

**Акт проверки  
финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «Ярославский,27»  
за период с 01.01.2018г по 31.12.2018г.**

г. Санкт-Петербург

25марта 2019 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 01.01.2018 по 31.12.2018 г.

Проверка проводилась в период с « 20 » марта 2019г. по «25 » марта 2019г.

**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 01.01.2018-31.12.2018.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 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 2018 г., книга доходов и расходов за 2018г.
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 – 8.3» Кварта-С
- «1С Предприятие – 8.3» Бухгалтерия предприятия, ред. 2.0
- «1С Предприятие – 8.3» 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 по 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 2018г было получено доходов на сумму **64 010** руб., а именно:

- Диспетчерское обслуживание , информ. услуги по договору ЖН/ИНТ/3/Ярос27 – **41 886 р.**
- Проценты по депозиту - **22 124р.**

Тарифы и размеры платы на коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга: № 240-р от 20.12.2017г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); №250-р от 27.12.2017г ( электрическая энергия).; № 235-р от 20.12.2017 г.(водоснабжение и водоотведение).; Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам.

В 2018 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.18-30.06.18)	100,72 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.18-31.12.18)	104,75 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.18-30.06.18)	27,99 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.18-31.12.18)	30,09 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.18-30.06.18)	1678,72 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.18-31.12.18)	1745,86 руб./Гкал.
Холодное водоснабжение (с 01.01.18-30.06.18)	27,99 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.18-31.12.18)	30,09 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.18-30.06.18)	3,41 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.18-31.12.18)	3,61 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.18-30.06.18)	1,97 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.18-31.12.18)	2,09 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 домов коммунальных ресурсов оплачиваются собственниками помещений в следующем месяце (т.е. через месяц).

Финансово-хозяйственный план утвержден на общем собрании членов ТСЖ «Ярославский, 27» от 18.05.2018г. установлены тарифы на 2018 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 01.01.2018г по 31.12.2018г рассчитывались исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых помещений 19361,0 м<sup>2</sup>, что составило **19 168 816 рублей**.

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества	9 881 452 р.
Текущий ремонт общего имущества	992 776 р.
Техническое обслуживание лифтов	724 787 р.
Кабельное телевидение	158 850 р.
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирным домом	1 897 143 р.
<b>Прочее</b>	
Вступительный взнос в ТСЖ	23 800 р.
Плата за счетчики	2 560р.
<b>Итого начислено на обслуживание домов:</b>	<b>13 681 367р.</b>
<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия, ХВС, водоотведение ХВС и ГВС, электроснабжение мест общего пользования	5 487 449 р.
<b>Итого начислено коммунальных услуг:</b>	<b>5 487 449р.</b>
<b>Итого начислено:</b>	<b>19 168 816 р.</b>

#### Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2018г по 31.12.2018г произведено расходов – **17 569 980 рублей**.

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества	8 826 200 р.
Текущий ремонт общего имущества	644 803 р.
Техническое обслуживание лифтов	613 816 р.
Кабельное телевидение	117 720 р.
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирным домом	1 853 304 р.
<b>Прочее</b>	

Плата за счетчики	0 р.
<b>Итого израсходовано на обслуживание дома:</b>	<b>12 055 844р.</b>
<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия, ХВС, водоотведение ХВС и ГВС, электроснабжение мест общего пользования	5 514 136 р.
<b>Итого израсходовано коммунальных услуг:</b>	<b>5 514 136 р.</b>
<b>Всего израсходовано:</b>	<b>17 569 980 р.</b>

За проверяемый период с 01.01.2018 по 31.12.2018г. 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 01.01.2018 по 31.12.2018 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 01.01.2018 по 31.12.2018 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	18 696 530,49	18 696 530,49	0	
2	От коммерческой деятельности	41 886,00	41 886,00	0	Аренда, вознаграждение по ТВ
4	Прочие поступления	22 123,56	22 123,56	0	Проценты по депозиту
	<b>Итого:</b>	<b>18 760 540,05</b>	<b>18 760 540,05</b>	<b>0</b>	

#### Направление расходов денежных средств

	Расходы	Всего	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание

1	Оплата поставщикам	8 585 894,27	8 585 894,27	0,00	
2	Налоги и страховые взносы	3 126 210,31	3 126 210,31	0,00	
3	З/плата	6 229 980,59	6 229 980,59	1 639 493,42	
4	Под отчет	105 519,59	105 519,59	0,00	Хоз. нужды
5	Прочее	86 357,16	86 357,16	0,00	Расходы на услуги банков
	Итого	18 133 961,92	18 133 961,92	1 639 493,42	

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2018г – **1 752 780,77 руб.**

№ п/п	Источник	Остаток 01.01.2018	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2017г	Примечания
1	Р/счет	1 752 780,77	18 760 540,05	18 133 961,92	2 379 358,90	
2	Касса	0 руб.	1 639 493,42	1 639 493,42	0	Зарплата

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2018 года остаток денежных средств составил: - **2 379 358,90 руб.**

У ТСЖ заключены договора с различными поставщиками и подрядчиками.

#### Расчеты с поставщиками, подрядчиками

Поставщики, подрядчики	Задолженность на 01.01.2018			Задолженность переплата на 31.12.2018 г.	в т.ч. Просроченная задолженность
		Начислено	Оплачено		
ГУП «ТЭК СПб»	-516 562,06	4 294 028,80	4 765 408,56	-45182,30	0,00
Водоканал ВОДООТВЕДЕНИЕ	-26 422,17	442 327,71	416 092,34	-52 657,54	0,00
Водоканал ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ	-16 345,92	295026,20	275956,15	-35 415,97	0,00
Паркинг на Бадаева	0,00	823 692,95	823 692,95	-3396,09	0,00
ПРОФИЛИФТ+	0,00	590 579,28	590 579,28	0,00	
ПСК	-39 090,59	482 753,66	466 225,55	-55 618,70	0,00
Кухоренков Виктор Геннадьевич	0,00	157 500,00	157 500,00		0,00
Росохрана Телеком	-3200,00	43680,00	40320,00	-6560,00	0,00
Ростелеком	-5 121,20	61454,40	61454,40	-5 121,20	0,00
Обслуживание узлов учета	0,00	142400,00	131900,00	-10500,00	
СУ-113	0,00	241227,96	241227,96	0,00	0,00
Компания СТЭК	-11 821,50	175556,87	168635,13	-18743,24	0,00
ООО «Гурон»	0,00	318000,00	318000,00	0,00	
ООО «Эл. Телеком»	0,00	127746,99	117296,00	-10450,99	
Прочие	+42071,59			+34571,59	
Итого 60счет	- 576 491,85	9127 709,76	9495 127,17	-209 074,44	

Задолженность по квартплате на 31.12.2018 г. составляет :

- собственники	1 329 914,48 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 – **1 329 914,48 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.

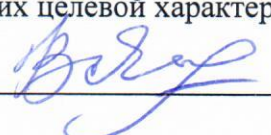
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2018г – **209 074,44 руб.**
- Просроченной задолженности нет.

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 2018года и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:  Калягина В.Я.


С актом ознакомлены:

Председатель правления:



Николихина С.А.

Главный бухгалтер:



Шостаковская Л.А.