

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Лыжный, 2»
за период с 01.01.2020г по 31.12.2020г.**

г. Санкт-Петербург

« 23 » марта 2021 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 01.01.2020 по 31.12.2020 г.

Проверка проводилась в период с «09 » марта 2021г. по «23 » марта 2021г.

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. Договоры, заключенные ТСЖ на обслуживание домов.
3. Финансово-хозяйственный план (далее – ФХП) на период с 01.01.2020-31.12.2020.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 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 2020г, книга доходов и расходов за 2020г.
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 2020г было получено доходов на сумму 600 729,50 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 - 32 330,76 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% - 50 173,60 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за кабельное ТВ в размере 5 %- 40 535,25 руб.
- Размещение наружных информационных конструкций 117 500руб.
- Пени за несвоевременную оплату квартплаты -46 988,89 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 № 215-р от 16.12.2019г. (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 216-р от 16.12.2019 г. (электрическая энергия); № 179-р от 04.12.2019 г. (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2020 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.20-30.06.20)	105,92 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.20-31.12.20)	109,10 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.20-30.06.20)	31,58 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.20-31.12.20)	32,53 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.20-30.06.20)	1765,33 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.20-31.12.20)	1818,29 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.20-30.06.20)	31,58 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.20-31.12.20)	32,53 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.20-30.06.20)	3,84 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.20-31.12.20)	4,08 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.20-30.06.20)	2,22 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.20-31.12.20)	2,34руб./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

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 общем собрании членов ТСЖ «Лыжный,2» от 19.05.2020г. п.5, установлены тарифы на 2020 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 2020г. изменены тарифы на услуги городской трансляционной сети с 97,50 руб. до 102,50руб.. с 01.01.2020 по 31.12.2020 г. на основании приказа №166-ф от 01.10.2020 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 01.01.2020г по 31.12.2020г рассчитывались исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых и нежилых помещений 47481,8 кв.м., что составило **44 002 303 рубля.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	15 057 098р.
Текущий ремонт общего имущества	3 890 604 р.
Техническое обслуживание лифтов	2 399 570р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	250 574 р.
Кабельное телевидение	810 810 р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	661 750 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	2 249 252 р.
Администраторы	1 355 367 р.
Вступительный взнос в ТСЖ	8 500р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	75 900 р.
Целевой сбор на счетчики	3 240р
Целевой сбор на ручки КФРД	10 470р.
Итого начислено на обслуживание дома:	26 773 135 р.
Коммунальные услуги	

Тепловая энергия	11 239 824 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 478 738 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 510 606 р.
Итого начислено коммунальных услуг:	17 229 168р.
Итого начислено:	44 002 303р.

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2020г по 31.12.2020г произведено расходов — **42 865 829 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества (уборка территории и очистка мусоропровода)	13 809 223р.
Текущий ремонт общего имущества	3 873 054 р.
Техническое обслуживание лифтов	2 233 941 р.
Техническое обслуживание системы АСПЗ	196 873р.
Кабельное телевидение	810 705р.
Услуги городской радиотрансляционной сети	669 846 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	2 259 957 р.
Администраторы	1 356 056р.
Прочее	
Целевой сбор на брелки	69 000 р.
Итого израсходовано на обслуживание дома:	25 278 655р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	11 500 024 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 579 684 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 550 142 р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	17 629 850 р.
Всего израсходовано:	42 908 505р.

За проверяемый период с 01.01.2020 по 31.12.2020г. 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 01.01.2020 по 31.12.2020 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 01.01.2020 по 31.12.2020 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	41 945 299,27	41 945 299,27	0	
2	От предпринимательской деятельности	388 435,25	388 435,25	0	Аренда, размещение информационных конструкций
3	Прочие поступления	32 330,76	32 330,76	0	Проценты по депозиту
4	Прочие поступления	42 960,27	42 960,27		Возврат от поставщиков
	Итого:	42 409 025,55	42 409 025,55	0	

Направление расходов денежных средств

	Расходы	Всего	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	28 868 906,08	28 868 906,08	0,00	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	4 662 627,33	4 662 627,33	0,00	
3	З/плата	9 508 535,06	9 508 535,06	972 626,25	
4	Под отчет	35 501,01	35 501,01	0,00	
5	Госпошлина	2 119,00	2119,00	0,00	
6	Прочее	88 283,51	88 283,51	0,00	Расходы на услуги банков, госпошлина

	Итого	43 165 971,99	43 165 971,99	972 626,25	
--	-------	---------------	---------------	------------	--

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2020г – **4 153 485,81 руб.**

№ п/п	Источник	Остаток на 01.01.2020г.	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2020г	Примечания
1	Р/счет	4 153 485,81	42 409 025,55	43 165 971,99	3 396 539,37	
2	Касса		972 626,25	972 626,25	0	Зарплата
	Итого:				3 396 539,37	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2020 года остаток денежных средств составил: **-3 396 539,37 руб.**

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	Начислено	Оплачено	Задолженность (-) Аванс (+) на 31.12.2019.	в т.ч. Просроченная задолженность
Водоканал ВОДООТВЕДЕНИЕ	- 239 785,53	2 826 313,61	2 761 752,04	- 304 347,30	0,00
Водоканал ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ	-138 969,60	1 883 078,99	1 814 581,59	-207 467,00	0,00
ГУП "ТЭК СПб"	-1 453 274,79	11 500 024,02	11 492 395,31	-1 460 903,50	0,00
Акватехника	-16 406,10	199 060,64	199 060,44	-16 406,10	0,00
Линдстрем	-8 636,09	50 596,00	50 596,00	11 874,01	0,00
Акватехника	-16406,10	199 060,64	199 060,64	-16406,10	0,00
ПСК	-124 036,32	1 550 142,25	1 511 475,20	-162 703,37	0,00
ТОКОМАК	0,00	387 093,00	387 681,00	588,00	0,00
Еврозамок Сервис	0,00	41595,20	30 695,20	10 900,00	
СПЕЦТРАНС ЖСК	-139 481,76	1 918 529,94	1 923 551,22	-134 460,48	0,00
ООО «Профилифт»	0,00	4 378 505,66	4 378 505,66	0,00	
Петрович	0,00	630 135,36	630 135,36	0,00	
ООО «ЦСУ»	0,00	1148 800,00	1 148 800,00	0,00	

Прочие	+35372,00			+156 060,00	
Итого 60счет	-2 108 390,27	36 634 574,77	36 494 921,31	-2 290 720,11	

Задолженность собственников по оплате квартплаты на 31.12.2020 составляет: 3 374 061,86 руб.

Задолженность на 31.12.2020 г. не превышает текущей задолженности.

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 31.12.2020г. 2 290 720,11 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 2020года, 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.