

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Лыжный, 2»
за период с 01.01.2024г по 31.12.2024г.**

г. Санкт-Петербург

« 13 » марта 2025 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Лыжный, 2», в составе председателя Антоновой Е.В., членов: Семенов Г.Ю., Медведевой Е.И. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Лыжный, 2» за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 г.

Проверка проводилась в период с «10» марта 2025г. по «13 » марта 2025г.

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 01.01.2024-31.12.2024.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 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 2024г, книга доходов и расходов за 2024г.
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
- «1С Предприятие – 8.3» Зарплата и Управление Персоналом

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.

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 2024г было получено доходов на сумму **1 172 095,15 руб.**, а именно:

- Аренда части общедомовой площади (терминал приема платежей) – 18000 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) – **60 000,00 руб.**
- Проценты по депозиту -**312902,83 руб.**
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 20% - **151103,92 руб.**
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за кабельное ТВ в размере 5 %- **39 002,25 руб.**
- Размещение наружных информационных конструкций- **239 897руб.**
- Пени за несвоевременную оплату квартплаты –**149589,15 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 № 94-р от 27.06.24г., информационное письмо от 22.12.2023 №01-13-1036/23-0-0, распоряжения теплоснабжающих организаций (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); распоряжение от 29.11.2023 № 197-р (электрическая энергия); распоряжение № 97-р от 27.07.2024 (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам

В 2024 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.23-31.12.2023)	126,69 руб./ (м.куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.01.23-31.12.23)	36,54 руб./ (м. куб.).
Водоотведение ХВС и ГВС (с 01.01.23-31.12.23)	36,54 руб./ (м. куб.).
Тепловая энергия (с 01.01.23 -31.12.23)	2 111,40 руб./Гкал
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.24 -30.06.24)	4,88 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.01.24 -30.06.24)	2,67 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.07.24 -31.12.24)	5,30 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.24 -31.12.24)	2,90 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 домов 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 № 1 от 17.05.2024 г. п.5, установлены тарифы на 2024 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 2024 г изменялись тарифы на услуги городской радиотрансляционной сети с 125,76 руб. до 139,50 с 01.07.2024 г.на основании приказа № 211-ф от 26.10.2023 утвержденного ФГУП РС ВО.

Счета на оплату услуг всем собственникам (жилых и нежилых помещений, являющихся и не являющихся 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 01.01.2024г по 31.12.2024г рассчитывались исходя из тарифов, установленных собранием членов ТСЖ и общей площади жилых и нежилых помещений 47481,8 кв.м., что составило 49 741 648 рубля.

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	11 435 287р.
Текущий ремонт общего имущества	4 913 417 р.
Техническое обслуживание лифтов	2 793 044р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	227 913 р.
Кабельное телевидение	770 385 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	796 342 р.
Мойка остекленных лоджий	471 020 р.
Домофон	216 768 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	2 991 270 р.
Администраторы	4 499 375 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	66 250 р.
Вступительный взнос	3 500 р.
Досудебные расходы	13 100 р.
Итого начислено на обслуживание дома:	29 197 671 р.

Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	13 461 347 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	5 180 648 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 901 982 р.
Итого начислено коммунальных услуг:	20 543 977р.
Итого начислено:	49 741 648р.

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2024г по 31.12.2024г произведено расходов —50 319 394 рубля.

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	11 537 653р.
Текущий ремонт общего имущества	4 823 265 р.
Техническое обслуживание лифтов	3 026 028р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	478 248р.
Кабельное телевидение	770 385р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	796 342 р.
Мойка остекленных лоджий	413 500р.
Домофон	216 500р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	3 027 898 р.
Администраторы	4 619 348р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	66250 р.
Итого израсходовано на обслуживание дома:	29 775 417р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	13 461 347 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	5 180 648 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 901 982 р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	20 543 977 р.
Всего израсходовано:	50 319 394 р.

За проверяемый период с 01.01.2024 по 31.12.2024г. 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 01.01.2024 по 31.12.2024 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 01.01.2024 по 31.12.2024 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	48 923 171,66	48 923 171,66	0	
2	От коммерческой деятельности	558 499,25	558 499,25	0	Аренда, размещение информ. конструкций
3	Прочие поступления	312 902,83	312 902,83	0	Проценты по депозиту
4	Прочие поступления	28 764,04	28 764,04	0	Возврат от поставщиков
	Возврат депозита	2 500 000,00	2500 000,00	0	
	Итого:	52 323 337,78	52 323 337,78	0	

Направление расходов денежных средств

	Расходы	Всего	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Оплата поставщикам	35 411 495,54	35 411 495,54	0,00	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	4 949442,35	4 949442,35	0,00	

3	З/плата	9 992 188,75	9 992 188,75	0,00	
4	Под отчет	91010,00	91010,00	0,00	
5	Расходы на услуги банков	64 434,11	64 434,11	0,00	
6	Возврат платежа комм.	13 265,73	13 265,73		
	Итого	50 521 835,48	50 521 835,48	0,00	

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2024г. – 1 171 547,15руб.

№ п/п	Источник	Остаток на 01.01.2024г.	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2024г	Примечание
1	Р/счет	1711 547,15	52 323 337,78	50 521 835,48	3 513 048,45	
2	Касса		0,00	0,00	0	
	Итого:		52 323 337,78	50 521 835,48	3 513 048,45	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2024 года остаток денежных средств составил: -3 513 048,45 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 и подрядчики	Задолженность на 01.01.2024	с 01.01.2024 по 31.12.2024		Задолженность на 31.12.2024	в т.ч. Прсроч.
			Оплачено	Начислено		
1	Водоканал ВОДООТВЕДЕНИЕ	271 090,26	3 077 216,35	3 080 723,94	274 597,85	0,00
2	Водоканал ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ	167 097,42	1 934 683,63	1 937 021,94	169 435,73	0,00
3	ПСК	184 269,27	1 902 717,95	1 888 079,52	169 630,84	0,00
4	ТЭК СПб ГУП	1 983 322,48	13 313 707,23	13 038 042,84	1 707 658,09	0,00
5	АНИЛЭНД ООО	24 000,00	56 000,00	32 000,00		0,00
6	Дезинфекция		31 620,00	34 380,00	2 760,00	0,00
7	КВАРТА-С	1 504,00	40 521,60	39 017,60		0,00
8	ЛИНДСТРЕМ ООО	18 764,04	118 213,56	120 090,00	20 640,48	0,00

9	ОБИТ ООО	1 643,40	38 015,16	37 707,36	1 335,60	0,00
10	ФГУП РСВО (Радио)	3,00	755 522,64	755 519,64		0,00
11						0,00
12	ПРОЧИЕ	-87 432,88	3 101 392,05	3 133 152,92	-55 672,00	0,00
	Итого	2 564 260,99	4 141 285,01	4 151 867,52	2 290 386,59	

Все расчеты производятся бухгалтерией ТСЖ «Лыжный, 2»

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

	сальдо на 01.01.2024	с 01.01.24 по 31.12.24		сальдо на 31.12.2024	
		начислено	Оплачено		
собственники	2 904 407,16	49 212 677,28	48 968 523,57	3 148 560,87	

Задолженность собственников по оплате квартплаты на 31.12.2024 составила: **3 148 560,87руб.**

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.

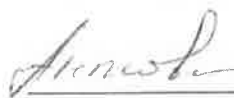
На основании проведенной ревизии можно сделать вывод, что система внутреннего контроля и организация бухгалтерского учета в достаточной степени соответствуют масштабам и специфике деятельности ТСЖ.

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 2024 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.