

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Лыжный, 2»
за период с 01.01.2013г по 31.12.2013г.**

г. Санкт-Петербург

27 марта 2014 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., провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Лыжный, 2» за период с 01.01.2013 по 31.12.2013 г.

Проверка проводилась в период с «25» марта 2014г по «27 » марта 2013г.

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 01.01.2013-31.12.2013; уточненный ФХП на период с 01.01.2013-31.12.2013.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2013 по 31.12.2013 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 2013г, книга доходов и расходов за 2013г.
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 «Лыжный, 2» входят следующие многоквартирные дома:

1. Жилой дом, по адресу пер. «Лыжный, 2» Жилая площадь-45050,3 кв.м. – 719 квартир.
2. Встроенные помещения по адресу пер. «Лыжный, 2»; 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 2013г было получено доходов на сумму 292400 руб., а именно:

- Аренда части общедомовой площади (терминал приема платежей) – 18000,00 руб.;
- Аренда части нежилых помещений пер. Лыжный, д.2 – 274400,00 руб.

В связи с вступлением в силу с 01.09.2012 г. до 01.06.2013 г постановления Правительства РФ № 354 в редакциях от 06.05.2011г-19.03.2013, с 01.06.2013г № 354 в редакции от 16.04.2013г (изменения утверждены постановлением Правительства № 344 от 16.04.2013г) начисления за коммунальные услуги производятся по фактическому потреблению данных услуг.

Тарифы и размеры платы на коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга: Распоряжение № 589-р от 20.12.2012г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 559-р от 19.12.2012г (электрическая энергия); № 422-р от 30.11.2012г (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2013 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.13-30.06.13)	70,50 руб./м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.13-31.12.13)	81,08 руб./м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.13-30.06.13)	17,72 руб./м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.13-31.12.13)	20,38 руб./м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.13-30.06.13)	1175,00 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.13-31.12.13)	1351,25руб./Гкал.
Холодное водоснабжение (с 01.01.13-30.06.13)	17,72 руб./м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.13-31.12.13)	20,38 руб./м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.13-30.06.13)	2,09 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.13-31.12.13)	2,39 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.13-30.06.13)	1,27 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.13-31.12.13)	1,44 руб./кВт.ч

Проведена проверка правильности начисления коммунальных услуг для собственников многоквартирных домов согласно постановлениям Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г, № 344 от 16.04.2013г. Порядок начисления коммунальных услуг соответствует правилам предоставления коммунальных услуг. Определенные по общедомовым счетчикам учета объемы затраченных домами коммунальных ресурсов оплачивается собственниками помещений в следующем месяце (т.е. через месяц), по электроснабжению, - через 2 месяца.

Финансово-хозяйственными планами, утвержденными на общих собраниях членов ТСЖ «Лыжный,2» от 11.02.2013 г. и от 04.06.2013г., установлены тарифы на 2013 г. по эксплуатации и содержанию общего имущества собственников многоквартирных домов, а также на

управленческие и административные расходы ТСЖ. Отклонений от этих тарифов, в выставляемых собственникам счетах- квитанциях - не выявлено.

Тарифы на административные расходы ТСЖ были рассчитаны, исходя из предполагаемых расходов и общей площади жилых и нежилых помещений. За прошлый год установленные собранием от 11.02.2013 г. тарифы изменялись после введения в эксплуатацию системы контроля въезда на придомовую территорию через шлагбаум (ООО «Стандарт Безопасности»). Новые тарифы были утверждены решением собрания членов ТСЖ от 04 июня 2013 г.

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

Фактические начисления собственникам с 01.01.2013г по 31.12.2013г рассчитывались исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых и нежилых помещений 47515,4 кв.м., что составило **25 874 476 рублей**.

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	1930056 р.
Содержание общего имущества	8093434 р.
Санитарное содержание (уборка территории и очистка мусоропровода)	1279602 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	216348 р.
ПЗУ	392847 р.
Обслуживание приборов учета	461164 р.
Кабельное телевидение	305943 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	13889 р.
Техническое обслуживание лифтов	971559 р.
Вывоз ТБО	366334 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	1195605 р.
Вступительный взнос в ТСЖ	108500 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	481000 р.
Плата за найм	118801 р.
Итого начислено на обслуживание домов:	15935082 р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	8008459 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	836420 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1094039 р.
Итого начислено коммунальных услуг:	9939394 р.
Итого начислено:	25874476 р.

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2013г по 31.12.2013г произведено расходов – **23659240 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	1795802 р.
Содержание общего имущества	7620892 р.
Санитарное содержание (уборка территории и очистка мусоропровода)	719313 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	194692 р.
ПЗУ	37827 р.
Обслуживание приборов учета	204541 р.
Кабельное телевидение	306450 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	18870 р.
Техническое обслуживание лифтов	873750 р.
Вывоз ТБО	420180 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	1050851 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	545000 р.
Плата за найм	118801 р.
Итого израсходовано на обслуживание дома:	13906969 р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	7707603 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	934292 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1110376 р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	9752271 р.
Всего израсходовано:	23659240 р.

За проверяемый период с 01.01.2013 по 31.12.2013г. 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 01.01.2013 по 31.12.2013 г. соответствует данным оперативного бухгалтерского учета. За проверяемый период не установлено срыва сроков предоставления бухгалтерской отчетности в ИМНС, ПФ РФ, ФСС и т.д.

В марте месяце 2013г администрацией Приморского района проведена проверка правильности начисления квартплаты согласно постановлениям Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. За проверяемый период нарушений не выявлено.

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 01.01.2013 по 31.12.2013 г. является положительным. Коммунальные услуги начисляются месяцем позже за фактически потреблённые услуги на основании Постановления Правительства № 354 от 06.05.2011г в редакции Постановления Правительства № 344 от 16.04.2013г.

Источники получения доходов денежных средств

№ п/п	Поступления средств	сумма	В т. ч. на р/сч	В кассу	Примечание
1	По счету-извещению	19854560,65	19854560,65	0	
	Перевод денежных средств с спец. счета на р/сч. (Оплата квартплаты через терминал)	2530133,10	2530133,10	0	
2	От предпринимательской деятельности	55700	55700	0	аренда
3	Прочие поступления	21600	21600	0	Возврат от поставщиков
	Итого:	22461993,75	22461993,75	0	

Направление расходов денежных средств

	Расходы	С р/с	Из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	14 442 258,65	0,00	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	2 561 903,00	0,00	
3	З/плата	5 327 875,16	574 881,22	
4	Под отчет		108 422,93	Хоз. нужды
5	Прочие	43 081,26	7 980,00	Алименты, услуги банка
	Итого	22 375 118,07	691 284,15	

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2013г – 542 899,12

Остаток денежных средств на специальном счёте на 01.01.2013г – 0,00

№ п/п	Источник	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2012г	Примечание
1	Р/счет	22461993,75	22378418,30	626474,57	
	Специальный счет	2 530 133,10	2 530 133,10	0	
2	Касса	691284,15	691284,15	0	Зарплата и хоз.нужды
	Итого:			626474,57	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2013 года остаток денежных средств составил: - 626474,57руб.

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. Просрочен ная задолженн ость
		Начислено	Оплачено		
Водоканал ВОДООТВЕДЕНИЕ	-13 687,79	504 962,50	583 440,52	-92 165,81	0
Водоканал ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ	0	342 012,51	350 852,85	-8 840,34	0
ГУП "ТЭК СПб"	0	6 543 514,09	7 707 603,39	-1 164 089,30	0
Дезинфекция	-2 271,00	27 258,00	27 258,00	-2 271,00	0
КВАРТА-С	-13 200,00	24 400,00	33 600,00	-22 400,00	0
Линдстрем	-9 156,80	78 894,80	76 228,00	-6 490,00	0
Мегафон	0	8 207,00	7 500,00	-707,00	0
ПСК	-97 468,94	1 095 997,67	1 110 376,18	-111 847,45	0
ФГУП "Охрана" МВД России, филиал ФГУП	-3 427,68	22 279,92	20 566,08	-1 713,84	0
ФГУП РСВО (Радио)	0		18 870,00	-18 870,00	0
ФСК ЕЭС	0		118 801,28	-118 801,28	0
Чистый город	-19 320,00	389 940,00	420 180,00	-49 560,00	0
Что делать Консалт	0	62 599,09	62 648,97	-49,88	0
ЭлектронТелеком	-35 820,00	271 170,00	306 450,00	-71 100,00	0
Прочие	+44 130,00			+354849	
	-150222,56	9 371 235,58	10 844 375,27	- 1314056,94	

Задолженность по квартплате на 01.01.2014 составляет :

- собственники -1183421 руб.
- СК «Темп» -1069030 руб.
- ООО «Паркинг на Бадаева» 0

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 – **2252452,02 руб.**

В качестве доходов от предпринимательской деятельности ТСЖ учитывает поступления за аренду нежилого помещения, аренду части общего имущества дома для размещения терминала приема платежей.

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.

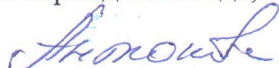
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2013г – **1314057 руб.**
- Просроченной задолженности нет.


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 2013года, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:  Антонова Е.В..

Члены ревизионной комиссии:  Купраш Н.Е.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:  Боридько А.Н.

Главный бухгалтер:  Шостаковская Л.А.