

*Утвержден решением отчетного  
собрания членов  
Протокол от 19 марта 2021г, п.  
председатель правления*

**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. Договора, 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 (венткамеры в подвале Рио Мар) – 235200,00 руб.
- Аренда части нежилых помещений пер. Лыжный, д.2 ( Электрон Телеком – сети интернет) – 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 16.12.2019г (электрическая энергия); № 179-р от 04.12.2019г;(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 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:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
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.
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирным домом	2 249 252 р.
Администраторы	1 355 367 р.
Вступительный взнос в ТСЖ	8 500р.
<b>Прочее</b>	
Целевой сбор на брелки	75 900 р.
Целевой сбор на счетчики	3 240р
Целевой сбор на ручки КФРД	10 470р.
<b>Итого начислено на обслуживание дома:</b>	<b>26 773 135 р.</b>

**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.
<b>Итого начислено коммунальных услуг:</b>	<b>17 229 168р.</b>
<b>Итого начислено:</b>	<b>44 002 303р.</b>

### 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:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
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.
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирным домом	2 259 957 р.
Администраторы	1 356 056р.
<b>Прочее</b>	
Целевой сбор на брелки	69 000 р.
<b>Итого израсходовано на обслуживание дома:</b>	<b>25 278 655р.</b>
<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия	11 500 024 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	4 579 684 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	1 550 142 р.
<b>Итого израсходовано коммунальных услуг:</b>	<b>17 629 850 р.</b>
<b>Всего израсходовано:</b>	<b>42 908 505р.</b>

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
	<b>Итого:</b>				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			Задолженность (-) Аванс (+) на 31.12.2019.	в т.ч. Просроченная задолженность
		Начислено	Оплачено		
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 «Профиллифт»	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.