

Председатель правления

Боридько А.Н.

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Союзный, 10»
за период с 01.01.2024г по 31.12.2024г.**

г. Санкт-Петербург

12 Февраля 2025 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 01.01.2024г. по 31.12.2024 г.

Проверка проводилась в период с «01» Февраля 2024г по «12» Февраля 2024 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 2024 г;
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 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 2024г, книга доходов и расходов за 2024г.
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 2024 г. было получено доходов на сумму **474 178,50 руб.**, а именно:

• Агентское вознаграждение ПРВ 10%–	34 668,00 руб.;
• Вознаграждение за сбор денежных средств 7% –	63 520,80 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.
• Проценты по депозиту	31 363,69 руб.
• Пени за несвоевременную оплату -	200 626,01 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 № 94-р от 27.06.24г., информационное письмо от 22.12.2023 №01-13-1036/23-0-0, распоряжения теплоснабжающих организаций (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); распоряжение от 29.11.2023 № 197-р (в ред. от 28.12.2023 № 283-р), (электрическая энергия); распоряжение от 27.07.2024 № 97-р (водоснабжение и водоотведение); Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2024г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с 01.01.24-31.07.24)	2 111,40 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.24-31.12.24)	36,54 руб./ (м. куб.).
Водоотведение (с 01.01.24-31.12.24)	36,54 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.24-30.06.24)	4,88 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.01.24-30.06.24)	2,67 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.07.24-31.12.24)	5,30 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.24-31.12.24)	2,90 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 24 Марта 2024г. установлены тарифы на 2024г . 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 01.01.2024г. по 31.12.2024г. начислена собственникам к уплате сумма **43 785 303,45 руб.**

(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 - 111 980,46)	9 172 613,76
Текущий ремонт общего имущества (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 113 167,39)	4 242 459,43
Обслуживание лифтов (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 62 914,70)	1 000 259,06
Тех. обслуживание системы АСПЗ (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 8 782,56)	211 447,20.
Администраторы (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 88 564,55)	4 331 855,45
Устройство велопарковок (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 36 820,84)	77 257,51
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирными домами (с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 97 935,87)	2 969 441,79
Вступительный взнос в ТСЖ(с учетом неиспользованных средств прошлых периодов 236 981,50)	238 481,50
Прочее	
Целевой сбор на брелки	80 650,00
(Неиспользованные средства целевых сборов прошлых периодов 47993,49)	47 993,49р.
	22 372 459,19
Итого начислено на обслуживание домов:	

Коммунальные услуги	
Тепловая энергия для горячего водоснабжения и отопления	11 987 070,13
Расчеты за водоснабжение	3 207 153,04
Расчеты за водоотведение	3 207 153,04
ЭЭ день (Электроснабжение мест и оборудования общего пользования)	1 402 789,73
ЭЭ ночь (Электроснабжение мест и оборудования общего пользования)	354 558,32
Итого начислено коммунальных услуг:	20 158 724,26
Прочие услуги	
Кабельное телевидение	907 440,00

Радио точка	346 680,00
Итого начислено прочих услуг:	1 254 120,00
Итого начислено:	43 785 303,45

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. произведено расходов – 45 774 320,58 рублей.

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	9 310 044,60
Текущий ремонт общего имущества	4 329 887,62
Обслуживание лифтов	954 682,92
Техническое обслуживание системы АСПЗ	185 775,92
Администраторы	4 246 285,00
Устройство велопарковок	43 000,00
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирными домами	2 932 801,12
Прочее	
Целевой сбор на брелки	80 650,00
Вступительный взнос	27 357,00
Итого израсходовано на обслуживание домов:	22 110 484,18
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия и горячее водоснабжение (с учетом декабря 2023г. 1 758 685,51р.)	13 490 257,39
Холодное водоснабжение (с учетом декабря 2023г. 218 654,31р.)	3 498 850,11
Водоотведение (с учетом декабря 2023г. 218 654,31р.)	3 498 850,11
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования (с учетом декабря 2023г. 148 405,19 р.)	1 921 758,79
Итого израсходовано коммунальных услуг:	22 409 716,40
Прочие услуги	
Кабельное телевидение	907 440,00
Радио точка	346 680,00
Итого израсходовано прочих услуг:	1 254 120,00
Всего израсходовано:	45 774 320,58

За проверяемый период с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. 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 01.01.2024г. по 31.12.2024 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 2024г представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия (+)
			Перерасход (-)
Техническая эксплуатация многоквартирного дома			
Содержание общего имущества	9 172 613,76 р.	9 310 044,60 р.	-137 430,84 р.
Текущий ремонт общего имущества	4 242 459,43 р.	4 329 887,62 р.	-87 428,19 р.
Обслуживание лифтов	1 000 259,06 р.	954 682,92 р.	+45 576,14 р.
Тех. обслуживание системы АСПЗ	211 447,20 р.	185 775,92 р.	+25 671,28 р.
Администраторы	4 331 855,45 р.	4 246 285,00 р.	+85 570,45 р.
Устройство велопарковок	77 257,51 р.	43 000,00 р.	+34 257,51 р.
Административно-управленческие расходы			
Управление многоквартирными домами	2 969 441,79 р.	2 932 801,12 р.	+36 640,67 р.
Вступительный взнос в ТСЖ	238 481,50 р.	27 357,00 р.	+211 124,50 р.
Прочее			
Целевой сбор на брелки	80 650,00 р.	80 650,00 р.	0 р.
Неиспользованные средства целевых сборов прошлых периодов	47 993,49 р.	0 р.	+47 993,49 р.
Итого на обслуживание домов:	22 372 459,19 р.	22 110 484,18 р.	+261 975,01 р.
Коммунальные услуги			
Тепловая энергия, ХВС , водоотведение и электроснабжение мест и оборудования общего пользования.	20 158 724,26р.	22 409 716,40р.	-2 250 992,14р.
Прочие услуги			
Кабельное телевидение	907 440,00 р.	907 440,00 р.	0 р.
Радио точка	346 680,00 р.	346 680,00 р.	0 р.
Итого прочие услуги	1 254 120,00р.	1 254 120,00р.	0 р.
ВСЕГО:	43 785 303,45р.	45 774 320,58р.	-1 989 017,13р.

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 01.01.2024 г. по 31.12.2024 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	43 317 346,51р.	43 317 346,51р.	
2	От коммерческой деятельности	238 334,10р.	238 334,10р.	
3	Проценты по депозиту	31 363,69 р.	31 363,69 р	
	Итого:	43 587 044,30р.	43 587 044,30р.	

Направление расходов денежных средств

№ п/п	Расходы	Сумма	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Оплата поставщикам	28 133 853,09	28 133 853,09		
2	Налоги и страховые взносы, прочие сборы	4 914 459,32	4 914 459,32		
3	З/плата	9 876 449,10	8 372 843,52	1 503 605,58	
4	Под отчет	189 686,63	188 492,21	1 194,42	Хоз. нужды
5	Услуги банка	83 161,27	83 161,27		
	Итого	43 197 609,41	41 692 809,41	1 504 800,00	

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетных счетах на 31.12.2024 г. – 1 818 919,35руб.

№ п/п	Источник	Остаток на 31.12.2023г.	Приход 01.01.2024г.- 31.12.2024г.	Расход 01.01.2024г.- 31.12.2024г.	Остаток на 31.12.2024г.
1	Р/счет 40703810955000000457	1 429 484,46р..	45 687 044,30р.	45 297 609,41р.	1 818 919,35р.
2	Касса	0 руб..	1 504 800,00р.	1 504 800,00р.	0 руб.

Таким образом, на расчетных счетах ТСЖ «Союзный, 10» на 31.12.2024 год остаток денежных средств составил: 1 818 919,35руб.

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 31.12.23г	С 01.01.24 по 31.12.24		Зад-ть на 31.12.24г	В т.ч. прос роч.	примечание
			Оплачено	Начислено			
1	АКВАТЕХНИКАСТ РОЙ ООО		172 907,20	185 775,92	12 868,72		

2	ВОДОКАНАЛ САНКТ- ПЕТЕРБУРГА ГУП	437 310,72	6 414 304,68	6 560 391,60	583 397,64		
3	ЛИНДЭЙЛИ ООО	8 870,40	51 891,84	52 778,88	9 757,44		
4	ОБИТ ООО	1 295,64	35 290,64	34 875,00	880,00		
5	ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ АО	148 404,63	1 757 355,67	1 773 353,60	164 402,56		
	ТЭК СПб ГУП	1 760 717,58	11 987 093,51	11 731 571,88	1 505 195,95		
6	прочие	0,10	7 641 042,55	7 751 184,55	110 142,10		
	Итого 60.1 счет	2356599,07	28059886,09	28089931,43	2386644,41		

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

Таким образом, задолженность собственников на 31.12.24г. по оплате услуг составляет – **2 392 362,00 руб.** Просроченная задолженность за 2024 год уменьшилась.

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

Доходы учитываются на счетах 90 и 91

Мы провели проверку ТСЖ «Союзный, 10» за 2024 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств и пришли (по нашему мнению), к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2024г. – **43 413 479,18руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2024г.– **43 365 010,50 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг на 31.12 2024г. – **2 392 362,00 руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2024г. составили – **45 774 320,58 руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2024г. – **2 386 644,41 руб.**
- Просроченной задолженности перед поставщиками нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2024г. – **1 818 919,35**
- 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 2024 года, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:

 / Татенко Г.В.

Члены ревизионной комиссии:

 / Ермаков Г.М.

 / Боридченко Д.А.

 / _____

С актом ознакомлены:

Председатель правления:

 / Боридько А.Н.

Главный бухгалтер:

 / Чижова Е.А.