

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Лыжный, 2»
за период с 01.01.2023г по 31.12.2023г.**

г. Санкт-Петербург

« 12 » марта 2024 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Лыжный, 2», в составе председателя Антоновой Е.В., членов: Семеновой Г.Ю., Медведевой Е.И. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Лыжный, 2» за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 г.

Проверка проводилась в период с «01» марта 2024г. по «12» марта 2024г.

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 01.01.2023-31.12.2023.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 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 2023г, книга доходов и расходов за 2023г.
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 – 2431,9 кв.м.

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

- «1С Предприятие – 8.3» Кварта-С
- «1С Предприятие – 8.3» Бухгалтерия предприятия
- «1С Предприятие – 8.3» Зарплата и Управление Персоналом

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 02.07.10 г. № 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.

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 2023г было получено доходов на сумму **1 000 857,07 руб.**, а именно:

- Аренда части общедомовой площади (терминал приема платежей) – 18000 руб.
- Аренда части нежилых помещений пер. Лыжный, д.2 (венткамеры в подвале ООО «ТК ПРОГРЕСС») – 201 600,00руб.
- Аренда части нежилых помещений пер. Лыжный, д.2 (Электрон Телеком – сети интернет) – 60 000,00 руб
- Проценты по депозиту -143 976,67,26 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 20% - 137 074,44 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за кабельное ТВ в размере 5 %- 39 821,25 руб.
- Размещение наружных информационных конструкций- 199 800,00руб.руб.
- Пени за несвоевременную оплату квартплаты –200 584,71 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); № 190-р от 18.11.2022 (электрическая энергия); № 186-р от 18.11.2022г. (в ред. от 28.11.2022 № 205-р) (водоснабжение и водоотведение); Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам

В 2023 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.23-31.12.2023)	126,69 руб./ (м.куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.01.23-31.12.23)	36,54 руб./ (м. куб.).
Водоотведение ХВС и ГВС (с 01.01.23-31.12.23)	36,54 руб./ (м. куб.).
Тепловая энергия (с 01.01.23 -31.12.23)	2 111,40 руб./Гкал
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.23-31.12.23)	4,88 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.01.23-31.12.23)	2,67 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 отчетном собрании членов ТСЖ «Лыжный,2», Протокол № 1 от 15.05.2023 г. п.3, установлены тарифы на 2023 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 2023 .г изменены тарифы на услуги городской радиотрансляционной сети на 125,76 руб. на основании приказа утвержденного ФГУП РС ВО.

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);
- Доходов от предпринимательской деятельности

Фактические начисления собственникам с 01.01.2023г по 31.12.2023 г. рассчитывались исходя из тарифов, установленных собранием членов ТСЖ и общей площади жилых и нежилых помещений 47481,8 кв.м., что составило **48 370 327 рубля.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	10 785 189р..
Текущий ремонт общего имущества	4 856 439 р.
Техническое обслуживание лифтов	2 801 579р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	227 913 р.
Кабельное телевидение	780 045 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	721 157 р.
Мойка остекленных лоджий	471 016р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	2 816 536 р.
Администраторы	4 242 258 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	93 150 р.
Итого начислено на обслуживание дома:	27 802 282 р.

Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	13 915 860 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 918 964 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 740 221 р.
Итого начислено коммунальных услуг:	20 575 045р.
Итого начислено:	48 370 327р.

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2023г по 31.12.2023г произведено расходов — 46 513 532 рубля.

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	10 385 260р.
Текущий ремонт общего имущества	4 810 200 р.
Техническое обслуживание лифтов	2 158 276 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	235 913р.
Кабельное телевидение	780 045р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	674 214 р.
Мойка остекленных лоджий	406 600р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	2 787 089 р.
Администраторы	4 244 852р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	69 000 р.
Вступительный взнос	7 000 р.
Итого израсходовано на обслуживание дома:	26 558 449р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	13 240 484 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 948 936 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 765 663 р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	19 995 084 р.
Всего израсходовано:	46 513 532 р.

За проверяемый период с 01.01.2023 по 31.12.2023г. 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 01.01.2023 по 31.12.2023 г. соответствует данным оперативного бухгалтерского учета.

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 01.01.2023 по 31.12.2023 г. 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 доходов денежных средств

№ п/п	Поступления средств	Всего	В т. ч. на р/сч	В кассу	Примечание
1	По счету-извещению	48 424 443,36	48 424 443,36	0	
2	От коммерческой деятельности	513 221,25	513 221,25,00	0	Аренда, размещение информационных конструкций
3	Прочие поступления	143 976,67	143 976,67	0	Проценты по депозиту
4	Прочие поступления	68936,00	68936,00	0	Возврат от поставщиков
	Итого:	49 150 577,28	49 150 577,28	0	

Направление расходов денежных средств

	Расходы	Всего	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Оплата поставщикам	33 259 152,10	33 259 152.10	0,00	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	4 396 892,47	4 396 892,47	0,00	
3	З/плата	8 925 841,73	8 925 841.73	0,00	
4	Под отчет	121 128,53	121 128,53	0,00	

5	Расходы на услуги банков	65 173,54	65 173,54	0,00	
	Итого	48 138 651,37	48 138 651,37	0,00	

Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2023г. – **1 849 621,24руб.**

№ п/п	Источник	Остаток на 01.01.2023г.	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2023г	Примечание
1	Р/счет	1 849 621,24	49 150 577,28	48 138 651,37	1 711 547,15	
2	Касса		0,00	0,00	0	
	Итого:		49 150 577,28	48 138 651,37	1 711 547,15	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2023 года остаток денежных средств составил: **-1 711 547,15 руб.**

У ТСЖ 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

№ п/п	Поставщики и подрядчики	Задолженность на 01.01.2023г.	с 01.01.2023 по 31.12.2023		Задолженность на 31.12.2023г.	в т.ч. просроч
			Оплачено	Начислено		
1	Водоканал ВОДООТВЕДЕНИЕ	-241 858,26	3 016 922,72	3 046 154,72	-271 090,26	0
2	Водоканал ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ	-136 257,66	1 871 941,82	1 902 781,58	-167 097,42	0
3	ПСК	-147 755,27	1 729 149,36	1 765 663,36	-184 269,27	0
4	ТЭК СПб ГУП	-2 006 210,05	13 263 371,42	13 240 483,85	-1 983 322,48	0
5	ОБИТ ООО	-4 194,96	44 944,08	42 392,52	-1 643,40	0
6	ФГУП РСВО (Радио)	-11 161,60	685 372,23	674 213,63	-3,00	0
7	КВАРТА-С	-6 000,00	40 361,20	35 865,20	-1 504,00	0
8	Прочие	43 801,12	2 217 199,86	2 216 332,14	44 668,84	0
	ИТОГО	-2 509 636,68	22 869 262,69	22 923 887,00	-2 564 260,99	0

Все расчеты производятся бухгалтерией ТСЖ «Лыжный, 2»

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

	сальдо на 01.01.2023	с 01.01.23 по 31.12.23		сальдо на 31.12.2023	
		начислено	Оплачено		
собственники	3 410 512,49	46 662 174,15	47 168 279,48	2 904 407,16	

Задолженность собственников по оплате квартплаты на 01.01.2023 составляла: **3 410 512,49 руб.**

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

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 31.12.2023г.- **2 904 407,16руб.**

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 2023 года, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:


_____ Антонова Е.В..

Члены ревизионной комиссии:


_____ Семенова Г.Ю.


_____ Медведева Е.И.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:


_____ Боридько А.Н.

Главный бухгалтер:


_____ Шостаковская Л.А.