

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Ярославский,27»
за период с 01.01.2020г по 31.12.2020г.**

г. Санкт-Петербург

«12 » марта 2021 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 01.01.2020 по 31.12.2020 г.

Проверка проводилась в период с «24 » февраля 2021г. по «12 » марта 2021г.

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 01.01.2020-31.12.2020.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 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 2020 г., книга доходов и расходов за 2020г.
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
- «1С Предприятие – 8.3» Зарплата и Управление Персоналом, ред. 3.1

Применяемые программы позволяют вести бухгалтерский учет в соответствии требованиями Закона РФ от 06.12.11г № 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 – 8.3» 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 2020г было получено доходов на сумму 47996,25 руб., а именно:

- Диспетчерское обслуживание, информ. услуги по договору ЖН/ИНТ/3/Ярос27 – 47996,25 р.

Тарифы и размеры платы за коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга: Распоряжение № 215-р от 16.12.2019г. (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 216-р от 16.12.2019г (электрическая энергия); № 179-р от 04.12.2018г;(водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2020 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.20-30.06.20)	105,92 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.20-31.12.20)	109,1 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.20-30.06.20)	31,58 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.20-31.12.20)	32,53 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.20-30.06.20)	1765,33 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.20-31.12.20)	1818,29 руб./Гкал.
Холодное водоснабжение (с 01.01.20-30.06.20)	31,58 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.20-31.12.20)	32,53 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.20-30.06.20)	3,84 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.20-31.12.20)	4,08 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.20-30.06.20)	2,22 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.20-31.12.20)	2,34руб./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 30.04.2020г. установлены тарифы на 2020 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 01.01.2020г по 31.12.2020г рассчитывались исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых помещений 19361,0 м², что составило **20 404 167 рублей.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	7 553 529 р.
Текущий ремонт общего имущества	1 628 109 р.
Техническое обслуживание лифтов	721 464р.
Кабельное телевидение	246 495 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	2 028 794 р.
Администраторы	2 401 179р.
Прочее	
Вступительный взнос в ТСЖ	21 700 р.
Итого начислено на обслуживание домов:	14 601 270р.

Коммунальные услуги	
Тепловая энергия, ХВС, водоотведение ХВС и ГВС, электроснабжение мест общего пользования	5 802 897 р.
Итого начислено коммунальных услуг:	5 802 897р.
Итого начислено:	20 404 167 р.

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2019г по 31.12.2019г произведено расходов – **20 685 315 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	7 540 242 р
Текущий ремонт общего имущества	1 620 229 р..
Техническое обслуживание лифтов	851 959 р.
Кабельное телевидение	183 960 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	2 040420 р.
Администраторы	2 388 368р.

Итого израсходовано на обслуживание дома:	14 625 179р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия, ХВС, водоотведение ХВС и ГВС, электроснабжение мест общего пользования	6 060 136 р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	6 060 136р.
Всего израсходовано:	20 685 315 р.

За проверяемый период с 01.01.2020 по 31.12.2020г. 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 01.01.2020 по 31.12.2020 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	20 508 523,65	20 508 523,65	0	
2	От коммерческой деятельности	29 996,25	29 996,25	0	Аренда, вознаграждение по ТВ
4	Прочие поступления	39 806,00	39 806,00	0	Возврат от поставщиков
	Итого:	20 578 325,90	20 578 325,90	0	

Направление расходов денежных средств

	Расходы	Всего	С р/сч	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Оплата поставщикам	12 716 582,71	12 716 582,71	0,00	
2	Налоги и страховые взносы	2 585 907,60	2 585 907,60	0,00	

3	З/плата	5 250 492,69	5 250 492,69	809 479,38	
4	Под отчет	87 321,94	87 321,94	10 400,00	Хоз. нужды
5	Прочее	59 457,85	59 457,85	0,00	Расходы на услуги банков
	Итого	20 699 762,79	20 699 762,79	819 879,38	

Остаток денежных средств на расчетном счете на 01.01.2020г – **971 573,31 руб.**

№ п/п	Источник	Остаток 01.01.2019	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2019г	Примечан
1	Р/счет	971 573,31	20 578 325,90	20699 762,79	850 136,42	
2	Касса	0 руб.	819 879,38	819 879,38	0	Зарплата

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2020 года остаток денежных средств составил: - **850 136,42 руб.**

У ТСЖ заключены договора с различными поставщиками и подрядчиками.

Задолженность (аванс) в расчетах с основными поставщиками, подрядчиками

Поставщики, подрядчики	Задолженность (-) Аванс (+) на 01.01.2020			Задолженность (-) Аванс (+) на 31.12.2020.	в т.ч. Просрочен ная задолженн ость
		Начислено	Оплачено		
ГУП «ТЭК СПб»	-517 224,63	4 207 883,87	4118 709,45	-606 399,05	0,00
Водоканал ВОДООТВЕДЕНИЕ	- 57 535,32	868 009,08	856 954,85	- 68 589,55	0,00
Водоканал ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ ПРОФИЛИФТ+	-36 910,96	505 681,12	499 377,49	-43 214,59	0,00
	0,00	445 635,90	445 635,90	0,00	
«Апаис»	0,00	63 084,00	63 084,00	0,00	
ПСК	-50 733,24	595 105,94	588 574,46	- 57 264,72	0,00
Кухоренков Виктор Геннадьевич	0,00	189 200,00	189 200,0	0,00	0,00
ООО «ПЕТРОВИЧ»	0,00	338 916,20	338 916,20	0,00	0,00
Гейзер	0,00	476 046,94	476 046,94	0,00	0,00
Обслуживание 2-х насосных, обслуж ИТП СУ-113	0,00	431 185,60	404 236,50	-26 949,10	
Компания СТЭК	-17 778,58	237 948,48	230 525,62	-25 201,44	0,00

Региональный ЦентрСертификации	0,00	23 630,25	23 630,25	0,00	0,00
Обслуживание узлов учета ТЭ	0,00	189 200,00	189 200,00	0,00	0,00
Племзоз имени Тельмана	0,00	30 188,00	30 188,00	0,00	0,00
ООО «ГВК»		17 000,00	17 000,00		0,00
Прочие	+42071,59			+1309,65	
Итого 60счет	-658 081,36	15 775 491,62	15 598 216,58	-835 356,40	

Задолженность по квартплате на 31.12.2020 г. составляет :

- собственники 1 273 588,40 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 **1 273 588,40 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 31.12.2020г. - **835 356,40 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 2020года и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:  Калягина В.Я.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:  Николихина С.А.

Главный бухгалтер:  Шостаковская Л.А.