

**Акт проверки  
финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «Лыжный, 2»  
за период с 01.01.2019г по 31.12.2019г.**

г. Санкт-Петербург

« 17 » марта 2020 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 01.01.2019 по 31.12.2019 г.

Проверка проводилась в период с « 13 » марта 2020г. по «17 » марта 2020г.

**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 01.01.2019-31.12.2019.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 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 2019г, книга доходов и расходов за 2019г.
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 – 8.3» 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 2019г было получено доходов на сумму 909 358 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 - 146 816 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% - 49 168,28 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за кабельное ТВ в размере 5 %- 40 640,25 руб.
- Размещение наружных информационных конструкций 162 650руб.
- Пени за несвоевременную оплату квартплаты -196 884,36 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 № 216-р от 14.12.2018г. (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 283-р от 24.12.2018г (электрическая энергия); № 254-р от 19.12.2018г;(водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2019 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.19-30.06.19)	106,53 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.19-31.12.19)	105,92 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.19-30.06.19)	30,60 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.19-31.12.19)	31,58 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.19-30.06.19)	1745,86 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.19-31.12.19)	1765,33 руб./Гкал.
Холодное водоснабжение (с 01.01.19-30.06.19)	30,60 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.19-31.12.19)	31,58 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.19-30.06.19)	3,67 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.19-31.12.19)	3,84 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.19-30.06.19)	2,13 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.19-31.12.19)	2,22руб./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 28.05.2019г. п.3, установлены тарифы на 2019 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 2019г. изменены тарифы на услуги городской трансляционной сети с 90,50 руб. до 97,50руб. с 01.01.2019 по 31.12.2019 г. на основании приказа № 86-ф от 01.07.2019 г., утвержденного ФГУП РСВО.

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);
- Доходов от предпринимательской деятельности

Фактические начисления собственникам с 01.01.2019г по 31.12.2019г рассчитывались исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых и нежилых помещений 47481,8 кв.м., что составило **42 185 084 рубля.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	15 714 208р.
Текущий ремонт общего имущества	4 161 033 р.
Техническое обслуживание лифтов	1 199 462р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	244 879 р.
Кабельное телевидение	813 960 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	647 687 р.
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирным домом	2 213 251 р.
Вступительный взнос в ТСЖ	8500 р.
<b>Прочее</b>	
Целевой сбор на брелки	74 100 р.
Плата за счетчик	6480р
<b>Итого начислено на обслуживание дома:</b>	<b>25 080 060 р.</b>

<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия	11 445 578 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 246 898 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 412 547 р.

<b>Итого начислено коммунальных услуг:</b>	<b>17 105 024р.</b>
<b>Итого начислено:</b>	<b>42 185 084р.</b>

### Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2019г по 31.12.2019г произведено расходов **–41 823 267 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	15 183 720р.
Текущий ремонт общего имущества	4 105 008 р.
Техническое обслуживание лифтов	1 687 210 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	197 327р.
Кабельное телевидение	813 960р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	647 687 р.
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирным домом	2 137 144 р.
<b>Прочее</b>	
Целевой сбор на брелки	74 100 р.
Целевой сбор на счетчики	6 480 р.
<b>Итого израсходовано на обслуживание дома:</b>	<b>24 852 636р.</b>
<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия	11 282 475 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 243 222 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 444 934 р.
<b>Итого израсходовано коммунальных услуг:</b>	<b>16 970 631 р.</b>
<b>Всего израсходовано:</b>	<b>41 823 670р.</b>

За проверяемый период с 01.01.2019 по 31.12.2019г. 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 01.01.2019 по 31.12.2019 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 01.01.2019 по 31.12.2019 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	41 131 089,19	41 131 089,19	0	
				0	
2	От предпринимательской деятельности	392 268,00	392 268,00	0	Аренда, размещение информационных конструкций
3	Прочие поступления	146 815,57	146 815,57	0	Проценты по депозиту
4	Прочие поступления	143 796,09	143 796,09		Возврат от поставщиков
	Итого:	41 813 968,85	41 813 968,85	0	

### Направление расходов денежных средств

	Расходы	Всего	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	26 591 753 68	26 591 753,68	0,00	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	4 948 336,00	4 948 336,00	0,00	
3	З/плата	9 992 800,70	9 992 800,70	1 865 432,22	
4	Под отчет	87 333,10	87 333,10	2000,00	
5	Прочее	106 589,51	106 589,51	0,00	Расходы на услуги банков, госпошлина
	Итого	41 726 812,99	41 726 812,99	1 867 432,22	

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2019г **-4 066 329,95 руб.**

№ п/п	Источник	Остаток на 01.01.2018г.	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2017г	Примечания
1	Р/счет	4 066 329,95	41 813 968,85	41 726 812,99	4 153 485,81	
2	Касса		1 865 432,22	1 865 432,22	0	Зарплата
	<b>Итого:</b>				4 153 485,81	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2019 года остаток денежных средств составил: - **4 153 485,81руб.**

У ТСЖ заключены договора с различными поставщиками и подрядчиками.

Задолженность (аванс) в расчетах с основными поставщиками, подрядчиками.

Поставщики, подрядчики	Задолженность (-) Аванс (+) на 01.01.2019			Задолженность (-) Аванс (+) на 31.12.2019.	в т.ч. Просроченная задолженность
		Начислено	Оплачено		
Водоканал ВОДООТВЕДЕНИЕ	- 222 004,02	2 679 010,90	2 661 229,19	- 239 785,53	0,00
Водоканал ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ	-128 394,03	1 564 211,110	1 553 635,54	-138 969,60	0,00
ГУП "ТЭК СПб"	-558 666,39	11 282 474,83	10 387 866,43	-1 453 274,79	0,00
Акватехника	0,00	197 327,20	180 921,10	-16 406,10	0,00
Линдстрем	-16 330,96	107 951,12	115 645,99	-8 636,09	0,00
Акватехника	0,00	197 327,20	180 921,10	-16406,10	0,00
ПСК	-121 912,04	1 444 934,04	1 442 809,76	-124 036,32	0,00
ТОКОМАК	0,00	255 349,50	255 349,50	0,00	0,00
Еврозамок Сервис	-5919,05	134 958,40	140 877,45	0,00	
СПЕЦТРАНС ЖСК	-133 463,88	1 436 242,82	1430 224,94	-139 481,76	0,00
ООО «Профилифт»	-119 748,44	1 903 394,64	2 023 143,08	0,00	
Петрович	0,00	182 807,68	182 807,68	0,00	
ООО «ЦСУ»	0,00	1 231 760,00	1 231 760,00	0,00	
Прочие	+55272,00			+35 373,00	
<b>Итого по счету</b>	<b>-1 304 393,19</b>	<b>33 195 210,01</b>	<b>32 337 986,55</b>	<b>-2 161 616,65</b>	

Задолженность собственников по оплате квартплаты на 31.12.2019 составляет: 3 187 553,88 руб.

Задолженность на 31.12.2019 г. не превышает текущей задолженности.

Для сравнения задолженность по квартплате на 31.12.2017 г. составляла: 3 620 815,18 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 31.12.2019г. 2 161 616,65 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 2019года, 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.