

3

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Лыжный, 2»
за период с 01.01.2017г по 31.12.2017г.**

г. Санкт-Петербург

«21» марта 2018 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Лыжный, 2», в составе председателя Антоновой Е.В., членов: Семеновской Г.Ю., Медведева Е.И. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Лыжный, 2» за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 г.

Проверка проводилась в период с «20» марта 2018г. по «21» марта 2018г.

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 01.01.2017-31.12.2017.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 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 2017г, книга доходов и расходов за 2017г.
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 2017г было получено доходов на сумму 796 953 руб., а именно:

- Аренда части общедомовой площади (терминал приема платежей) – 17951,61 руб.:
- Аренда части нежилых помещений пер. Лыжный, д.2 – 235200,00 руб.
- Аренда части нежилых помещений пер. Лыжный, д.2 – 60000,00 руб
- Проценты по депозиту - 81 854 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% - 43382,97 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за кабельное ТВ в размере 5 %- 41375,25 руб.
- Размещение наружных информационных конструкций 85993,54руб..
- Пени за несвоевременную оплату квартплаты -231196,00 руб.

Тарифы и размеры платы на коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга: № 377-р от 27.11.2015г №430-р от 25.12.2015 г.; №288-р от 29.12.2016 (Электрическая энергия) г№ 234-р от 19.12.2016 г.(водоснабжение и водоотведение).; №249-р от 19.12.2016(Тепловая энергия и горячее водоснабжение.) Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам

В 2016 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.17-30.06.17)	97,32 руб./м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.17-31.12.17)	100,72 руб./м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.17-30.06.17)	25,44 руб./м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.16-31.12.16)	27,99 руб./м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.16-30.06.16)	1621,95руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.17-31.12.17)	1678,72 руб./Гкал.
Холодное водоснабжение (с 01.01.17-30.06.17)	25,44 руб./м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.17-31.12.17)	27,99 руб./м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.17-30.06.17)	3,00 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.17-31.12.17)	3,41 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.17-30.06.17)	1,73 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.17-31.12.17)	1,97 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 домохозяйствами коммунальных ресурсов оплачиваются собственниками помещений в следующем месяце (т.е. через месяц).

Финансово-хозяйственный план утвержден на общем собрании членов ТСЖ «Лыжный,2» от 24.05.2017г., установлены тарифы на 2017 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 2017г. изменены тарифы на услуги городской трансляционной сети с 63,45 руб. до 72,33руб. с 01.02.2017 по 30.06.2017 г. на основании приказа № 296-ф от 28.12.2016 г.; с 72,33 до 81,00 руб. с 01.07.2017 г. по 31.12.2017 г. на основании приказа № 172-ф от 31.05.2017г., утвержденного ФГУП РСВО.

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);
- Доходы от предпринимательской деятельности

Фактические начисления собственникам с 01.01.2017г по 31.12.2017г рассчитывались исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых и нежилых помещений 47515,0 кв.м., что составило **39 307 769 рублей.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	2 870 864р.
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	14 318 761 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	233 382 р.
Кабельное телевидение	828 189 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	558 408 р.
Техническое обслуживание лифтов	1 180 019 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	1 884 120 р.
Вступительный взнос в ТСЖ	6500 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	74 160 р.
Плата за счетчик	154 690р
КФРД	2 800р.
Итого начислено на обслуживание домов:	22 344 090 р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	11 667 944 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	3 767 798 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 527 937 р.
Итого начислено коммунальных услуг:	16 963 679р.

Итого начислено:	39 307 769р.
------------------	--------------

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2017г по 31.12.2017г произведено расходов – 37 852 514 рублей.

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	2 696 257р.
Содержание общего имущества	14 012 833 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	193 592 р.
Кабельное телевидение	827 505р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	529 787р.
Техническое обслуживание лифтов	1 098 714 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	1 825 663 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	105 000 р.
Целевой сбор на счетчики	288 000 р.
КФРД	21 289 р.
Итого израсходовано на обслуживание дома:	21 598 640р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	11 031 012 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	3 696 860 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 526 002 р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	16 253 874 р.
Всего израсходовано:	37 852 514р.

За проверяемый период с 01.01.2017 по 31.12.2017г. 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 01.01.2017 по 31.12.2017 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 01.01.2017 по 31.12.2017 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	40 417 075,13	40 417 075,13	0	
	Перевод денежных средств с спец. счета на р/сч. (Оплата квартплаты через терминал)	13 612 998,07	13 612 998,07	0	
2	От предпринимательской деятельности	483 903,00	483 903,00	0	Аренда, размещение информационных конструкций
3	Прочие поступления	81 859,73	81 859,73	0	Проценты по депозиту
4	Прочие поступления	55 986,00	55 986,00		Возврат от поставщиков
	Итого:	40 998 793,01	40 998 793,01	0	

Направление расходов денежных средств

	Расходы	Всего	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	24 844 886,70	24 698 590,49	0,00	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	4 393 180,96	4 493 845,86	0,00	
3	З/плата	9 108 813,39	9 108 813,39	1 818 533,81	
				0,00	
5	Под отчет	130 000,00	130 000,00	0,00	
6	Прочее	73 428,24	73 428,24	0,00	Расходы на услуги банков
	Итого	38 618 963,51	38 618 963,51	1 818 533,81	

Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2017г – **1 469 195,95 руб.**

Остаток денежных средств на специальном счете на 01.01.2017г – **788 832,00руб..**

№ п/п	Источник	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2017г	Примечание
1	Р/счет	40 998 793,01	38 618 963,51	3 849 025,45	
	Специальный счет	3149 259,30	3149 259,30	0,00	
2	Касса	1 818 533,81	1 818 533,81	0	Зарплата и хоз.нужды
	Итого:			3 849 025,45	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2017 года остаток денежных средств составил: - **3 849 025,45руб.**

У ТСЖ заключены договора с различными поставщиками и подрядчиками.

Расчеты с поставщиками, подрядчиками

Поставщики, подрядчики	Задолженность / Перепл. на 31.12.2016			Задолженность переплата на 31.12.2017 г.	в т.ч. Просроченная задолженность
		Начислено	Оплачено		
Водоканал ВОДООТВЕДЕНИЕ	-175 770,48	2 313 610,62	2290 039,17	-199 341,93	0,00
Водоканал ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ	-92 299,22	1383 248,92	1363 001,96	- 112 546,18	0,00
ГУП "ТЭК СПб"	-1 514 614,10	11 031 012,44	11 109 074,21	-1 436 552,33	0,00
Акватехника	-16 132,67	193 592,04	177 459,37	0,00	0,00
Линдстрем	-13 853,20	71 001,78	62833,82	-15 856,46	0,00
Мегафон	0			0	
ПСК	-83 386,47	1 707 255,87	1 782 189,231	-124 867,69	0,00
ТОКОМАК	0,00	0,00	20 979,00	-20 979,00	0,00
Чистый город	0,00	784 320,00	807 120,00	0,00	0,00
Компания Спецтранс	-66 339,00 0,00	360 618,00	294 279,00	-8064,50	0,00
ООО «Профилит»	0,00	1 544 545,54	1 544 545,54	0	
ООО «ЦСУ»	0,00	1 503 500,00	1 504 000,00	+5300,00	
Прочие	+34 207,50				
Итого 60счет	-2 020 430,18	29 832 968,73	29 858 938,06	-1 994 460,85	

Задолженность по квартплате на 01.01.2018 составляет :

- собственники - 3 620 815,18 руб.
- ООО «Паркинг на Бадаева» - 198 216,75руб.

Таким образом, задолженность по оплате услуг составляет **3 819 031,93 руб.,**

Начисленная квартплата за декабрь 2017г. собственникам составила 3569 429,30 руб.
ООО « Паркингу на Бадаева» 198 216,75 руб.

Задолженность на 31.12.2017 г. не превышает текущей задолженности.

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 31.12.2017г. **1 994 460,85 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 2017года, 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.