

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Ярославский,27»
за период с 01.01.2014г по 31.12.2014г.**

г. Санкт-Петербург

_____ года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизионная комиссия ТСЖ «Ярославский, 27», в составе председателя комиссии (ревизора) Калягиной В.Я. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Ярославский, 27» за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 г.

Проверка проводилась в период с «07» апреля 2015г. по «14» апреля 2015г.

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 01.01.2014-31.12.2014.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 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 2014г, книга доходов и расходов за 2014г.
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:

ТСЖ «Ярославский, 27» управляет многоквартирным домом по адресу: Ярославский пр., д.27. Жилая площадь- 14960,7 кв.м. – 179 квартир.

Ведение бухгалтерского учета в проверяемом периоде осуществлялось автоматизированным способом с применением программ:

- «1С Предприятие – 8.2» Кварта-С
- «1С Предприятие – 8.2» Бухгалтерия предприятия, ред. 2.0
- «1С Предприятие – 8.2» 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 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 2014г было получено доходов на сумму 24000,00 руб., а именно:

- Диспетчерское обслуживание и информ. услуги по договору ЖН/ИНТ/3/Ярос27

Тарифы и размеры платы на коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга: Распоряжение № 527-р от 18.12.2013г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 565-р от 20.12.2013г (электрическая энергия); №501-р от 18.12.2013г (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2014 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.14-30.06.14)	81,08 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.14-31.12.14)	84,48 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.14-30.06.14)	20,38 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.14-31.12.14)	21,03 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.14-30.06.14)	1351,25 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.14-31.12.14)	1408,01руб./Гкал.
Холодное водоснабжение (с 01.01.14-30.06.14)	20,38 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.14-31.12.14)	21,03 руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.14-30.06.14)	2,39 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - дневная зона (с 01.07.14-31.12.14)	2,49 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.14-30.06.14)	1,44 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.14-31.12.14)	1,50 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 13.05.2014., установлены тарифы на 2014 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 01.01.2014г по 31.12.2014г рассчитывались исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых помещений 14960,7 м2 и нежилых помещений и составили - **10 601 067 рублей.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	607 548 р.
Содержание общего имущества	4 661 108 р.
Санитарное содержание	663 173 р.
ПЗУ	123 661 р.
Обслуживание приборов учета	195 366 р.
Кабельное телевидение	40 638 р.
Техническое обслуживание лифтов	416 739 р.
Вывоз ТБО	55 903 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	1 136 367 р.
Прочее	
Вступительный взнос в ТСЖ	18 900 р.
Итого начислено на обслуживание домов:	7 919 402р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	2 389 245 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	46418 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	246 002 р.
Итого начислено коммунальных услуг:	2 681 665р.
Итого начислено:	10 601 067 р.

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2014г по 31.12.2014г произведено расходов – **9 873 373 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Текущий ремонт общего имущества	120 099 р.
Содержание общего имущества	4 617 312 р.
Санитарное содержание	803 910 р.
ПЗУ	28 383р.
Обслуживание приборов учета	157 154 р.
Кабельное телевидение	15 390р.

Техническое обслуживание лифтов	435 404 р.
Вывоз ТБО	45 759 р.
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	1 148 755 р.
Итого израсходовано на обслуживание дома:	7 382 165р.
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	2 189 664 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	301 543 р.
Итого израсходовано коммунальных услуг:	2 501 207 р.
Всего израсходовано:	9 873 373 р.

За проверяемый период с 01.01.2014 по 31.12.2014г. 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 01.01.2014 по 31.12.2014 г. соответствует данным оперативного бухгалтерского учета. За проверяемый период не установлено срыва сроков предоставления бухгалтерской отчетности в МИФНС, ПФР, ФСС и т.д.

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 01.01.2014 по 31.12.2014 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	9 904 146,67	9 904 146,67	0	
2	От предпринимательской деятельности	24 000,00	24 000,00	0	Аренда, вознагражден по радио, размещение информационных конструкций
4	Прочие поступления	9741,85	9741,85	0	Возврат денежных средств банком
	Итого:	9 937 888,52	9 937 888,52	0	

	Расходы	Всего	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	4 105 635,28	4 105 635,28	0,00	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	1 797 589,17	1 797 589,17	0,00	
3	З/плата	3 630 588,99	3 630 588,99	1 160 880,42	
4	Под отчет	37 046,36	37 046,36	37 046,36	Хоз. нужды
6	Прочее	39 804,71	39 804,71		Расходы на услуги банков, возврат денежных средств баком
	Итого	9 610 664,51	9 610 664,51	1 197 926,78	

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2014г – **165 940,14 руб.**

№ п/п	Источник	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2014г	Примечание
1	Р/счет	9 937 888,52	9 610 664,51	493 164,15	
2	Касса	1 201 926,78	1 201 926,78	0	Зарплата и хоз.нужды
	Итого:			493 164,15	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2014 года остаток денежных средств составил: - **493 164,15 руб.**

У ТСЖ заключены договора с различными поставщиками и подрядчиками.

Расчеты с поставщиками, подрядчиками

Поставщики, подрядчики	Задолженность на 01.01.2014			Задолженность переплата на 31.12.2014 г.	в т.ч. Просроченная задолженность
		Начислено	Оплачено		
ГУП «ТЭК СПб»	0	2 199 664,43	1 901 155,10	-298 509,33	0,00
Линдстрем	0	33 481,32	25 669,72	-7 811,60	0,00
Паркинг на Бадаева	0	295 657,89	294,160,18	-1497,71	0,00
ПСК	0	301 542,91	278 833,45	-22 709,46	0,00
Росохрана Телеком	0	23 290,00	21 440,00	-1850,00	0,00
Ростелеком	0	62 264,07	58 665,07	-3599,00	0,00
СУ-113	0	28 382,98	0,00	-28382,98	0,00
Чистый город	-3720,00	45 759,00	44 919,00	-4560,00	0,00
Прочие	+10800,00			+492458,33	
Итого 60счет	+7080,00	5 056 859,60	4 762 293,94	287485,66	

Задолженность по квартплате на 01.01.2015 составляет:

- собственники	-277 313,96 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 – **277 313,96 руб.**

В качестве доходов от предпринимательской деятельности ТСЖ учитывает поступления за аренду нежилого помещения, аренду части общего имущества дома для размещения терминала приема платежей, размещение наружных информационных конструкций, вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио.

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 31.12.2014г – **287 485,66 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.

По нашему мнению, отчет об исполнении сметы отражает достоверно фактические доходы и расходы ТСЖ «Ярославский, 27» за период 2014года, и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии (ревизор):  Калягина В.Я.


С актом ознакомлены:

Председатель правления



Николихина С.А.

Главный бухгалтер



Шостаковская Л.А.