

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Лыжный, 2»
за период с 01.01.2015г по 31.12.2015г.**

г. Санкт-Петербург

03 марта 2016 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Лыжный, 2», в составе председателя Антоновой Е.В., членов: Семеновской Г.Ю. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Лыжный, 2» за период с 01.01.2015 по 31.12.2015 г.

Проверка проводилась в период с « 02 » марта 2016г. по « 03 » марта 2016г.

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 01.01.2015-31.12.2015.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2015 по 31.12.2015 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 2015г, книга доходов и расходов за 2015г.
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 2015г было получено доходов на сумму 454 359,02 руб., а именно:

- Аренда части общедомовой площади (терминал приема платежей) – 18000,00 руб.;
- Аренда части нежилых помещений пер. Лыжный, д.2 – 280 200,00 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% - 33704,79 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за кабельное ТВ в размере 5 %- 46 696,50 руб.
- Размещение наружных информационных конструкций – 54 500,00 руб.
- Пени за несвоевременную оплату квартплаты -21257,73руб.

Тарифы и размеры платы на коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга: Распоряжение № 596-р от 19.12.2014г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 614-р от 26.12.2014 г. (электрическая энергия); №594-р от 19.12.2014г (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2015 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.15-30.06.15)	84,48 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.15-31.12.15)	92,15 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.15-30.06.15)	21,03 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.15-31.12.15)	23,13 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.15-30.06.15)	1408,01 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.15-31.12.15)	1541,78руб./Гкал.
Холодное водоснабжение (с 01.01.15-30.06.15)	21,03 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.15-31.12.15)	23,13 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.15-30.06.15)	2,49 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.15-31.12.15)	2,74 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.15-30.06.15)	1,50 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.15-31.12.15)	1,61 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 домохозяйствами коммунальных ресурсов оплачиваются собственниками помещений в следующем месяце (т.е. через месяц).

Финансово-хозяйственный план утвержден на общем собрании членов ТСЖ «Лыжный,2» от 19.05.2015., установлены тарифы на 2015 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 2015г. изменены тарифы на услуги городской трансляционной сети с 53,40руб. до 59,30 руб. с 01 апреля 2015 г. на основании приказа № 40-Ф от 27.02.2015 г. утвержденного ФГУП РС ВО.

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);
- Доходы от предпринимательской деятельности

Фактические начисления собственникам с 01.01.2015г по 31.12.2015г рассчитывались исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых и нежилых помещений 47515,0 кв.м., что составило **32 854 877 рублей**.

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	2 115 734 р.
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	11 175 810 р.
Санитарное содержание	427 572 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	194 143 р.
ПЗУ	131260 р.
Обслуживание приборов учета	154 087 р.
Кабельное телевидение	688 934 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	397 194 р.
Техническое обслуживание лифтов	1 077 554 р.
Вывоз ТБО	342 069 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	1 549 246 р.
Вступительный взнос в ТСЖ	21 000 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	116 420 р.
Плата за счетчик	182 520р.
Итого начислено на обслуживание домов:	18 573 543 р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	9 633 190 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	3 022 788 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 625 356 р.
Итого начислено коммунальных услуг:	14 281 334р.
Итого начислено:	32 854 877 р.

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2015г по 31.12.2015г произведено расходов – 32 908 602 рублей.

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	2 105 283 р.
Содержание общего имущества	11 319 389 р.
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	347 970 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	206 292 р.
ПЗУ	78 570р.
Обслуживание приборов учета	67 662 р.
Кабельное телевидение	756 840р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	421 310р.
Техническое обслуживание лифтов	1 195 444 р.
Вывоз ТБО	272 400 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	1 535 511 р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	291 000 р.
Целевой сбор на счетчики	312 000р.
Итого израсходовано на обслуживание дома:	18 909 671р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	9 216 823 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	3 107 415 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 674 694р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	13 998 931 р.
Всего израсходовано:	32 908 602р.

За проверяемый период с 01.01.2015 по 31.12.2015г. 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 01.01.2015 по 31.12.2015 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 01.01.2015 по 31.12.2015 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	32 379 466,27	32 379 466,27	0	
	Перевод денежных средств с спец. счета на р/сч. (Оплата квартплаты через терминал)	15 601 671,60	15 601 671,60	0	
2	От предпринимательской деятельности	379 796,50	379 796,50	0	Аренда, размещение информационных конструкций
3	Прочие поступления	31 342,87	31 342,87	0	Возврат от поставщиков
4	Прочие поступления	1 900	1 900		Возврат госпошлины по суду
	Итого:	32 792 505,64	32 792 505,64	0	

Направление расходов денежных средств

	Расходы	Всего	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	21 638 470,81	21 638 470,81	0,00	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	3 474 779,24	3 474 779,24	0,00	
3	З/плата	7 181 412,59	5 613 912,05	1 567 500,54	
4	Оплата алиментов	62 591,00	62 591,00	0,00	
5	Под отчет	210 000,00	210 000,00	210 000,00	
6	Прочее	11429,75	70753,16	0,00	Расходы на услуги банков, возврат денежных средств банком
	Итого	32 738 601,31	32 738 601,31	1 777 500,54	

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2015г – **1 522 510,09 руб.**

Остаток денежных средств на специальном счёте на 01.01.2015г – **0,00руб.**

№ п/п	Источник	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2012г	Примечание
-------	----------	--------	--------	---------------------	------------

1	Р/счет	32792 505,64	32738 601,31	1 576 414,42	
	Специальный счет	15 858 122,1	15 601 671,60	256 450,50	
2	Касса	1 777 500,54	1 777 500,54	0	Зарплата и хоз.нужды
	Итого:			1 832 864,92	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2015 года остаток денежных средств составил: - **1 832 864,92руб.**

На специальном счете остаток д/с составил **-256 450,50руб.**

У ТСЖ заключены договора с различными поставщиками и подрядчиками.

Расчеты с поставщиками, подрядчиками

Поставщики, подрядчики	Задолженность / Перепл. на 31.12.2014			Задолженность переплата на 31.12.2013 г.	в т.ч. Просроченная задолженность
		Начислено	Оплачено		
Водоканал ВОДООТВЕДЕНИЕ	-137432,28	1 942773,65	1 891 435,20	-188 770,73	0,00
Водоканал ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ	-114737,03	1 164 640,88	1 091 169,47	-114 737,03	0,00
ГУП "ТЭК СПб"	-1 244 510,37	9 216 822,77	9 305 285,36	-1 156 047,78	0,00
Дезинфекция	-2 271,00	27 258,00	27 258,00	-2 271,00	0,00
					0,00
Линдстрем	-5 685,24	62 281,58	56596,34	-5685,24	0,00
Мегафон	0			0	
ПСК	-108 978,38	1 685 073,06	1 635 726,61	-158 319,83	0,00
ФГУП "Охрана" МВД России, филиал ФГУП	-1887,00	35 903,00	37790,00	0,00	0,00
Чистый город	-77280,00	784 320,00	807 120,00	-54 480,00	0,00
ОАО «Станция профилактической дезинфекции»	-2271,00	27 258,00	22 258,00	-2271,00	
ООО «Профлифт»	0	1481251,65	1481251,65	0	
ООО «ЦСУ»	0	1573100,00	1572600,00	-500,00	
Прочие	+356365,83			+228 959,00	
Итого 60счет	-1 286 976,36	26 586 264,92	26 381 990,50	-1 491 250,78	

Задолженность по квартплате на 01.01.2016 составляет :

- собственники - 1 862 302,14 руб.
- СК «Темп» - 88 470,74 руб.
- ООО «Паркинг на Бадаева» - 157 588,11руб.

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 **-2 108 360,99 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 31.12.2015г – **1 491 250,78 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 2015года, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:  Антонова Е.В..

Члены ревизионной комиссии:  Семенова Г.Ю.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:  Боридько А.Н.

Главный бухгалтер:  Шостаковская Л.А.