,03р.</b>	<b>-1 078 386,11 р.</b>

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 01.01.2021 г. по 31.12.2021 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	38 049 388,77р.	38 049 388,77р.	
2	От коммерческой деятельности	259 191,30р.	259 191,30р.	
3	Возврат денежных средств от поставщика	4 100 р.	4 100 р.	Возврат денежных средств от поставщика
	<b>Итого:</b>	<b>38 312 680,07р.</b>	<b>38 312 680,07р.</b>	

### Направление расходов денежных средств

№ п/п	Расходы	Сумма	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Оплата поставщикам	26 992 870,39	26 992 870,39		
2	Налоги и страховые взносы, прочие сборы	4 030 649,35	4 030 649,35		
3	З/плата	8 256 451,93	6 474 041,53	1 782 410,40	
4	Под отчет	152 287,50	150 997,90	1 289,60	Хоз. нужды
5	Услуги банка	81 461,81	81 461,81		
	<b>Итого</b>	<b>39 513 720,98</b>	<b>37 730 020,98</b>	<b>1 783 700,00</b>	

### Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетных счетах на 31.12.2021 г. – **998 047,95 руб.**

№ п/п	Источник	Остаток на 31.12.2020г.	Приход 01.01.2021г.- 31.12.2021г.	Расход 01.01.2021г.- 31.12.2021г.	Остаток на 31.12.2021г.
1	Р/счет 40703810955000000457	<b>2 199 088,86 р.</b>	38 312 680,07р.	39 513 720,98р.	998 047,95 р.
2	Касса	0 руб..	<b>1 783 700,00р.</b>	<b>1 783 700,00р.</b>	0 руб.

Таким образом, на расчетных счетах ТСЖ «Союзный, 10» на 31.12.2021 год остаток денежных средств составил: - **998 047,95 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 31.12.20г	С 01.01.21 по 31.12.21		Зад-ть на 31.12.21г	В т.ч. прос роч.	примечание
			Оплачено	Начислено			
1	АКВАТЕХНИКА ООО	18 857,29	245 144,77	226 287,48			ТО АСПЗ
2	ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ГУП	636 404,64	5 868 101,44	5 723 330,08	491 633,28		Водоснабжение, водоотведение
3	ГУРОН ООО		96 000,00	96 000,00			Промывка теплообмен.
4	ДОК ООО		37 740,00	37 740,00			Сертификация лифтов
5	ЕВРОЗАМОК СЕРВИС ООО		39 968,00	39 968,00			Ремонт замков и ручек
6	ИНТЕРСЕРВИС ООО		1 149 971,54	1 149 971,54			ТО лифтов
7	КВАРТА-С ООО		19 700,00	19 700,00			
8	Козловский Василий Сергеевич	19 000,00	247 000,00	228 000,00			Обслуживание УУТЭ
9	ЛИНДСТРЕМ ООО	8 064,00	48 384,00	48 384,00	8 064,00		Сменные Ковры
10	ОБИТ ООО	3 298,20	41 322,88	41 116,68	3 092,00		Городской телефон
11	ОЛИМП ТК ООО		31 650,00	31 650,00			Песок, грунт и т.д.
12	ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ АО	128 874,56	1 394 958,08	1 406 439,04	140 355,52		Электроэнергия
13	ПЛАТИНА ООО		132 000,00	132 000,00			ТО платф. подъемной накл. перемещ. д/инв.

14	ПЛЕМХОЗ ИМЕНИ ТЕЛЬМАНА АО	108,00	47 408,00	47 300,00			Покупка рассады
15	СИТИЛИНК ООО		7 180,00	7 180,00			
16	СОФТБАЛАНС ИТ ООО		33 816,00	33 816,00			1с, итс
17	СПЕЦТРАНС ЖСК ЗАО	148 816,80	1 713 502,56	1 730 609,76	165 924,00		Вывоз бытовых отходов
18	СТАНЦИЯ ПРОФИЛАКТИЧЕС КОЙ ДЕЗИНФЕКЦИИ АО		52 435,32	52 435,32			Дезинфекция помещений
19	СТД ПЕТРОВИЧ ООО		116 564,44	116 564,44			
20	ТВЭСТ АО		203 000,00	203 000,00			Картридж 80
21	ТЭК СПБ ГУП	1 295 457,47	10 990 107,73	11 224 215,38	1 529 565,12		Тепловая энергия для нужд отопления и горячего водоснабжения.
22	ЭЛЕКТРОНТЕЛЕК ОМ АО	111 414,00	1 634 627,44	1 632 974,44	109 761,00		КТВ и РТ, монтаж дофон.сис-мы
23	Прочие		2 830 241,11	2 833 241,11	3 000,00		Другие работы, услуги и материалы.
	<b>Итого 60.1 счет</b>	<b>2 370 294,96</b>	<b>26 980 823,31</b>	<b>27 061 923,27</b>	<b>2 451 394,92</b>		

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

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

№ п/п	Собственники	С-до на 31.12.20г.	С 01.01.21г. по 31.12.21г.		Зад-ть на 31.12.21г.	В т.ч. проср.
			Начислено	оплачено		
1	Собственники	1 913 017,41	38 513 545,71	38 049 388,77	2 377 174,35	1 105 029

Таким образом, задолженность собственников на 31.12.21г. по оплате услуг составляет – **2 377 174,35руб.**

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 2021 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли (по нашему мнению), к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2021г. – **38 513 545,71 руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2021г. – **38 049 388,77 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг на 31.12.2021г. – **2 377 174,35 руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2021г. составили – **41 566 142,03 руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2021г. – **2 451 394,92 руб.**
- Просроченной задолженности перед поставщиками нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2021г. – **998 047,95 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 2021 года, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:



Швабенко П. В.

Члены ревизионной комиссии:



Борисенко Д. Д.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:



Боридько А.Н.

Главный бухгалтер:



Чижова Е.А.