

Утвержден
Отчетным собранием членов ТСЖ
Протокол от 15.03.2023г.
Председатель правления

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Лыжный, 2»
за период с 01.01.2022г по 31.12.2022г.**



г. Санкт-Петербург

« 21 » марта 2023 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Лыжный, 2», в составе председателя Антоновой Е.В., членов: Семеновы Г.Ю., Медведевой Е.И. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Лыжный, 2» за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 г.

Проверка проводилась в период с «01» марта 2023г. по «21» марта 2023г.

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 01.01.2022-31.12.2022.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 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 2022г, книга доходов и расходов за 2022г.
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. 3.1
- «1С Предприятие – 8.3» Зарплата и Управление Персоналом, ред. 3.1

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 – 8.3» Зарплата и Управление Персоналом, ред. 3.1.

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 2022г было получено доходов на сумму 714 312,08 руб., а именно:

- Аренда части общедомовой площади (терминал приема платежей) – 165000 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) – 60000,00 руб
- Проценты по депозиту -16077,26 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 20% - 137 580,14 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за кабельное ТВ в размере 5 %- 10 038,00 руб.
- Размещение наружных информационных конструкций- 180 900,00руб.руб.
- Пени за несвоевременную оплату квартплаты –91616,68 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); № 231-р от 27.12.2021г., № 190-р от 18.11.2022 (электрическая энергия); № 207-р от 15.12.2021г., № 186-р от 18.11.2022г. (в ред. от 28.11.2022 № 205-р) (водоснабжение и водоотведение); № 35-р от 30.06.2022г., № 30-р от 14.04.2017г., № 162-р от 16.11.2022г. (обращение с ТКО). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2022 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.22-30.06.22)	112,81руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.22-30.11.22)	116,87 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.12.22-31.12.22)	126,69 руб./ (м.куб.)
Водоотведение (с 01.01.22-30.06.22)	33,12 руб./ (м. куб.)
Водоотведение (с 01.07.22-30.11.22)	33,68 руб./ (м. куб.).
Водоотведение (с 01.12.22-31.12.22)	36,54 руб./ (м. куб.).
Тепловая энергия (с 01.01.22-30.06.22)	1 880,11 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.22-30.11.22)	1 947,79 руб./Гкал
Тепловая энергия (с 01.12.22-31.12.22)	2 111,40 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.22-30.06.22)	33,12 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.22-30.11.22)	33,68 руб./ (м. куб.).
Холодное водоснабжение (с 01.12.22-31.12.22)	36,54 руб./ (м. куб.).

Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.22-30.06.22)	4,28 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.22-30.11.22)	4,51 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.12.22-31.12.22)	4,88 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.01.22-30.06.22)	2,36 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.07.22-30.11.22)	2,44 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.12.22-31.12.22)	2,67 руб./кВт.ч
Обращение с ТКО (с 01.01.2022г. по 30.06.2022г.)	6,40 руб./м2

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 отчетно-выборном собрании членов ТСЖ «Лыжный,2», Протокол от 18.05.2022 г. п.5, установлены тарифы на 2022 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 2022г изменены тарифы на услуги городской радиотрансляционной сети с 109,00 руб. на основании приказа № 123-ф от 28.05.2021 до 117,90 руб. с 01.07.2022г по 31.12.2022г на основании приказа № 128-ф от 27.05.2022г., утвержденного ФГУП РС ВО.

Счета на оплату услуг всем собственникам (жилых и нежилых помещений, являющихся и не являющимся 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 01.01.2022г по 31.12.2022г рассчитывались исходя из тарифов, установленных собранием членов ТСЖ и общей площади жилых и нежилых помещений 47481,8 кв.м., что составило **46 928 422 рубля.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	10 463 435р..
Текущий ремонт общего имущества	4 576 267 р.
Техническое обслуживание лифтов	2 745 244р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	235 510 р.
Кабельное телевидение	795 480 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	687 901 р.
Мойка остекленных лоджий	471 016р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	2 646 983 р.
Администраторы	4 128 739 р.

Вступительный взнос в ТСЖ	10 500р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	56 100 р.
Итого начислено на обслуживание дома:	26 817 175 р.

Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	12 792 046 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 504 360 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 661 569 р.
Обращение с ТКО	1 153 272р.
Итого начислено коммунальных услуг:	20 111 247р.
Итого начислено:	46 928 422р.

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2022г по 31.12.2022г произведено расходов **–46 606 595 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	10 487 318р.
Текущий ремонт общего имущества	4 617 727 р.
Техническое обслуживание лифтов	1 893 095 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	389 167р.
Кабельное телевидение	796 425р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	687 901 р.
Мойка остекленных лоджий	428 240р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	2 638 235 р.
Администраторы	4 130 916р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	93000 р.
Итого израсходовано на обслуживание дома:	26 162 023р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	12 945 606 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 678 993 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 666 610 р.
Обращение с ТБО	1 153 363р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	20 444 572 р.

Всего израсходовано:	46 606 595 р.
-----------------------------	----------------------

За проверяемый период с 01.01.2022 по 31.12.2022г. 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 01.01.2022 по 31.12.2022 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 01.01.2022 по 31.12.2022 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	46 020 352,91	46 020 352,91	0	
2	От предпринимательской деятельности	469 038,00	469 038,00	0	Аренда, размещение информационных конструкций
3	Прочие поступления	16 777,26	16 777,26	0	Проценты по депозиту
4	Прочие поступления	237135,68	237135,68	0	Возврат от поставщиков
	Итого:	46 743 303,85	46 743 303,85	0	

Направление расходов денежных средств

	Расходы	Всего	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	34 457 572,80	34 457 572,80	0,00	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	4 301 592,00	4 301 592,00	0,00	
3	З/плата	8 732 563,83	8 732 563,83	15 000,00	
4	Под отчет	120 000,00	120 000,00	0,00	
5	Расходы на услуги банков	55 235,55	55 235,55	0,00	
	Итого	47 666 964,18	47 666 964,18	15 000,00	

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2021г. – **2 773 281,57руб.**

№ п/п	Источник	Остаток на 01.01.2022г.	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2022г	Примечание
1	Р/счет	2 773 271,57	46 743 303,85	47 666 984,18	1 849 621,24	
2	Касса		15 000,00	15 000,00	0	Зарплата и хоз.нужды
	Итого:				1 849 621,24	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2022 года остаток денежных средств составил: **-1 849 621,24 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, подрядчики	Задолженность на 01.01.2022г.	с 01.01.2022 по 31.12.2022		Задолженность на 31.12.2022г.	В т.ч. просроч.	Примечан
			Оплачено	Начислено			
1	ВОДОКАНАЛ САНКТ- ПЕЕРБУРГа ГУП водопотребление	-142 813,44	1 826 630,77	1 820 074,99	-136 257,66	0,00	
2	ВОДОКАНАЛ САНКТ- ПЕЕРБУРГа ГУП водоотведение	-241 544,16	2 858 603,82	2 858 917,92	-241 858,26	0,00	

3	ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ АО	-143 791,44	1 662 646,38	1 666 610,21	-147 755,27	0,00
4	ГУП ТЭК ГУП	-1 744 029,49	12 683 425,61	12 945 606,17	-2 006 210,05	0,00
5	ОБИТ ООО	-3 050,52	46 171,80	47 316,24	-4 194,96	0,00
6	ЭлектронТелеком АО	0,00	796 425,00	796 425,00	0,00	0,00
7	Прочие	- 189 725,84			+26 639,52	0,00
8						
	Итого	2 464 954,89	43 512 107,98	43 556 789,77	2 509 636,68	0,00

Все расчеты с собственниками производятся бухгалтерией ТСЖ «Лыжный, 2»

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

	сальдо на 01.01.2022	с 01.01.22 по 31.12.22		сальдо на 31.12.2022
		начислено	Оплачено	
собственники	3 115 506,34	45 096 877,49	44 801 528,34	3 410 855,49

Задолженность собственников по оплате квартплаты на 31.12.2022 составляла: **3 410 855,49 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 31.12.2022г.- **2 625 002,62 руб.**

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 2022 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.