

*Утверждено**
Решением общего собрания
содержащих членов ТСЖ.
Протокол от 14.02.2022г.

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Лыжный, 2»
за период с 01.01.2021г по 31.12.2021г.**



г. Санкт-Петербург

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 01.01.2021 по 31.12.2021 г.

Проверка проводилась в период с «14» февраля 2022г. по «11» марта 2022г.

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 01.01.2021-31.12.2021.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 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 2021г, книга доходов и расходов за 2021г.
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 2021г было получено доходов на сумму **647 385,65** руб., а именно:

- Аренда части общедомовой площади (терминал приема платежей) – 18000 руб.
- Аренда части нежилых помещений пер. Лыжный, д.2 (венткамеры в подвале Рио Мар) – 176 400,00 руб.
- Аренда части нежилых помещений пер. Лыжный, д.2 (венткамеры в подвале ООО «ТК ПРОГРЕСС») – 50 400,00руб.
- Аренда части нежилых помещений пер. Лыжный, д.2 (Электрон Телеком – сети интернет) – 60000,00 руб
- Проценты по депозиту -31 425,37 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8-20% - 107 097,00 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за кабельное ТВ в размере 5 %- 30276,75 руб.
- Размещение наружных информационных конструкций- 135 500руб.руб.
- Пени за несвоевременную оплату квартплаты –38 286,53 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 № 243-р от 16.12.2020г. (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 244-р от 16.12.2020г (электрическая энергия); № 271-р от 18.12.2020г;(водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2021 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.21-30.06.21)	109,1руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.21-31.12.21)	112,81 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.21-30.06.21)	32,53 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.21-31.12.21)	33,12 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.21-30.06.21)	1818,29 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.10-31.12.21)	1880,11 руб./Гкал.
Холодное водоснабжение (с 01.01.20130.06.21)	32,53 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.21-31.12.21)	33,12 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.21-30.06.21)	4,06 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.21-31.12.21)	4,28 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.21-30.06.21)	2,34 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.21-31.12.21)	2,36руб./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 19.05.2021г. п.5, установлены тарифы на 2021 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 2021г. изменены тарифы на услуги городской трансляционной сети с 102,50 руб.на основании приказа №166-ф от 27.08.2021 до 109,00руб с 01.07.2021 по 31.12.2021 г. на основании приказа №123-ф от 28.5.2021 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 01.01.2021г по 31.12.2021г рассчитывались исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых и нежилых помещений 47481,8 кв.м., что составило **44 386 714 рубля.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	11 816 749р.
Текущий ремонт общего имущества	4 061 356 р.
Техническое обслуживание лифтов	1 919 861р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	250 574 р.
Кабельное телевидение	806 190 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	691 532 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	2 409 863 р.
Администраторы	4 107 875 р.
Вступительный взнос в ТСЖ	6 000р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	52 900 р.
Целевой сбор на счетчики	7 290р
Целевой сбор на ручки КФРД	5 235р.
Итого начислено на обслуживание дома:	

	26 135 424 р.
--	----------------------

Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	12 229 435 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 458 317 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 563 538 р.
Итого начислено коммунальных услуг:	18 251 289р.
Итого начислено:	44 386 714р.

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2021г по 31.12.2021г произведено расходов –44 842 533 рублей.

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	11 561 981р.
Текущий ремонт общего имущества	4 014 136 р.
Техническое обслуживание лифтов	2 418 958 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	196 873р.
Кабельное телевидение	804 615р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	655 385 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	2 378 346 р.
Администраторы	4 110 000р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	0 р.
Итого израсходовано на обслуживание дома:	26 174 442р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	12 578 137 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 544 514 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 545 441 р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	18 668 091 р.
Всего израсходовано:	44 842 533р.

За проверяемый период с 01.01.2021 по 31.12.2021г. 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 01.01.2021 по 31.12.2021 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 01.01.2021 по 31.12.2021 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	44 278 107,49	44 278 107,49	0	
2	От предпринимательской деятельности	470 576,75	470 576,75	0	Аренда, размещение информационных конструкций
3	Прочие поступления	31 425,37	31 425,37	0	Проценты по депозиту
4	Прочие поступления	13 974,00	13 974,00	0	Возврат от поставщиков
	Итого:	44 794 083,61	44 794 083,61	0	

Направление расходов денежных средств

	Расходы	Всего	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	33 193 734,47	33 193 734,47	0,00	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	3 970 724,45	3 970 724,45	0,00	
3	З/плата	8 042 143,71	8 042 143,71	15 000,00	
4	Под отчет	155 720,07	155 720,07	0,00	
5	Госпошлина	2 273,00	2 273,00	0,00	
6	Прочее	52745,71	52745,71	0,00	Расходы на услуги банков, госпошлина

	Итого	45 417 341,41	45 417 341,41	15 000,00	
--	-------	---------------	---------------	-----------	--

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2021г. - **3 396 539,37руб.**

№ п/п	Источник	Остаток на 01.01.2020г.	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2020г	Примечания
1	Р/счет	3 396 539,37	44 794 083,61	45 417 341,41	2 773 281,57	
2	Касса		15 000,00	15 000,00	0	Зарплата
	Итого:				2 773 281,57	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2021 года остаток денежных средств составил: **-2 773 281,57 руб.**

У ТСЖ заключены договора с различными поставщиками и подрядчиками.
Задолженность (аванс) с поставщиками и подрядчиками приведена в таблице

Расчеты с поставщиками, подрядчиками за 2021 г.

Поставщики, подрядчики	Задолженность (-)) Аванс (+)	Начислено	Оплачено	Задолженность (-)) Аванс (+)	в т.ч просроч задолжен
1С-Рарус СПб ЦС	0,00	33 816,00	33 816,00	0,00	0,00
ООО Акватехника	-16 406,10	196 873,20	213 279,30	0,00	0,00
АНО ДПО УМИТЦ	-7 800,00	0,00	3 500,00	-4 300	0,00
АРЕНА	0,00	10 500,00	10 500,00	0,00	0,00
ИП Буров Андрей Викторович	0,00	4 110 000,00	4 001 400,00	0,00	0,00
Быстров Максим Сергеевич	0,00	134 000,00	134 000,00	0,00	0,00
Водоканал ВОДООТВЕДЕНИЕ	-304 347,30	2 773 895,81	2 836 698,95	-241 544,16	0,00
Водоканал ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ	-207 467,00	1 770 617,99	1 835 271,55	-142 813,44	0,00
ТЭК СПб ГУП	-1 460 903,50	12 578 137,01	12 295 011,02	-1 744 029,49	0,00
ПСК	-162 703,37	1 545 440,58	1 564 352,51	-143 791,44	0,00
ЗАО СПЕЦТРАНС ЖСК	-134 460,48	1 405 821,12	1 415 393,76	-124 887,84	0,00
ООО ПРОФИЛИФТ+	0,00	2 249 244,76	2 249 244,76	0,00	0,00

ООО ПРОФИЛИФТ	0,00	75 858,00	75 858,00	0,00	
ООО Петрович	0,00	479 717,15	479 717,15	0,00	0,00
ООО ЦСУ	0,00	1 319 800,00	1 319 800,00	0,00	0,00
ООО Еврозамок Сервис	-10 900,00	124 392,00	135 292,00	0,00	0,00
ООО Дезинфекция	-2 400,00	30 240,00	32 640,00	0,00	0,00
ООО ЛИНДСТРЕМ	-11 874,01	89 208,00	84 090,01	-16 992	0,00
ООО Невский трубочист	0,00	11 000,00	5 000,00	-6 000	0,00
ФГУП РСВО (Радио)	-96 855,39	655 385,00	696 432,39	-55 808	0,00
ООО ОБИТ ООО	-3 023,16	42 877,44	42 850,08	-3 050,52	0,00
Прочие	+156 060,00			+29 262,00	
	-2 290 720,11	42 236 606,70	42 062 371,92	-2 464 954,89	0,00

Задолженность собственников по оплате квартплаты на 31.12.2021 составляла: **3 123 350,59 руб**

Задолженность на 31.12.2020 г. не превышает текущей задолженности. 3 374 061,86 руб.

Для сравнения задолженность по квартплате на 31.12.2019 г. составляла: 3 187 553,88 руб.

Задолженность по квартплате на 31.12.2018 г. составляла: 2 968 842,12 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 31.12.2021г.- **2 464 954,89 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 2021года, 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.