

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Ярославский,27»
за период с 01.01.2017г по 31.12.2017г.**

г. Санкт-Петербург

02 апреля 2018 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 01.01.2017 по 31.12.2017 г.

Проверка проводилась в период с « 26 » марта 2018г по «02 »апреля 2018г.

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 01.01.2017-31.12.2017.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 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 2017 г., книга доходов и расходов за 2017г.
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 2017г было получено доходов на сумму 65 100,00 руб., а именно:

- Диспетчерское обслуживание , информ. услуги по договору ЖН/ИНТ/3/Ярос27 – 41 859 р.
- Проценты по депозиту - 23241р.

Тарифы и размеры платы на коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга: № 377-р от 27.11.2015г №430-р от 25.12.2015 г.; №288-р от 29.12.2016 (Электрическая энергия) г№ 234-р от 19.12.2016 г.(водоснабжение и водоотведение).; №249-р от 19.12.2016(Тепловая энергия и горячее водоснабжение.) Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам

В 2017 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.17-30.06.17)	97,32 руб./м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.17-31.12.17)	100,72 руб./м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.17-30.06.17)	25,44 руб./м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.16-31.12.16)	27,99 руб./м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.16-30.06.16)	1621,95руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.17-31.12.17)	1678,72 руб./Гкал.
Холодное водоснабжение (с 01.01.17-30.06.17)	25,44 руб./м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.17-31.12.17)	27,99 руб./м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.17-30.06.17)	3,00 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.17-31.12.17)	3,41 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.17-30.06.17)	1,73 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.17-31.12.17)	1,97 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 «Ярославский, 27» от 26.04.2017г. установлены тарифы на 2017 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 01.01.2017г по 31.12.2017г рассчитывались исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых помещений 19361,0 м², что составило **18 376 157 рублей.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	944 601 р.
Содержание общего имущества	8 973 122 р.
Кабельное телевидение	135 360 р.
Техническое обслуживание лифтов	716 517 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	1 790 224 р.
Прочее	
Вступительный взнос в ТСЖ	93 800 р.
Плата за счетчики	245 120р.
Итого начислено на обслуживание домов:	12 898 744р..

Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	4 515 462 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	540 460 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	421 491 р.
Итого начислено коммунальных услуг:	5 477 413р.
Итого начислено:	18 376 157 р.

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2017г по 31.12.2017г произведено расходов – **17 736 171рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	911 577 р.
Содержание общего имущества	8 520 229 р.
Кабельное телевидение	117 180р.
Техническое обслуживание лифтов	619 963 р.
Административно-управленческие расходы	

Управление многоквартирным домом	1 693 399 р.
Прочее	
Плата за счетчики	249 600р.
Итого израсходовано на обслуживание дома:	12 111 948р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	4 453 779 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	742 246 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	428 198 р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	5 624 223 р.
Всего израсходовано:	17 736 171 р.

За проверяемый период с 01.01.2017 по 31.12.2017г. 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 01.01.2017 по 31.12.2017 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 01.01.2017 по 31.12.2017 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	18 311 355,49	18 311 355,49	0	
2	От предпринимательской деятельности	65 100,00	65 100,00	0	Аренда, вознаграждение по ТВ,,проценты по депозиту
4	Прочие поступления	3599,00	3 599,00	0	Возврат от поставщиков
	Итого:		18 380 054,45	0	

Направление расходов денежных средств

	Расходы	Всего	С п/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	8 545 845,55	8 545 845,55	0,00	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	3 051 146,56	3 051 146,56	0,00	
3	З/плата	6 207 563,31	6 207 563,31	975 596,92	
4	Под отчет	105 557,16	105 557,16	0,00	Хоз. нужды
5	Прочее	55 120,53	55 120,53	0,00	Расходы на услуги банков
	Итого	17 965 233,11	17 965 233,11	975 596,92	

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2017г – **1 337 959,43 руб.**

№ п/п	Источник	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2017г	Примечание
1	Р/счет	18 380 054,45	17965 233,11	1 752 780,77	
2	Касса	975 596,92	975 596,92	0	Зарплата
	Итого:			1 752 780,77	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2016 года остаток денежных средств составил: - **1 752 780,77 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. Просрочен ная задолженн ость
		Начислено	Оплачено		
ГУП «ТЭК СПБ»	-575 227,77	4453 779,19	4512 444,90	-516 562,06	0,00
Водоканал ВОДООТВЕДЕНИЕ	-23 061,07	418 536,79	415 175,69	-26 422,17	0,00
Водоканал ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ	-15 250,75	323 709,20	322 614,03	-16 345,92	0,00
Паркинг на Бадаева	-3012,08	1025 943,06	1028 955,14	0,00	0,00
ПРОФИЛИФТ+	0,00	584 278,08	284 278,08	0,00	0,00

ПСК	-34 688,06	428 198,06	423 795,53	-39 090,59	0,00
Кухоренков Виктор Геннадьевич	0,00	157 500,00	157 500,00	0,00	0,00
Росохрана Телеком	-3200,00	40320,00	40320,00	-3 200,00	0,00
Ростелеком	-5038,60	64 681,70	64 599,10	-5 121,20	0,00
СУ-113	0,00	261 330,29	261 330,29	0,00	0,00
Компания СТЭК	-5883,00	109 224,00	103 285,50	-11 821,50	0,00
Прочие	+4 600,00			+42071,59	
Итого 60счет	-661 561,33	9 671 000,74	9 756 070,22	- 576 491,85	

Задолженность по квартплате на 31.12.2017 г. составляет :

- собственники 860 413,29 руб.
- СК «Темп» 0,00 руб.
- ООО «Паркинг на Бадаева» 75 875,11руб.

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 – **936 288,41 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 отдельный учет предпринимательской и некоммерческой деятельности.

Доходы от предпринимательской деятельности учитываются на 90 и 91 счетах.

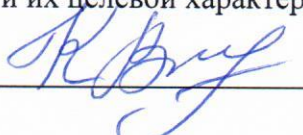
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2017г – **576 491,85 руб.**
- Просроченной задолженности нет.

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 «Ярославский, 27» за период 2017года и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:  Калягина В.Я.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:  Николихина С.А.

Главный бухгалтер:  Шостаковская Л.А.