

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Ярославский,27»
за период с 01.01.2022г по 31.12.2022г.**

г. Санкт-Петербург

«27» 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 01.01.2022 по 31.12.2022 г.

Проверка проводилась в период с «05 » декабря 2022г. по « 27 »марта 2023г.

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 01.01.2022-31.12.2022.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2022 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 2022 г., книга доходов и расходов за 2022г.
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 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 2022г было получено доходов на сумму 58 133,99 руб., а именно:

- Диспетчерское обслуживание , информ. услуги по договору ЖН/ИНТ/3/Ярос27 – 55 409,00р.
- Размещение рекламы на информационных досках ТСЖ – 677,41
- Проценты по депозиту – 2046,58

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); № 231-р от 27.12.2021г., № 190-р от 18.11.2022 (электрическая энергия); № 207-р от 15.12.2021г., № 186-р от 18.11.2022г. (в ред. от 28.11.2022 № 205-р) (водоснабжение и водоотведение); № 35-р от 30.06.2022г., № 30-р от 14.04.2017г., № 162-р от 16.11.2022г. (обращение с ТКО). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2022 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.22-30.06.22)	112,81руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.22-30.11.22)	116,87 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.12.22-31.12.22)	126,69 руб./ (м. куб.)
Водоотведение (с 01.01.22-30.06.22)	33,12 руб./ (м. куб.)
Водоотведение (с 01.07.22-30.11.22)	33,68 руб./ (м. куб.)
Водоотведение (с 01.12.22-31.12.22)	36,54 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.22-30.06.22)	1 880,11 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.22-30.11.22)	1 947,79 руб./Гкал
Тепловая энергия (с 01.12.22-31.12.22)	2 111,40 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.22-30.06.22)	33,12 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.22-30.11.22)	33,68 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.12.22-31.12.22)	36,54 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.22-30.06.22)	4,28 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.22-30.11.22)	4,51 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.12.22-31.12.22)	4,88 руб./кВт.ч

Электрическая энергия - ночная зона (с 01.01.22-30.06.22)	2,36 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.07.22-30.11.22)	2,44 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.12.22-31.12.22)	2,67 руб./кВт.ч

Обращение с ТКО (с 01.01.2022г. по 30.06.2022г.)	6,40 руб./м2
--	--------------

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» протокол №1 от 07.05.2022г. установлены тарифы на 2022 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 01.01.2022г по 31.12.2022г рассчитывались исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых помещений 19361,0 м2 , что составило **24 241 060 рублей.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	6 643 574 р.
Текущий ремонт общего имущества	1 700 631 р.
Техническое обслуживание лифтов	922 667р.
Кабельное телевидение	290 520 р.
Нижний розлив	1 080 626р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	2 231 590 р.
Администраторы	3 579 474р.
Прочее	
Вступительный взнос в ТСЖ	0 р.
Итого начислено на обслуживание домов:	16 449 082р.

Коммунальные услуги

Тепловая энергия, ХВС, водоотведение ХВС и ГВС, электроснабжение мест общего пользования	7 791 977 р.
Итого начислено коммунальных услуг:	7 791 977р.
Итого начислено:	24 241 060 р.

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2022г по 31.12.2022г произведено расходов – **24 300 296 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	6 707 264 р
Текущий ремонт общего имущества	1 873 656 р..
Техническое обслуживание лифтов	687 504 р.
Кабельное телевидение	288 990 р.
Нижний розлив	1 080 414р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	2 226 945р.
Администраторы	3 582 552р.
Итого израсходовано на обслуживание дома:	16 447 324р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия, ХВС, водоотведение ХВС и ГВС, электроснабжение мест общего пользования	7 852 972 р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	7 852 972р.
Всего израсходовано:	24 300 296 р.

За проверяемый период с 01.01.2022 по 31.12.2022г. 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 01.01.2022 по 31.12.2022 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	23 994 863,28	23 994 863,28	0	
2	От коммерческой деятельности	58 132,99	58 132,99	0	Аренда, вознаграждение по депозиту
3	Прочие поступления	88 711,94	88 711,94	0	Возврат от поставщиков
	Итого:	24 141 708,21	24 141 708,21	0	

Направление расходов денежных средств

	Расходы	Всего	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Оплата поставщикам	16 978 340,98	16 978 340,98	0,00	
2	Налоги и страховые взносы	2 445 064,53	2 445 064,53	0,00	
3	З/плата	4 935 515,94	4 935 515,94	10 000,00	
4	Выдача подотчетным лицам	46 675,95	46 675,95	0,00	
5	Расходы за услуги банков	39 840,27	39 840,27	0,00	
	Итого	24 445 437,67	24 445 437,67	10 000,00	

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2022г – **825 122,13 руб.**

№ п/п	Источник	Остаток 01.01.2022	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2022г	Примечания
1	Р/счет	825 122,13	24 141 708,21	24 445 437,67	521 392,67	
2	Касса	0 руб.	10000,00	10 000,00	0	Зарплата

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2022 года остаток денежных средств составил: - **521 392,67 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 2022 г.

№ п/п	Поставщики, подрядчики	Задолженность на 01.01.2022г.	с 01.01.2022 по 31.12.2022		Задолженность на 31.12.2022г.	в т.ч. Просроч.	Примечан
			Оплачено	Начислено			
1	ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕЕРБУРГа ГУП водопотребление	-50 408,64	563 566,89	564 716,19	-51 557,94	0,00	
2	ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕЕРБУРГа ГУП водоотведение	-77 500,80	839 931,59	843 220,73	-80 789,94	0,00	
3	ПЕТЕРБУРГСКАЯ СБЫТОВАЯ КОМПАНИЯ АО	-72 370,16	819 160,16	826 032,22	-79 242,22	0,00	
4	ГУП ТЭК ГУП	-739 918,08	5 034 132,90	5 072 645,79	-778 430,97	0,00	
5	ЛИНДСТРЕМ ООО	-6 696,00	88 525,44	88 648,56	-6 819,12	0,00	
6	КЛИНСИТИ ООО	-64 855,00	843 115,00	778 260,00	0,00	0,00	
7	Россохрана Телеком	0,00	46 800,00	51 200,00	-4 400,00	0,00	
8	СУ-113	0,00	160 818,64	241 227,96	-80 409,32	0,00	
9	Прочие	+27 736,06			+47 692,95	0,00	
	Итого счет 60	984 012,62	23 982 559,35	24 032 503,29	1 033 956,56	0,00	

- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2022г. – **1 033 956,56 руб.**
- Просроченной задолженности нет.

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

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

	сальдо на 01.01.2022	с 01.01.22 по 31.12.22		сальдо на 31.12.2022
		начислено	Оплачено	
собственники	1 667 955,02	23 661 350,87	23 498 360,50	1 830 945,39

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.

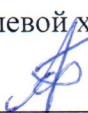
На основании проведенной ревизии можно сделать вывод, что система внутреннего контроля и организация бухгалтерского учета в достаточной степени соответствуют масштабам и специфике деятельности ТСЖ.

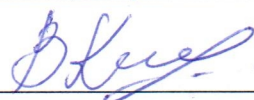
Ревизионная комиссия оценивает состояние бухгалтерского учета как удовлетворительное.

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 2022года и их целевой характер.

Члены ревизионной комиссии:


_____ Балакирев А.Ю.


_____ Калягина В.Я.