

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Ярославский,27»
за период с 01.01.2016г по 31.12.2016г.**

г. Санкт-Петербург

12 апреля 2017 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Ярославский, 27», в составе председателя комиссии Калягиной В.Я. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Ярославский, 27» за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 г.

Проверка проводилась в период с « 05 » апреля 2017г по «12 » апреля 2017г.

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 «Ярославский, 27».
2. Договора, заключенные ТСЖ на обслуживание домов.
3. Финансово-хозяйственный план (далее – ФХП) на период с 01.01.2016-31.12.2016.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 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 2016 г., книга доходов и расходов за 2016г.
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:

В состав ТСЖ «Ярославский, 27» входят два многоквартирных дома:

1. Жилой дои по адресу Ярославский пр, д.27; Жилая площадь- 14960,7 кв.м. – 179 квартир.
2. Жилой дои по адресу Ярославский пр, д.23; Жилая площадь- 4400,3 кв.м. – 51 квартира.
3. Паркинг по адресу Ярославский пр, д.27. Нежилая площадь 4 171,80 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 «Ярославский, 27» применяет упрощенную систему налогообложения - доходы. За 2016г было получено доходов на сумму 41 278,00 руб., а именно:

- Диспетчерское обслуживание , информ. услуги по договору ЖН/ИНТ/3/Ярос27

Тарифы и размеры платы на коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга: Распоряжение № 596-р от 19.12.2014г ; № 377-р от 27.11.2015г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 614-р от 26.12.2014г; № 430-р от 25.12.2015г (электрическая энергия); № 594-р от 19.12.2014г; № 379-р от 27.11.2015г (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам

В 2016 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.15-30.06.15)	92,15 руб./м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.15-31.12.15)	97,32 руб./м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.15-30.06.15)	23,13 руб./м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.15-31.12.15)	25,44 руб./м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.15-30.06.15)	1541,78 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.15-31.12.15)	1621,95руб./Гкал.
Холодное водоснабжение (с 01.01.15-30.06.15)	23,13 руб./м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.15-31.12.15)	25,44 руб./м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.15-30.06.15)	2,74 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.15-31.12.15)	3,00 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.15-30.06.15)	1,61 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.15-31.12.15)	1,73 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 домом коммунальных ресурсов оплачиваются собственниками помещений в следующем месяце (т.е. через месяц).

Финансово-хозяйственный план утвержден на общем собрании членов ТСЖ «Ярославский, 27» от 28.04.2016 г. установлены тарифы на 2016 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.

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 01.01.2016г по 31.12.2016г рассчитывались исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых помещений 19361,0 м², что составило **16 563 928 рублей.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	836 402 р.
Содержание общего имущества	8 493 540 р.
Кабельное телевидение	96 776 р.
Техническое обслуживание лифтов	774 375 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	1 721 051 р.
Прочее	
Вступительный взнос в ТСЖ	19 600 р.
Итого начислено на обслуживание домов:	11 941 744р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	4 011 109 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	233 799 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	377 276 р.
Итого начислено коммунальных услуг:	4 622 184р.
Итого начислено:	16 563 928 р.

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2016г по 31.12.2016г произведено расходов – **15 728 121 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	732 588 р.
Содержание общего имущества	8 326 146 р.
Кабельное телевидение	87 740 р.
Техническое обслуживание лифтов	607 515 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	1 606 029 р.

Итого израсходовано на обслуживание дома:	11 360 018р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	3 687 160 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	305 072 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	375 871 р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	4 368 103 р.
Всего израсходовано:	15 728 121 р.

За проверяемый период с 01.01.2016 по 31.12.2016г. нарушений положений Устава ТСЖ «Ярославский, 27» и действующего законодательства органами управления ТСЖ «Ярославский, 27» 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 «Ярославский, 27» за период с 01.01.2016 по 31.12.2016 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 01.01.2016 по 31.12.2016 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	17 278 215,01	17 278 215,01	0	
2	От предпринимательской деятельности	41 278,00	41 278,00	0	Аренда, вознаграждение по ТВ
4	Прочие поступления	20800,00	20800,00	0	Возврат от поставщиков
	Итого:	17 340 293,01	17 340 293,01	0	

Направление расходов денежных средств

	Расходы	Всего	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	6 874 922,02	6 874 922,02	0,00	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	3 135 936,51	3 135 936,51	0,00	
3	З/плата	5 844 347,37	5 844 347,37	1 137 694,54	
4	Под отчет	118 452,85	118 452,85	51 854,23	Хоз. нужды
5	Прочее	51 738,18	51 738,18	0,00	Расходы на услуги банков
6	Прочее	20 800,00	20 800,00	0,00	Возврат д.с ошибка в реквизитах поставщика
	Итого	16 046 196,93	16 046 196,93	1 189 548,77	

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2016г – **43 863,35 руб.**

№ п/п	Источник	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2015г	Примечание
1	Р/счет	17 340 293,01	16 046 196,93	1 337 959,43	
2	Касса	1 189 548,77	1 189 548,77	0	Зарплата и хоз.нужды
	Итого:			1 337 959,43	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2016 года остаток денежных средств составил: - **1 337 959,43 руб.**

У ТСЖ заключены договора с различными поставщиками и подрядчиками.

Расчеты с поставщиками, подрядчиками

Поставщики, подрядчики	Задолженность на 01.01.2015			Задолженность переплата на 31.12.2015 г.	В т.ч. Просроченная задолженность
		Начислено	Оплачено		
ГУП «ТЭК СПб»	-360387,53	3687160,37	3472320,13	-575 227,77	0,00
Водоканал ВОДООТВЕДЕНИЕ	-11807,13	180333,60	169079,66	-23 061,07	0,00
Водоканал ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ	-8199,16	124738,51	117686,92	-15 250,75	0,00
Линдстрем	-7294,76	31133,12	38427,88	0,00	0,00
Паркинг на Бадаева	0,00	930174,08	927162,00	-3012,08	0,00
ПРОФИЛИФТ+	0,00	649178,08	649178,08	0,00	
ПСК	-36306,07	316326,85	302730,24	-34 688,06	0,00
Кухоренков Виктор Геннадьевич	-10500,00	274400,00	284900,00	0,00	0,00
Росохрана Телеком	1200,00	53600,00	44680,00	-3200,00	0,00

Ростелеком	-1439,60	82777,00	84936,40	-5038,60	0,00
СУ-113	-80409,32	237686,93	185660,59	0,00	0,00
Чистый город	-4680,00	48582,00	48462,00	0,00	0,00
Компания СТЭК	0,00	27417,00	21534,00	-5883,00	
Прочие	+5800,00			+4 600,00	
Итого 60счет	-531 723,57	8 043 717,08	7 913 879,32	-661 561,33	

Задолженность по квартплате на 31.12.2016 г. составляет :

- собственники -343 236,26 руб.
- СК «Темп» 0,00 руб.
- ООО «Паркинг на Бадаева» 0,00руб.

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 – **343 236,26 руб.**

В качестве доходов от предпринимательской деятельности ТСЖ учитывает вознаграждение за сбор и перечисление платы за кабельное телевидение.

Все полученные доходы от предпринимательской деятельности отражены в книге доходов и расходов.

В бухгалтерском учете ведется раздельный учет предпринимательской и некоммерческой деятельности.

Доходы от предпринимательской деятельности учитываются на 90 и 91 счетах.


- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2015г –**661 561,33 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.

Отчет об исполнении сметы отражает достоверно фактические доходы и расходы ТСЖ «Ярославкий, 27» за период 2016года и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:  Калягина В.Я.

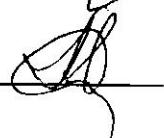
С актом ознакомлены:

Председатель правления:



Николихина С.А.

Главный бухгалтер:



Шостаковская Л.А.