

**Акт проверки  
финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «Лыжный, 2»  
за период с 01.01.2018г по 31.12.2018г.**

г. Санкт-Петербург

« 02 » апреля 2019 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 01.01.2018 по 31.12.2018 г.

Проверка проводилась в период с « 29 » марта 2019г. по «02 » апреля 2019г.

**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 01.01.2018-31.12.2018.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 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 2018г, книга доходов и расходов за 2018г.
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, ред. 3.0
- «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 2018г было получено доходов на сумму 834 018 руб., а именно:

- Аренда части общедомовой площади (терминал приема платежей) – 18000 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 - 30 624 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% - 46734,48 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за кабельное ТВ в размере 5 %- 41028,75 руб.
- Размещение наружных информационных конструкций 188 575руб.
- Пени за несвоевременную оплату квартплаты -219 855,41 руб.

Тарифы и размеры платы на коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга: № 240-р от 20.12.2017г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); №250-р от 27.12.2017г (электрическая энергия).; № 235-р от 20.12.2017 г.(водоснабжение и водоотведение).; Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам

В 2018 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.18-30.06.18)	100,72 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.18-31.12.18)	104,75 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.18-30.06.18)	27,99 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.18-31.12.18)	30,09 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.18-30.06.18)	1678,72 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.18-31.12.18)	1745,86 руб./Гкал.
Холодное водоснабжение (с 01.01.18-30.06.18)	27,99 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.18-31.12.18)	30,09 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.18-30.06.18)	3,41 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.18-31.12.18)	3,61 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.18-30.06.18)	1,97 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.18-31.12.18)	2,09руб./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 21.05.2018г. п.5, установлены тарифы на 2018 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 счетов - квитанциях - не выявлено.

В 2018г. изменены тарифы на услуги городской трансляционной сети с 81,00 руб. до 89,00руб. с 01.04.2018 по 31.12.2018 г. на основании приказа № 60-ф от 27.02.2018 г., утвержденного ФГУП РСВО.

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);
- Доходов от предпринимательской деятельности

Фактические начисления собственникам с 01.01.2018г по 31.12.2018г рассчитывались исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых и нежилых помещений 47481,8 кв.м., что составило **40 440 402 рублей.**

**Структура начислений (руб.) представлена в таблице:**

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	15 019 855р.
Текущий ремонт общего имущества	3 053 875 р.
Техническое обслуживание лифтов	1 199 107р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	234 475 р.
Кабельное телевидение	821 625 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	616 124 р.
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирным домом	2 032 488 р.
Вступительный взнос в ТСЖ	8500 р.
<b>Прочее</b>	
Целевой сбор на брелки	86 100 р.
Плата за счетчик	250 750р
КФРД	12 600р.
<b>Итого начислено на обслуживание домов:</b>	<b>23 335 498 р.</b>
<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия	11 691 714 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	3 993 252 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 419 939 р.
<b>Итого начислено коммунальных услуг:</b>	<b>17 104 904р.</b>
<b>Итого начислено:</b>	<b>40 440 402р.</b>



## Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2018г по 31.12.2018г произведено расходов – **39 662 177 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	15 007 127р.
Текущий ремонт общего имущества	2 742 740 р.
Техническое обслуживание лифтов	1 192 829 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	193 592р.
Кабельное телевидение	821 100р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	584 181 р.
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирным домом	1 923 600 р.
<b>Прочее</b>	
Целевой сбор на брелки	0 р.
Целевой сбор на счетчики	135 040 р.
КФРД	0 р.
<b>Итого израсходовано на обслуживание дома:</b>	<b>22 600 208р.</b>
<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия	11 565 350 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 094 365 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 402 254 р.
<b>Итого израсходовано коммунальных услуг:</b>	<b>17 061 968 р.</b>
<b>Всего израсходовано:</b>	<b>39 662 177р.</b>

За проверяемый период с 01.01.2018 по 31.12.2018г. 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 01.01.2018 по 31.12.2018 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 01.01.2018 по 31.12.2018 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	41 454 404,69	40 417 075,13	0	
				0	
2	От предпринимательской деятельности	515 292,00	515 292,00	0	Аренда, размещение информационных конструкций
3	Прочие поступления	30 624,66	30 624,66	0	Проценты по депозиту
4	Прочие поступления	158 029,50	158 029,50		Возврат от поставщиков
	<b>Итого:</b>	<b>42 158 350,85</b>	<b>42 158 350,85</b>	<b>0</b>	

### Направление расходов денежных средств

	Расходы	Всего	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	27 015 332,71	27 015 332,71	0,00	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	4 943 989,88	4 943 989,88	0,00	
3	З/плата	9 586 722,81	9 586 722,81	1 835 567,44	
4	Ошибка реквизитов поставщиков	115905,50	115905,50	0,00	
5	Под отчет	173 226,00	173 226,00	0,00	
6	Прочее	105869,45	105869,45	0,00	Расходы на услуги банков, госпошлина
	<b>Итого</b>	<b>41 941 046,35</b>	<b>41 941 046,35</b>	<b>1 835 567,44</b>	

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2018г – **3 849 025,45 руб.**

№ п/п	Источник	Остаток на 01.01.2018г.	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2017г	Примечание
1	Р/счет	3 849 025,45	42 158 350,85	41 941 046,35	4066 329,95	
2	Касса		1 835 567,44	1 835 567,44	0	Зарплата
	<b>Итого:</b>				<b>4 066 329,95</b>	



Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2018 года остаток денежных средств составил: - 4 066 329,95руб.

У ТСЖ заключены договора с различными поставщиками и подрядчиками.

Расчеты с поставщиками, подрядчиками

Поставщики, подрядчики	Задолженность / Перепл. на 01.01.2018	Начислено	Оплачено	Задолженность переплата на 31.12.2018 г.	В т.ч. Просроченная задолженность
Водоканал ВОДООТВЕДЕНИЕ	-199 341,93	2 533 844,36	2 511 182,27	- 222 004,02	0,00
Водоканал ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ	- 112 546,18	1 560 520,50	1 544 672,65	-128 394,03	0,00
ГУП "ТЭК СПб"	-1 436 552,33	11 565 349,84	12 443 235,78	-558 666,39	0,00
Акватехника	0,00	193 592,04	193 592,04	0,00	0,00
Линдстрем	-15 856,46	85 263,04	84 788,54	-16 330,96	0,00
Мегафон	0			0	
ПСК	-124 867,69	1 402 253,74	1 405 209,39	-121 912,04	0,00
ТОКОМАК	-20 979,00	256 347,00	277 326,00	0,00	0,00
Еврозамок Сервис	0,00	82695,05	76776,00	-5919,05	
СПЕЦТРАНС ЖСК	0,00	693 250,00	559 786,12	-133 463,88	0,00
Компания Спецтранс	-8064,50	733 007,15	741 071,65	0,00	0,00
ООО «Профилифт»	0,00	1 436 895,22	1 317 146,78	-119 748,44	
ФГУП «Радио»	48893,78	584 181,00	579 848,40	-53226,38	
ООО «ЦСУ»	+5300,00	1 182 640,00	1 177 340,00	0,00	
Прочие	+9724,00			+55272,00	
Итого 60счет	-1952 077,87	67 064 469,42	67 712 154,10	-1 304 393,19	

Задолженность по квартплате на 31.12.2018 составляет :

- собственники - 2 968 842,21 руб.
- ООО «Паркинг на Бадаева» - 0,00руб.

Таким образом, задолженность по оплате услуг составляет **2 968 842,21 руб.**  
 Для сравнения задолженность по квартплате на 31.12.2017 г. составляла **3 620 815,18 руб.**  
 Задолженность на 31.12.2018 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.

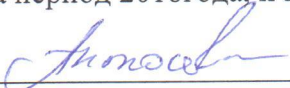
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2018г. **1 304 393,19 руб.**
- Просроченной задолженности нет.

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 2018года, 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.