

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Лыжный, 2»
за период с 01.01.2014г по 31.12.2014г.**

г. Санкт-Петербург

25 марта 2015 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Лыжный, 2», в составе председателя Антоновой Е.В членов: Купраш Н.Е., Семеновой Г.Ю. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Лыжный, 2» за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 г.

Проверка проводилась в период с «~~24~~» марта 2015г по «~~25~~» марта 2015г.

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 «Лыжный, 2».
2. Договора, заключенные ТСЖ на обслуживание домов.
3. Финансово-хозяйственный план (далее – ФХП) на период с 01.01.2014-31.12.2014.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 г. (по статьям затрат).
5. Первичные документы бухгалтерского учета: касса, банк, авансовые отчеты, счета поставщиков, трудовые договора с персоналом, приказы по заработной плате, договора с собственниками нежилых помещений.
6. Ведомости учета и отчетность: ведомости учета материалов, расчетные ведомости по заработной плате, квартальная отчетность, главная книга за 2014г, книга доходов и расходов за 2014г.
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:

ТСЖ «Лыжный, 2» управляет многоквартирным домом по адресу Лыжный пер., д. 2. Жилая площадь- 45049,9 кв.м. – 719 квартир, кроме того имеются встроенные помещения - нежилая площадь – 2465,1 кв.м.

Ведение бухгалтерского учета в проверяемом периоде осуществлялось автоматизированным способом с применением программ:

- «1С Предприятие – 8.2» Кварта-С
- «1С Предприятие – 8.2» Бухгалтерия предприятия, ред. 2.0
- «1С Предприятие – 8.2» Зарплата и Управление Персоналом, ред. 2.5

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 – 8.2» Зарплата и Управление Персоналом, ред. 2.5.

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 «Лыжный, 2» применяет упрощенную систему налогообложения - доходы.

За 2014г было получено доходов на сумму 469 456,30 руб., а именно:

- Аренда части общедомовой площади (терминал приема платежей) – 18000,00 руб.;
- Аренда части нежилых помещений пер. Лыжный, д.2 – 376200,00 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% - 19256,30 руб.
- Размещение наружных информационных конструкций – 56000 руб.

Тарифы и размеры платы на коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга: Распоряжение № 527-р от 18.12.2013г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 565-р от 20.12.2013г (электрическая энергия); №501-р от 18.12.2013г (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2014 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.14-30.06.14)	81,08 руб./м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.14-31.12.14)	84,48 руб./м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.14-30.06.14)	20,38 руб./м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.14-31.12.14)	21,03 руб./м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.14-30.06.14)	1351,25 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.14-31.12.14)	1408,01руб./Гкал.
Холодное водоснабжение (с 01.01.14-30.06.14)	20,38 руб./м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.14-31.12.14)	21,03 руб./м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.14-30.06.14)	2,39 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.14-31.12.14)	2,49 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.14-30.06.14)	1,44 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.14-31.12.14)	1,50 руб./кВт.ч

Проведена проверка правильности начисления коммунальных услуг для собственников многоквартирного дома, согласно постановлению Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. Порядок начисления коммунальных услуг соответствует правилам предоставления коммунальных услуг. Определенные по общедомовым счетчикам учета объемы затраченных домом коммунальных ресурсов оплачиваются собственниками помещений в следующем месяце (т.е. через месяц).

Финансово-хозяйственный план утвержден на общем собрании членов ТСЖ «Лыжный,2» от 13.05.2014., установлены тарифы на 2014 г. по эксплуатации и содержанию общего имущества собственников многоквартирного дома, а также на управленческие и административные расходы ТСЖ. Отклонений от этих тарифов, в выставляемых собственникам счетах- квитанциях - не выявлено.

В 2014г. изменены тарифы на услуги городской трансляционной сети с 51руб. до 53,40руб. с 01июля 2014 г. на основании приказа № 195-ф от 29.05.2014 г. утвержденного ФГУП РС ВО.

Счета на оплату услуг всем собственникам (жилых и нежилых помещений, являющихся и не являющимся 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

Фактические начисления собственникам с 01.01.2014г по 31.12.2014г рассчитывались исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых и нежилых помещений 47515,0 кв.м., что составило **30 452 605 рублей.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	1 937 839 р.
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	9 326 688 р.
Санитарное содержание	1 284 884 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	217 221 р.
ПЗУ	394 432 р.
Обслуживание приборов учета	463 024 р.
Кабельное телевидение	593 906 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	402431 р.
Техническое обслуживание лифтов	1 047 804 р.
Вывоз ТБО	993 893 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	1 326 941 р.
Вступительный взнос в ТСЖ	125000 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	286 000 р.
Плата за найм	64236 р.
Итого начислено на обслуживание домов:	18 467 018 р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	8 671 330 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	2 075 352 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 238 905 р.
Итого начислено коммунальных услуг:	11 985 587р.
Итого начислено:	30 452 605 р.

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2014г по 31.12.2014г произведено расходов **-28 175 174 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	1 441 865 р.
Содержание общего имущества	8 541 836 р.
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	1 039 109 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	193 592 р.
ПЗУ	353 065р.
Обслуживание приборов учета	327 436 р.
Кабельное телевидение	591 660р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	223 343р.
Техническое обслуживание лифтов	953 723 р.
Вывоз ТБО	971 460 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	1 270 437 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	260 000 р.
Плата за найм	64 236 р.
Итого израсходовано на обслуживание дома:	16 231 763р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	8 573 479 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	2 132 944 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 236 988 р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	11 943 411 р.
Всего израсходовано:	28 175 174 р.

За проверяемый период с 01.01.2014 по 31.12.2014г. нарушений положений Устава ТСЖ «Лыжный,2» и действующего законодательства органами управления ТСЖ «Лыжный,2» 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 «Лыжный, 2» за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 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.

Нецелевого использования денежных средств не обнаружено;

Общий баланс «сборы- расходы» по ФХП за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 г. является положительным.

Источники получения доходов денежных средств

№ п/п	Поступления средств	Всего	В т. ч. на р/сч	В кассу	Примечание
1	По счету-извещению	29 097 392,41	29 097 392,41	0	
	Перевод денежных средств с спец. счета на р/сч. (Оплата квартплаты через терминал)	11 944 841,36	11 944 841,36	0	
2	От предпринимательской деятельности	469 456,30	469 456,30	0	Аренда, вознаграждение по радио, размещение информационных конструкций
3	Прочие поступления	28 383	28 383	0	Возврат от поставщиков
4	Прочие поступления	11276	11276		Возврат денежных средств банком
	Итого:	29 595 575,41	29 595 575,41	0	

Направление расходов денежных средств

	Расходы	Всего	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	18 959 922,96	18 959 922,96	0,00	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	3 029 853,34	3 029 853,34	0,00	
3	З/плата	6 455 510,87	6 455 510,87	1 160 558,95	
4	Под отчет	85 189,41	85 189,41	88 566,03	Хоз. нужды
5	Оплата алиментов	101610,15	101610,15		
6	Прочее	70753,16	70753,16		Расходы на услуги банков, возврат денежных средств баком
	Итого	28702839,89	28702839,89	1 249 124,98	

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2014г – **629774,57 руб.**

Остаток денежных средств на специальном счёте на 01.01.2013г – **402169,60руб.**

№ п/п	Источник	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2012г	Примечание
1	Р/счет	29 595 575,41	28 702839,89	1 522 510,09	

	Специальный счет	11944841,36	12 347 010,96	0,00	
2	Касса	1 249 124,98	1 249 124,98	0	Зарплата и хоз.нужды
	Итого:			1 522 510,09	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2014 года остаток денежных средств составил: - **1 522 510,09 руб.**

На специальном счете остаток д/с составил -0,00

У ТСЖ заключены договора с различными поставщиками и подрядчиками.

Расчеты с поставщиками, подрядчиками

Поставщики, подрядчики	Задолженность на 01.01.2013			Задолженность переплата на 31.12.2013 г.	в т.ч. Просроченная задолженность
		Начислено	Оплачено		
Водоканал ВОДООТВЕДЕНИЕ	-92 165,81	1 324 334,66	1 279 068,19	-137432,28	0,00
Водоканал ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ	-8 840,94	816 688,89	747 846,33	-8 840,34	0,00
ГУП "ТЭК СПб"	-1 164 089,30	8 573 479,11	8 493 058,04	-1 244 510,37	0,00
Дезинфекция	-2 271,00	27 258,00	27 258,00	-2 271,00	0,00
Линдстрем	-6 490,00	76 228,00	78 894,80	-6 490,00	0,00
Мегафон	0	7 500,00	8 207,00	-707,00	0,00
ПСК	-111 847,45	1 110 376,18	1 095 997,67	-111 847,45	0,00
ФГУП "Охрана" МВД России, филиал ФГУП	-1713,84	22634,00	22470,84	-1877,00	0,00
ФГУП РСВО (Радио)	-18 870,00	223343,40	212490,86	0,00	0,00
ФСК ЕЭС	-118 801,28	64235,61	183036,89	-118 801,28	0,00
Чистый город	-49 560,00	647460,00	619740,00	-77280,00	0,00
Что делать Консалт	-49,88	68764,42	68814,3	0,00	0,00
ЭлектронТелеком	-71100,00	591660,00	662760,00	0,00	0,00
Прочие	+321902,83			+403683,11	
Итого 60счет	-1 323 896,07	23000927,43	23048757,14	-1 276 066,36	

Задолженность по квартплате на 01.01.2015 составляет :

- собственники -2 560 042,60 руб.
- СК «Темп» -254 674,72 руб.
- ООО «Паркинг на Бадаева» -0,00руб.

В связи с тем, что начисление квартплаты производится в самом конце месяца, после формирования окончательного списка собственников, задолженность оплачивается в начале следующего месяца.

Таким образом, задолженность по оплате услуг составляет – **2 814 717,32 руб.**

В качестве доходов от предпринимательской деятельности ТСЖ учитывает поступления за аренду нежилого помещения, аренду части общего имущества дома для размещения терминала приема платежей, размещение наружных информационных конструкций, вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио.

Все полученные доходы от предпринимательской деятельности отражены в книге доходов и расходов.

В бухгалтерском учете ведется отдельный учет предпринимательской и некоммерческой деятельности.

Доходы от предпринимательской деятельности учитываются на 90 и 91 счетах.

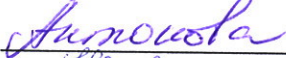
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2014г – **1 276 066,36 руб.**
- Просроченной задолженности нет.

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 «Лыжный,2» за период 2014года, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:  Антонова Е.В..

Члены ревизионной комиссии:  Купраш Н.Е.

 Семенова Г.Ю.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:  Боридько А.Н.

Главный бухгалтер:  Шостаковская Л.А.