

Председатель правления

Боридько А.Н.

Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Союзный, 10» за период с 01.01.2019г по 31.12.2019г.

г. Санкт-Петербург

07 Февраля 2020 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 01.01.2019 по 31.12.2019 г.

Проверка проводилась в период с «04» Февраля 2020г по «07» Февраля 2020г.

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 2019 г;
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 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 2019г, книга доходов и расходов за 2019г.
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 2019 г. было получено доходов на сумму **304 853,25** руб., а именно:

• Агентское вознаграждение ПРВ 10%–	49 423,48 руб.;
• Вознаграждение за сбор денежных средств 7% –	66 029,83 руб.;
• Диспетчерское обслуживание и размещение оборудования Оператора в ТП и МОП –	72 000 руб.;
• Прием и обработка сигналов, передаваемых автоматической пожарной сигнализацией –	12 000 руб.
• Размещение наружной информационной конструкции–	36 000 руб.
• Услуги по размещению устройств самообслуживания -	18 000 руб.
• По договору уступки прав требования -	10 301 руб.
• Пени за несвоевременную оплату -	37 766,74 руб.
Прочие внереализационные доходы	3 332,20 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 № 216-р от 14.12.2018г. (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 283-р от 24.12.2018г (электрическая энергия); № 254-р от 19.12.2018г;(водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2019г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с 01.01.19-30.06.19)	1 775,45 руб./Гкал.
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с 01.07.19-31.12.19)	1 765,33 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.19-30.06.19)	30,60 руб./(м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.19-31.12.19)	31,58 руб./(м. куб.).
Водоотведение (с 01.01.19-30.06.19)	30,60 руб./(м. куб.)
Водоотведение (с 01.07.19-31.12.19)	31,58 руб./(м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.19-30.06.19)	3,67 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.19-31.12.19)	3,84 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.19-30.06.19)	2,13 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.19-31.12.19)	2,22 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 24 Апреля 2019г. установлены тарифы на 2019г. 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 01.01.2019 по 31.12.2019 ТСЖ «Союзный, 10» планировало получить поступления в сумме **37 990 087,36 руб.**

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

Фактически с 01.01.2019г по 31.12.2019г начислена собственникам к уплате сумма **37 983 766,00руб.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества (с учетом распределенной прибыли 200 138,92)	8 758 923,54р.
Текущий ремонт общего имущества (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 493 888,51)	3 636 458,98р.
Обслуживание лифтов (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 25 403,21)	881 380,87р.
Тех. обслуживание системы АСПЗ (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 493,11)	227 238,96р.
Администраторы	3 369 299,64р.
Кабельное телевидение	943 283,28р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	452 731,51
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирными домами	2 178 644,88 р.
Вступительный взнос в ТСЖ(с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 202 500,00)	299 500,00 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	202 700 р.
Целевой сбор на устройство видеонаблюдения	611 799,58р.
Итого начислено на обслуживание домов:	21 561 961,24р.

Коммунальные услуги	
Тепловая энергия для горячего водоснабжения и отопления	10 307 513,51р.
Расчеты за водоснабжение	2 425 226,80 р.
Расчеты за водоотведение	2 425 245,27 р.
ЭЭ день (Электроснабжение мест и оборудования общего пользования)	985 083,10
ЭЭ ночь (Электроснабжение мест и оборудования общего пользования)	278 736,08
Итого начислено коммунальных услуг:	16 421 804,76р.

Итого начислено:**37 983 766,00р.****Порядок формирования расходной части**

В период с 01.01.2019 по 31.12.2019 ТСЖ «Союзный, 10» планировало израсходовать денежную сумму в сумме – **39 939 662,54 рублей.**

Фактически с 01.01.2019г по 31.12.2019г произведено расходов за тот же период – **39 050 149,39 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества (с учетом перерасхода прошлых периодов 228705,81р.)	8 457 253,24 р.
Текущий ремонт общего имущества	3 226 702,11 р.
Обслуживание лифтов	851 431,03 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	226 287,48 р.
Администраторы (с учетом перерасхода прошлых периодов 54 186,62р.)	3 397 914,42 р.
Кабельное телевидение	943 283,28 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	452 731,51 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирными домами (с учетом перерасхода прошлых периодов 77 137,10р.)	2 190 941,04р.
Вступительный взнос (на покупку мебели и оргтехники)	52 381,00 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	202 700,00 р.
Целевой сбор на устройство видеонаблюдения	564 000,00 р.
Итого израсходовано на обслуживание домов:	20 565 625,11р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с учетом декабря 2018г. 1 447 123,57р.)	11 823 506,51р.
Холодное водоснабжение и водоотведение (с учетом декабря 2018г. 355 603,62р.)	5 282 642,62 р..
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования (с учетом декабря 2018г. 107 610,30р.)	1 378 375,15р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	18 484 524,28р.
Всего израсходовано:	39 050 149,39р.

За проверяемый период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г. 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 01.01.2019г. по 31.12.2019 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 2019г представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия (+)
			Перерасход (-)
Техническая эксплуатация многоквартирного дома			
Содержание общего имущества	8 758 923,54 р.	8 457 253,24 р.	+301 670,30 р.
Текущий ремонт общего имущества	3 636 458,98 р.	3 226 702,11 р.	+409 756,87 р.
Обслуживание лифтов	881 380,87 р.	851 431,03 р.	+29 949,84 р.
Тех. обслуживание системы АСПЗ	227 238,96 р.	226 287,48 р.	+951,48
Администраторы	3 369 299,64 р.	3 397 914,42	-28 614,78
Кабельное телевидение	943 283,28 р	943 283,28	0 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	452 731,51 р.	452 731,51	0 р.
Административно-управленческие расходы			
Управление многоквартирными домами	2 178 644,88 р.	2 190 941,04 р.	-12 296,16р.
Вступительный взнос в ТСЖ	299 500,00 р.	52 381,00 р.	+247 119,00 р.
Прочее			
Целевой сбор на брелки	202 700,00 р.	202 700,00 р.	0 р.
Целевой сбор на устройство видеонаблюдения	611 799,58 р.	564 000,00 р.	+47 799,58 р.
Итого на обслуживание домов:	21 561 961,24 р	20 565 625,11 р	+996 336,13 р.
Коммунальные услуги			
Тепловая энергия, ХВС , водоотведение и электроснабжение мест и оборудования общего пользования	16 421 804,76 р.	18 484 524,28 р.	-2 062 719,52 р.
Итого коммунальные услуги:	16 421 804,76 р.	18 484 524,28 р.	-2 062 719,52 р.
ВСЕГО:	37 983 766,00р.	39 050 149,39р.	-1 066 383,39р.

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 01.01.2019 г. по 31.12.2019 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	36 385 540,33р.	36 385 540,33р.	
2	От коммерческой деятельности	250 396,67р.	250 396,67р.	
3	По договору уступки прав тр.долга.	10 301,00р.	10 301,00р.	
4	Возврат денежных средств	115 000,00р.	115 000,00р.	Возврат денежных средств от

	от поставщика			поставщика
	Итого:	36 761 238,00р.	36 761 238,00р.	

Направление расходов денежных средств

№ п/п	Расходы	Сумма	С р/с	В т.ч. из		Примечание
				кассы		
1	Оплата поставщикам	25 986 596,47	25 986 596,47			
2	Налоги и страховые взносы, прочие сборы	3 606 189,34	3 606 189,34			
3	З/плата	7 319 335,77	6 189 144,53	1 130 191,24		
4	Под отчет	202 627,43	201 518,67	1 108,76		Хоз. нужды
5	по дог. ГПХ №1	50 000,00	50 000,00			
6	Услуги банка	74 947,39	74 947,39			
	Итого	37 239 696,40	36 108 396,40	1 131 300,00		

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетных счетах на 31.12.2018 г. – **930 031,02 руб.**

№ п/п	Источник	Остаток на 31.12.2018г.	Приход 01.01.2019г.- 31.12.2019г.	Расход 01.01.2019г.- 31.12.2019г.	Остаток на 31.12.2019г.
1	Р/счет 40703810955000000457	930 031,02 руб.	36 761 238,00 р.	37 239 696,40	451 572,62 р.
2	Касса	0 руб..	1 131 300,00 р.	1 131 300,00 р.	0 руб.

Таким образом, на расчетных счетах ТСЖ «Союзный, 10» на 31.12.2019 года остаток денежных средств составил: - **451 572,62 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 31.12.18г	С 01.01.19 по 31.12.19		Зад-ть на 31.12.19г	В т.ч. прос роч.	примечание
			Оплачено	Начислено			
1	АКВАТЕХНИКА ООО		260 213,48	260 213,48			ТО АСПЗ
2	АЛЮСТЕК ФАСАД ООО		53 000,00	53 000,00			
3	АРЕНА ООО		34 985,00	34 985,00			
4	Владимиров Олег Владимирович		48 780,00	48 780,00			
5	ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ГУП	355 603,62	4 850 573,50	4 927 039,00	432 069,12		Водоснабжение, водоотведение
6	ГУРОН ООО		145 000,00	145 000,00			Промывка теплообмен.
7	ДОК ООО		37 740,00	37 740,00			Сертификация лифтов
8	ЕВРОЗАМОК СЕРВИС ООО		63 376,00	63 376,00			Ремонт замков и ручек
9	ИЖОРАСТРОЙКО М ООО		25 209,96	25 209,96			
10	ИНТЕРСЕРВИС ООО		1 019 397,10	1 051 947,45	32 550,35		ТО лифтов
11	КВАРТА-С ООО		27 135,60	27 135,60			

12	Козловский Василий Сергеевич	19 000,00	272 800,00	253 800,00		Обслуживание УУТЭ
13	ЛИНДСТРЕМ ООО	7 644,70	80 288,09	72 643,39		Сменные Ковры
14	НИНЕВИЯ ГРАНД ООО		55 113,76	55 113,76		
15	ОБИТ ООО		36 821,59	39 175,59	2 354,00	Городской телефон
16	ОЛИМП ТК ООО		108 670,00	108 670,00		
17	ОМЕГА ООО		115 000,00	115 000,00		
18	ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ АО	107 610,30	1 263 816,91	1 270 764,85	114 558,24	Электроэнергия
19	ПЛАТИНА ООО		99 000,00	132 000,00	33 000,00	ТО платф. подъемной накл. перемещ. д/инв.
20	ПЛЕМХОЗ ИМЕНИ ТЕЛЬМАНА АО		52 000,00	52 000,00		Покупка рассады
21	РУСВИК ООО		45 000,00	45 000,00		
22	СИТИЛИНК ООО		25 500,00	25 500,00		
23	СОФТБАЛАНС ИТ ООО		33 581,00	33 581,00		
24	СПЕЦТРАНС ЖСК ЗАО	262 496,90	1 557 082,92	1 413 180,10	118 594,08	Вывоз бытовых отходов
25	СТАНЦИЯ ПРОФИЛАКТИЧЕСКОЙ ДЕЗИНФЕКЦИИ АО		52 435,32	52 435,32		Дезинфекция помещений
26	СТД ПЕТРОВИЧ ООО		66 729,24	66 729,24		
27	СТРОЙАРСЕНАЛ ООО		32 000,00	32 000,00		
28	СУ - 113 ООО		564 000,00	564 000,00		Устройство видеонаблюд
29	СЭТКОМ ООО		105 998,64	105 998,64		
30	ТЕХНОСОНУС ООО		39 925,00	39 925,00		
31	ТЭК СПБ ГУП	1 447 123,67	10 307 615,92	10 376 382,94	1 515 890,69	Тепловая энергия для нужд отопления и горячего водоснабжения.
32	ХОРДА ООО		295 000,00	295 000,00		Паспорт фасадов
33	ЦЭУТ ООО		20 000,00	20 000,00		
34	ЭКО ПРАЙМ ООО		29 580,00	29 580,00		
35	ЭЛЕКТРОНТЕЛЕКОМ АО	119 790,02	1 401 444,81	1 396 014,79	114 360,00	КТВ и РТ
36	Прочие	487 646,27	2 486 551,35	1 998 905,08		Другие работы, услуги и материалы.
	Итого 60.1 счет	2 806 915,48	25 711 365,19	25 267 826,19	2 363 376,48	

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

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

№ п/п	Собственники	С-до на 31.12.19г.	С 01.01.19г. по 31.12.19г.		Зад-ть на 31.12.19г.	В т.ч. проср.
			Начислено	оплачено		
1	Физические лица	1 110 721,18	36 691 281,80	35 977 944,91	1 824 058,07	675 861,36
4	ООО «Паркинг на Бадаева»		29 171,60	29 171,60		
5	СК Темп ЗАО		392 288,79	388 724,82	3 563,97	
	Итого	1 110 721,18	37 112 742,19	36 395 841,33	1 827 622,04	675 861,36

Таким образом, задолженность собственников на 31.12.19г. по оплате услуг составляет – **1 827 622,04руб.**

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 2019 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли (по нашему мнению), к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2019г. – **37 112 742,19руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2019г. – **36 395 841,33 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг на 31.12.2019г. – **1 827 622,04руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2019г. составили – **39 050 149,39 р.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2019г. – **2 363 376,48 руб.**
- Просроченной задолженности перед поставщиками нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2019г. – **451 572,62 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 2019 года, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:

Швакмо Г.В. | Шва

Члены ревизионной комиссии:

Ершанов Г.И. | Ерш

Воронина Д.А. | Вор

С актом ознакомлены:

Председатель правления:

Бор

Боридько А.Н.

Главный бухгалтер:

Чиж

Чижова Е.А.