

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Лыжный, 2»
за период с 01.01.2016г по 31.12.2016г.**

г. Санкт-Петербург

28 марта 2017 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 01.01.2016 по 31.12.2016 г.

Проверка проводилась в период с « 27 » марта 2016г. по « 28 » марта 2017г.

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 01.01.2016-31.12.2016.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 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 2016г, книга доходов и расходов за 2016г.
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 2016г было получено доходов на сумму 751 015,00 руб., а именно:

- Аренда части общедомовой площади (терминал приема платежей) – 18000,00 руб.:
- Аренда части нежилых помещений пер. Лыжный, д.2 – 235200,00 руб.
- Аренда части нежилых помещений пер. Лыжный, д.2 – 75000,00 руб
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио, ТВ и др – 112 367 руб.
- Размещение наружных информационных конструкций – 94 300 руб.
- Пени за несвоевременную оплату квартплаты - 216148 руб.

Тарифы и размеры платы на коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга: Распоряжение № 596-р от 19.12.2014г; № 377-р от 27.11.2015г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 614-р от 26.12.2014г; № 430-р от 25.12.2015г (электрическая энергия); № 594-р от 19.12.2014г; № 379-р от 27.11.2015г (водоснабжение и водоотведение). 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 01.01.16-30.06.16) | 92,15 руб./ (м. куб.) |
| Горячее водоснабжение (с 01.07.16-31.12.16) | 97,32 руб./ (м. куб.) |
| Водоотведение горячей воды (с 01.01.16-30.06.16) | 23,13 руб./ (м. куб.) |
| Водоотведение горячей воды (с 01.07.16-31.12.16) | 25,44 руб./ (м. куб.) |
| Тепловая энергия (с 01.01.16-30.06.16) | 1541,78 руб./Гкал. |
| Тепловая энергия (с 01.07.16-31.12.16) | 1621,95руб./Гкал. |
| Холодное водоснабжение (с 01.01.16-30.06.16) | 23,13 руб./ (м. куб.) |
| Холодное водоснабжение (с 01.07.16-31.12.16) | 25,44 руб./ (м. куб.) |
| Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.16-30.06.16) | 2,74 руб./кВт.ч |
| Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.16-31.12.16) | 3,00 руб./кВт.ч |
| Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.16-30.06.16) | 1,61 руб./кВт.ч |
| Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.16-31.12.16) | 1,73 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 17.05.2016г., установлены тарифы на 2016 г. по эксплуатации и содержанию общего имущества собственников многоквартирного дома, а также на управленческие и административные расходы

ТСЖ. Отклонений от этих тарифов, в выставяемых собственникам счетах - квитанциях - не выявлено.

В 2016г. изменены тарифы на услуги городской трансляционной сети с 59,30руб. до 63,45 руб. с 01 апреля 2016 г. на основании приказа ФГУП РСВО № 546-ф от 04.12.2015 г.

Счета на оплату услуг всем собственникам (жилых и нежилых помещений, являющихся и не являющимися членами ТСЖ) выставяются 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 01.01.2016г по 31.12.2016г рассчитывались исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых и нежилых помещений 47515,0 кв.м., что составило **37 440 020 рублей.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

| Техническая эксплуатация многоквартирного дома | |
|---|----------------------|
| Текущий ремонт общего имущества | 2 437 771р. |
| Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода) | 12 948 275 р. |
| Техническое обслуживание системы АСПЗ | 234 762 р. |
| Кабельное телевидение | 830 064 р. |
| Услуги городской радиотрансляционной сети | 477 071 р. |
| Техническое обслуживание лифтов | 1 124 316 р. |
| Вывоз ТБО | |
| Административно-управленческие расходы | |
| Управление многоквартирным домом | 1 809 786 р. |
| Вступительный взнос в ТСЖ | 13 000 р. |
| Прочее | |
| Целевой сбор на брелки | 153 280 р. |
| Плата за счетчик | 462 763р. |
| Итого начислено на обслуживание домов: | 20 709 236 р. |

| Коммунальные услуги | |
|---|----------------------|
| Тепловая энергия | 11 429 833 р. |
| Холодное водоснабжение и водоотведение | 3 507 384 р. |
| Электроснабжение мест и оборудования общего пользования | 1 793 567 р. |
| Итого начислено коммунальных услуг: | 16 730 784р. |
| Итого начислено: | 37 440 020 р. |

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2016г по 31.12.2016г произведено расходов – 36 850 666 рублей.

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

| Техническая эксплуатация многоквартирного дома | |
|---|----------------------|
| Текущий ремонт общего имущества | 2 433 828р. |
| Содержание общего имущества | 12 946 537 р. |
| Техническое обслуживание системы АСПЗ | 193 592 р. |
| Кабельное телевидение | 829 605р. |
| Услуги городской радиотрансляционной сети | 448 091р. |
| Техническое обслуживание лифтов | 1 178 605 р. |
| Административно-управленческие расходы | |
| Управление многоквартирным домом | 1 800 054 р. |
| Прочее | |
| Целевой сбор на брелки | 210 000 р. |
| Целевой сбор на счетчики | 355 326р. |
| Итого израсходовано на обслуживание дома: | 20 395 638р. |
| Коммунальные услуги | |
| Тепловая энергия | 11 093 965 р. |
| Холодное водоснабжение и водоотведение | 3 653 806 р. |
| Электроснабжение мест и оборудования общего пользования | 1 707 256р. |
| Итого израсходовано коммунальных услуг: | 16 455 027 р. |
| Всего израсходовано: | 36 850 666р. |

За проверяемый период с 01.01.2016 по 31.12.2016г. 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 01.01.2016 по 31.12.2016 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 01.01.2016 по 31.12.2016 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 | 36 767 104,35 | 36 767 104,35 | 0 | |
| | Перевод денежных средств с спец. счета на р/сч. (Оплата квартплаты через терминал) | 15 510 428,80 | 15 510 428,80 | 0 | |
| 2 | От предпринимательской деятельности | 539 220,83 | 539 220,83 | 0 | Аренда, размещение информационных конструкций |
| 3 | Прочие поступления | 282 010,09 | 282 010,09 | 0 | Возврат от поставщиков |
| 4 | Прочие поступления | 2 000 | 2 000 | | Возврат госпошлины по суду |
| | Итого: | 37 590 335,27 | 37 590 335,27 | 0 | |

Направление расходов денежных средств

| | Расходы | Всего | С р/с | В т.ч. из кассы | Примечание |
|---|---------------------|---------------|---------------|-----------------|--------------------------|
| 1 | Сторон. организации | 24 698 590,49 | 24 698 590,49 | 0,00 | |
| 2 | ПФ, ФСС, ИФНС | 4 493 845,86 | 4 493 845,86 | 0,00 | |
| 3 | З/плата | 8 270 061,31 | 5 613 912,05 | 1 633 967,18 | |
| 4 | Гос.пошлина | 2790,00 | 2790,00 | 0,00 | |
| 5 | Под отчет | 160 897,95 | 160 897,95 | 60 000,00 | |
| 6 | Прочее | 71368,13 | 71368,13 | 0,00 | Расходы на услуги банков |
| | Итого | 37 697 553,74 | 37 697 553,74 | 1 693 967,18 | |

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2016г – **1 576 414,42 руб.**

Остаток денежных средств на специальном счёте на 01.01.2016г – **246 460,50руб.**

| № п/п | Источник | Приход | Расход | Ост. на 31.12.2016г | Примечание |
|-------|----------|---------------|---------------|---------------------|------------|
| 1 | Р/счет | 37 590 335,27 | 37 697 553,74 | 1 469 195,95 | |

| | | | | | |
|---|------------------|---------------|---------------|--------------|----------------------|
| | Специальный счет | 16 052 800,30 | 15 510 428,80 | 256 450,50 | |
| 2 | Касса | 1 693 967,18 | 1 693 967,18 | 0 | Зарплата и хоз.нужды |
| | Итого: | | | 1 469 195,95 | |

На специальном счете остаток д/с составил -788 832,00руб.

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2016 года остаток денежных средств составил: - 2 258 027,95руб.

У ТСЖ заключены договора с различными поставщиками и подрядчиками.

Расчеты с поставщиками, подрядчиками

| Поставщики, подрядчики | Задолженность / Перепл. на 31.12.2015 | | | Задолженность переплата на 31.12.2016 г. | в т.ч. Просроч енная задолже нность |
|---|--|---------------|---------------|--|---|
| | | Начислено | Оплачено | | |
| Водоканал ВОДООТВЕДЕНИЕ | -188 770,73 | 2 267 661,07 | 2 280 661,32 | -175 770,48 | 0,00 |
| Водоканал ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ | -114737,03 | 1 386 145,28 | 1 408 583,09 | -92 299,22 | 0,00 |
| ГУП "ТЭК СПб" | -1 156 047,78 | 11 093 965,11 | 10 735 398,79 | -1 514 614,10 | 0,00 |
| Акватехника | 0 | 193 592,04 | 177 459,37 | -16 132,67 | 0,00 |
| Линдстрем | -5 685,24 | 71 001,78 | 62833,82 | -13 853,20 | 0,00 |
| Мегафон | 0 | | | 0 | |
| ПСК | -158 319,83 | 1 707 255,87 | 1 782 189,231 | -83 386,47 | 0,00 |
| ФГУП "Охрана" МВД России, филиал ФГУП | 0,00 | 11 322,00 | 11 322,00 | 0,00 | 0,00 |
| Чистый город | -54 480,00 | 784 320,00 | 807 120,00 | 0,00 | 0,00 |
| Компания Спецтранс | 0,00 | 360 618,00 | 294 279,00 | -66 339,00 | 0,00 |
| ООО «Профилит» | 0 | 1 544 545,54 | 1 544 545,54 | 0 | |
| ООО «ЦСУ» | -500,00 | 1 503 500,00 | 1 504 000,00 | 0,00 | |
| Прочие | +228 959,00 | | | +34 207,50 | |
| Итого 60счет | -1 491 250,78 | 30 375 051,60 | 29 845 872,20 | -2 020 430,18 | |

Задолженность по квартплате на 01.01.2017 составляет :

- собственники - 3 648 978,11 руб.
- СК «Темп» -64 811,41 руб.
- ООО «Паркинг на Бадаева» - 0,00 руб..

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 -3 713 789,52 руб.

В качестве доходов от предпринимательской деятельности ТСЖ учитывает поступления за аренду части 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.

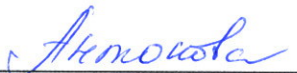
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2016г – **-2 020 430,18 руб.**
- Просроченной задолженности нет.

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 2016года, и их целевой характер.

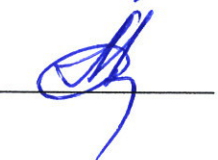
Председатель ревизионной комиссии:  Антонова Е.В..

Члены ревизионной комиссии:  Семенова Г.Ю.

 Медведева Е.И.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:  Боридько А.Н.

Главный бухгалтер:  Шостаковская Л.А.