

**Акт проверки  
финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «Ярославский,27»  
за период с 01.01.2023г по 31.12.2023г.**

г. Санкт-Петербург

« 14» марта 2023 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Ярославский, 27», в составе членов комиссии: Балакирева А.Ю. Калягиной В.Я. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Ярославский, 27» за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 г.

Проверка проводилась в период с « 15» января 2024г. по « 14 »марта 2024г.

**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 01.01.2023-31.12.2023.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2023 по 31.12.2022 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 2023 г., книга доходов и расходов за 2023г.
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. 3.0.1
- «1С Предприятие – 8.3» Зарплата и Управление Персоналом, ред. 3.1.1

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 по программе «1С Предприятие – 8.3» Зарплата и Управление Персоналом, ред. 3.1.1

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 статье ФХП.

ТСЖ «Ярославский, 27» применяет упрощенную систему налогообложения - доходы. За 2023г было получено доходов на сумму 66 208,83 руб., а именно:

- Диспетчерское обслуживание, информ. услуги по договору ЖН/ИНТ/3/Ярос27 – 10 848,25р.
- Аренда части нежилых помещений ТСЖ (ЭлТелеком-сети интернет) – 36 000,00 р.
- Проценты по депозиту – 19360,58 р.

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 № 201-р от 15.12.2017г., информационное письмо от 29.12.2021 №01-13-1467/21-0-0, распоряжения теплоснабжающих организаций (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 190-р от 18.11.2022 (электрическая энергия); № 186-р от 18.11.2022г. (в ред. от 28.11.2022 № 205-р) (водоснабжение и водоотведение); Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам

В 2023 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.23-31.12.2023)	126,69 руб./ (м.куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.01.23-31.12.23)	36,54 руб./ (м. куб.).
Водоотведение ХВС и ГВС (с 01.01.23-31.12.23)	36,54 руб./ (м. куб.).
Тепловая энергия (с 01.01.23 -31.12.23)	2 111,40 руб./Гкал
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.23-31.12.23)	4,88 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.01.23-31.12.23)	2,67 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 в доме коммунальных ресурсов оплачиваются собственниками помещений в следующем месяце (т.е. через месяц).



Финансово-хозяйственный план утвержден на общем собрании членов ТСЖ «Ярославский, 27» протокол №1 от 07.05.2023г. установлены тарифы на 2023 г. по эксплуатации и содержанию общего имущества собственников многоквартирного дома, а также на управленческие и административные расходы ТСЖ. Отклонений от этих тарифов, в выставяемых собственникам счетах- квитанциях - не выявлено.

Счета на оплату услуг всем собственникам (жилых и нежилых помещений, являющихся и не являющихся членами ТСЖ) выставяются 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 01.01.2023г по 31.12.2023г рассчитывались исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых помещений 19361,0 м<sup>2</sup>, что составило **23 782 662 рублей.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества	6 989 203 р.
Текущий ремонт общего имущества	1 880 990 р.
Техническое обслуживание лифтов	942 566р.
Кабельное телевидение	296 010 р.
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирным домом	2 318 320 р.
Администраторы	3 578 858р.
<b>Прочее</b>	
Вступительный взнос в ТСЖ	700 р.
<b>Итого начислено на обслуживание домов:</b>	<b>16 006 645р.</b>

<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия	5 373 135 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	1 574 631 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	828 251 р.
<b>Итого начислено коммунальных услуг:</b>	<b>7 776 017р.</b>
<b>Итого начислено:</b>	<b>23 782 662 р.</b>

## Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. произведено расходов – **23 118 999 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества	6 889 073 р
Текущий ремонт общего имущества	1 234 964 р..
Техническое обслуживание лифтов	661 676 р.
Кабельное телевидение	296 010 р.
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирным домом	2 349 974р.
Администраторы	3 582 552р.
<b>Итого израсходовано на обслуживание дома:</b>	<b>15 314 249р.</b>
<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия	5 396 021 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	1 581 999р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	826 730р.
<b>Итого израсходовано коммунальных услуг:</b>	<b>7 804 750р.</b>
<b>Всего израсходовано:</b>	<b>23 118 999 р.</b>

За проверяемый период с 01.01.2023 по 31.12.2023г. 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 01.01.2023 по 31.12.2023 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.

## Источники получения доходов денежных средств



№ п/п	Поступления средств	Всего	В т. ч. на р/сч	В кассу	Примечание
1	По счету-извещению	23 050 274,22	23 050 274,22	0	
2	От коммерческой деятельности	66 208,83	66 208,83	0	Аренда, вознаграждение по депозиту
3	Прочие поступления	4 098,00	4 098,0	0	Возврат от поставщиков
	Итого:	23 120 581,05	23 120 581,05	0	

### Направление расходов денежных средств

	Расходы	Всего	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Оплата поставщикам	15 287 192,65	15 287 192,65	0,00	
2	Налоги и страховые взносы	2 729 052,00	2 729 052,00	0,00	
3	З/плата	5 200 471,72	5 200 471,72	0,00	
4	Выдача подотчетным лицам	39 042,78	39 042,78	0,00	
5	Расходы за услуги банков	48 665,28	48 665,28	0,00	
	Итого	23 305 192,65	23 305 192,65	0,00	

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2023г – **521 392,67 руб.**

№ п/п	Источник	Остаток 01.01.2022	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2022г	Примечан
1	Р/счет	521 392,67	24 141 708,21	24 445 437,67	336 781,07	
2	Касса	0,00	0,00	0,00	0,00	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2022 года остаток денежных средств составил: - **336 781,07 руб.**

У ТСЖ заключены договора с различными поставщиками и подрядчиками.

Расчеты с поставщиками учитываются на счете 60.1 «расчеты по расходам, не принимаемые для НУ».

Задолженность (аванс) в расчетах с основными поставщиками, подрядчиками за 2023 г.

№ п/п	Поставщики и подрядчики	Задолженность на 01.01.2023	с 01.01.2023- по 31.12.2023		Задолженность на 31.12.2023	в т.ч. просроч.
			Оплачено	Начислено		
1	Водоканал ВОДООТВЕДЕНИЕ	-80 789,94	955 813,32	958 407,66	-83 384,28	0,00
2	Водоканал ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ	-51 557,94	624 212,82	623 591,64	-50 936,76	0,00
3	ГУП "ТЭК СПб"	-778 430,97	5 380 248,47	5 396 020,61	-794 203,11	0,00
4	ПРОФИЛИФТ	0,00	884 567,41	938 043,72	-53 476,31	0,00
5	ПСК	-79 242,22	833 648,19	826 729,68	-72 323,71	0,00
6	Росохрана Телеком	-4 400,00	52 800,00	52 800,00	-4 400,00	0,00
7	РОСТЕЛЕКОМ ПАО	-6 056,40	72 677,49	72 677,19	-6 056,10	0,00
8	СУ-113	-80 409,32	465 852,62	425 647,96	-40 204,66	0,00
9	Прочие	46 930,23	387 381,00	412 894,46	21 416,77	0,00
	<b>ИТОГО счет 60.1</b>	<b>1 033 956,56</b>	<b>9 657 201,32</b>	<b>9 706 812,92</b>	<b>1 083 568,16</b>	<b>0,00</b>

- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2023г. – **1 083 568,16 руб.**
- Просроченной задолженности нет.

Все расчеты с собственниками производятся бухгалтерией ТСЖ «Ярослпвский,27»

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

	сальдо на 01.01.2023	с 01.01.23 по 31.12.23		сальдо на 31.12.2023
		начислено	Оплачено	
собственники	1 824 587,31	23 722 323,94	23 050 274,22	2 496 637,03

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.

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 2023 года и их целевой характер.

Члены ревизионной комиссии:

Балакирев А.Ю.

Калягина В.Я.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:

Николихина С.А.

Главный бухгалтер:

Шостаковская Л.А.