

# Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Ярославский, 27» за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.

г. Санкт-Петербург

«20» марта 2020 года

В соответствии с требованиями п. 3 ст. 150 Жилищного Кодекса Российской Федерации ревизионная комиссия ТСЖ «Ярославский, 27», в составе председателя комиссии (ревизора) Калягиной В.Я. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Ярославский, 27» за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.

Проверка проводилась в период с «17» марта 2020г. по «20» марта 2020г.

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:

- Устав ТСЖ «Ярославский, 27»;
- Договоры, заключенные ТСЖ «Ярославский, 27» на обслуживание домов;
- Финансово-хозяйственный план (далее – ФХП) на период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.;
- Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г. (по статьям затрат);
- Первичные документы бухгалтерского учета: касса, банк, авансовые отчеты, счета поставщиков, трудовые договора с персоналом, приказы по заработной плате, договора с собственниками нежилых помещений;
- Ведомости учета и отчетность: ведомости учета материалов, расчетные ведомости по заработной плате, квартальная отчетность, главная книга за 2019 г., книга доходов и расходов за 2019г.;
- 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 три объекта, в том числе, два многоквартирных дома:

1. Жилой дом по адресу Ярославский пр., д.27; жилая площадь- 14960,7 кв.м. (179 квартир);
2. Жилой дом 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. 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 06.12.2011г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положения о бухгалтерском учете и отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом МФ РФ от 02.07.2010г. № 66н, а также, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

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 «Ярославский, 27» применяет упрощенную систему налогообложения - доходы.

За 2019г. было получено доходов на сумму **125 847,62** руб., а именно:

- Диспетчерское обслуживание, информационные услуги по договору ЖН/ИНТ/3/Ярос27 – **43642,50 руб.**

- Проценты по депозиту - **82 205,12руб.**

Тарифы и размеры платы за коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга: Распоряжение № 216-р от 14.12.2018г. (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 283-р от 24.12.2018г. (электрическая энергия); № 254-р от 19.12.2018г. (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ «Ярославский, 27» тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам.

В 2019 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.19-30.06.19)	106,53 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.19-31.12.19)	105,92 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.19-30.06.19)	30,60 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.19-31.12.19)	31,58 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.19-30.06.19)	1745,86 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.19-31.12.19)	1765,33 руб./Гкал.
Холодное водоснабжение (с 01.01.19-30.06.19)	30,60 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.19-31.12.19)	31,58 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.19-30.06.19)	3,67 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.19-31.12.19)	3,84 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.19-30.06.19)	2,13 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.19-31.12.19)	2,22руб./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 22.05.2019г. п.5 установлены тарифы на 2019 г. по эксплуатации и содержанию общего имущества собственников многоквартирного дома, а также на управленческие и административные расходы ТСЖ «Ярославский, 27». 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 «Ярославский, 27») выставляются по единым тарифам.

Доходная часть ТСЖ «Ярославский, 27» состоит из:

- Вступительных и иных взносов;
- Обязательных платежей собственников помещений (коммунальные услуги, содержание, эксплуатация, административные расходы);
- Доходы от предпринимательской деятельности.

Фактические начисления с 01.01.2019г. по 31.12.2019г. рассчитывались исходя из тарифов, установленных ТСЖ «Ярославский, 27» и общей площади жилых помещений 19361,0 м2, что составило **20 122 470 руб.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества (с учётом неиспользованных средств прошлых периодов 480 000руб.)	9 767 084
Текущий ремонт общего имущества (с учётом неиспользованных средств прошлых периодов 120 000руб.)	1 241 281
Техническое обслуживание лифтов	713 583
Кабельное телевидение	215 430
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирным домом (с учётом неиспользованных средств прошлых периодов 120 000руб.)	2 004 213
<b>Прочее</b>	
Вступительный взнос в ТСЖ «Ярославский, 27»	13 300
Плата за счетчики	30 916
<b>Итого начислено на обслуживание домов:</b>	<b>13 985 807</b>
<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия, ХВС, водоотведение ХВС и ГВС, электроснабжение мест общего пользования	6 136 663
<b>Итого начислено коммунальных услуг:</b>	<b>6 136 663</b>
<b>Итого начислено:</b>	<b>20 122 470</b>

#### Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2019г по 31.12.2019г произведено расходов – **21 476 528 руб.**

Расходы по статьям сметы (руб.) представлены в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества	9 773 666
Текущий ремонт общего имущества	2 807 034
Техническое обслуживание лифтов	626 355
Кабельное телевидение	212 010
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирным домом	1 908 995
<b>Прочее</b>	
Плата за счетчики	77 364
<b>Итого израсходовано на обслуживание дома:</b>	<b>15 405 424</b>
<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия, ХВС, водоотведение ХВС и ГВС, электроснабжение мест общего пользования	6 071 104
<b>Итого израсходовано коммунальных услуг:</b>	<b>6 071 104</b>
<b>Всего израсходовано:</b>	<b>21 476 528</b>

За проверяемый период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г. 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

«Ярославский, 27» 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 01.01.2019г. по 31.12.2019г. 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.

#### Источники получения доходов денежных средств

№ п/п	Поступления средств	Всего	В т. ч. на р/сч	В кассу	Примечание
1.	По счету-извещению	20 258 030,12	20 258 030,12	0	
2.	От коммерческой деятельности	43 642,50	43 642,50	0	Аренда, вознаграждение за кабельное телевидение
3.	Прочие поступления	82 205,12	82 205,12	0	Проценты по депозиту
	Итого:	20 383 877,74	20 383 877,74	0	

#### Направление расходов денежных средств

№ п/п	Расходы	Всего	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1.	Оплата поставщикам	12 091 687,16	12 091 687,16	0,00	
2.	Налоги и страховые взносы	3 049 228,00	3 049 228,00	0,00	
3.	З/плата	6 142 665,43	6 142 665,43	1 654 867,94	
4.	Под отчет	95 655,20	95 655,20	0,00	Хоз. нужды
5.	Возврат ошибочно перечисленных д/с	330 909,68	330 909,68	0,00	
6.	Прочее	86 518,47	86 518,47	0,00	Услуги банков
	Итого	21 796 663,94	21 796 663,94	1 654 867,94	

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2019г – **2 384 359,51руб.**

№ п/п	Источник	Остаток на 01.01.2019г.	Приход	Расход	Остаток на 31.12.2019г.	Примечание
1.	Р/счет	2 384 359,51	20 383 877,74	21 796 663,94	971 573,31	
2.	Касса	0	1 654 867,94	1 654 867,94	0	Зарплата

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ «Ярославский, 27» по состоянию на 31.12.2019г. остаток денежных средств составил **971 573,51 руб.**

У ТСЖ заключены договоры 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
ГУП «ТЭК СПБ»	-45 182,30	4 459 925,81	3 987 883,48	-517 224,63	0,00
Водоканал ВОДООТВЕДЕНИЕ	-52 657,54	632 302,97	627 425,19	- 57 535,32	0,00

Водоканал ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ	-35 415,97	431 948,95	430 453,96	-36 910,96	0,00
ООО «СФЕРА»	0,00	45 404,003	45 404,00	0,00	0,00
ПРОФИЛИФТ+	0,00	594 181,20	594 181,20	0,00	0,00
«Апаис» Ремонт МОП	0,00	889 937,59	889 937,59	0,00	0,00
ПСК	-55 618,70	546 926,14	551 811,60	-50 733,24	0,00
Кухоренков Виктор Геннадьевич	-10 500,00	162 700,00	173 200,0	0,00	0,00
ООО «ПЕТРОВИЧ»	0,00	505 209,16	505 209,16	0,00	0,00
Городская Водоочистная Компания	0,00	30 260,00	30 260,00	0,00	0,00
Обслуживание 2-х насосных, обслуж ИТП	0,00	419 589,20	419 589,20	0,00	
СУ-113	0,00	389 630,37	389 630,37	0,00	0,00
Компания СТЭК	-11821,50	175 556,87	168 635,13	-18743,24	0,00
Региональный Центр Сертификации	0,00	23 630,00	23 630,00	0,00	0,00
ЦВК «Оконный Петербург»	0,00	53 060,00	53 060,00	0,00	0,00
Племзоз имени Тельмана	0,00	13 920,00	13 920,00	0,00	0,00
ООО «ГВК»		44 750,00	44 750,00		0,00
Прочие	+34571,59			+42071,59	
Итого 60счет	-209 074,44	17 025 855,14	16 191 659,10	-1043 270,48	

Задолженность по квартплате по состоянию на 31.12.2019г. составляет:

- собственники 1 195 367,71 руб.
- СК «Темп» 0,00 руб.

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 **1 195 367,71 руб.**

В качестве доходов от предпринимательской деятельности ТСЖ «Ярославский, 27» 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 по состоянию на 31.12.2019г. **1 043 270,00руб.**
- Просроченной задолженности нет.

На основании проведенной ревизии можно сделать вывод о том, что система внутреннего контроля и организация бухгалтерского учета в достаточной степени соответствуют масштабам и специфике деятельности ТСЖ «Ярославский, 27».

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 с 01.01.2019г. по 31.12.2019г. и их целевой характер.

Председатель  
ревизионной комиссии:



/Калягина В.Я./

С актом ознакомлены:

Председатель правления:



/Николихина С.А./

Главный бухгалтер:



/Шостаковская Л.А./