

**Акт проверки  
финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ «Ярославский,27»  
за период с 01.01.2015г по 31.12.2015г.**

г. Санкт-Петербург

15 апреля 2016 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 01.01.2015 по 31.12.2015 г.

Проверка проводилась в период с « 14 » апреля 2016г по «15 » апреля 2016г.

**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 01.01.2015-31.12.2015.
4. Отчет по выполнению ФХП ТСЖ за период с 01.01.2015 по 31.12.2015 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 2015 г., книга доходов и расходов за 2015г.
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 – 8.2» 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 2015г было получено доходов на сумму 48 146,00 руб., а именно:

- Диспетчерское обслуживание , 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 № 596-р от 19.12.2014г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 614-р от 26.12.2014г (электрическая энергия); №594-р от 19.12.2014г (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСЖ тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам:

В 2015 г на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.15-30.06.15)	84,48 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.15-31.12.15)	92,15 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.15-30.06.15)	21,03 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.15-31.12.15)	23,13 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.15-30.06.15)	1408,01 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.15-31.12.15)	1541,78руб./Гкал.
Холодное водоснабжение (с 01.01.15-30.06.15)	21,03 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.15-31.12.15)	23,13руб./ (м. куб.)
Электрическая энергия – дневная зона (с 01.01.15-30.06.15)	2,49 руб./кВт.ч
Электрическая энергия- дневная зона (с 01.07.15-31.12.15)	2,74 руб./кВт.ч
Электрическая энергия – ночная зона (с 01.01.15-30.06.15)	1,50 руб./кВт.ч
Электрическая энергия - ночная зона (с 01.07.15-31.12.15)	1,61 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 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 24.04.2015 г. установлены тарифы на 2015 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 01.01.2015г по 31.12.2015г рассчитывались исходя из тарифов, установленных ТСЖ и общей площади жилых помещений 14960,7 м<sup>2</sup> .

С августа 2015 г. исходя из тарифов установленных ТСЖ и общей площади 19361,0 м<sup>2</sup> , что составило **12 615 642 рублей.**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Текущий ремонт общего имущества	668 774 р.
Содержание общего имущества	6 333 022 р.
Санитарное содержание	245 770 р.
ПЗУ	41 361 р.
Обслуживание приборов учета	71 933 р.
Кабельное телевидение	68 215 р.
Техническое обслуживание лифтов	594 204 р.
Вывоз ТБО	34 618 р.
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирным домом	1 465 163 р.
<b>Прочее</b>	
Вступительный взнос в ТСЖ	21 000 р.
<b>Итого начислено на обслуживание домов:</b>	<b>9 554 060р.</b>

<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия	2 627 331 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	141 773 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	302 478 р.
<b>Итого начислено коммунальных услуг:</b>	<b>3 071 582р.</b>
<b>Итого начислено:</b>	<b>12 615 642 р.</b>

#### Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2015г по 31.12.2015г произведено расходов – **12 524 049 рублей.**

Расходы по статьям сметы представлены в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Текущий ремонт общего имущества	552 899 р.
Содержание общего имущества	6 241 772 р.
Санитарное содержание	207 400 р.
ПЗУ	68 588р.
Обслуживание приборов учета	28000 р.

Кабельное телевидение	64800р.
Техническое обслуживание лифтов	595 526 р.
Вывоз ТБО	48 582 р.
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирным домом	1 443 376 р.
<b>Итого израсходовано на обслуживание дома:</b>	<b>9 250 943р.</b>
<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия	2 706 486 р.
Холодное водоснабжение и водоотведение	250 292 р.
Электроснабжение мест и оборудования общего пользования	316 326 р.
<b>Итого израсходовано коммунальных услуг:</b>	<b>3 273 106 р.</b>
<b>Всего израсходовано:</b>	<b>12 524 049 р.</b>

За проверяемый период с 01.01.2015 по 31.12.2015г. 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 01.01.2015 по 31.12.2015 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 01.01.2015 по 31.12.2015 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	11 445 152,08	11 445 152,08	0	
2	От предпринимательской деятельности	48 145,50	48 145,50	0	Аренда, вознаграждение по радио, размещение информационных конструкций
4	Прочие поступления	29 036,41	29 036,41	0	Возврат от поставщиков
	<b>Итого:</b>	<b>11 522 33,99</b>	<b>11 522 33,99</b>	<b>0</b>	

## Направление расходов денежных средств

	Расходы	Всего	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	5 347 440,54	5 347 440,54	0,00	
2	ПФ, ФСС, ИФНС	2 008 622,01	2 008 622,01	0,00	
3	З/плата	4 471 097,73	4 471 097,73	460 087,24	
4	Под отчет	75642,56	75642,56	75642,56	Хоз. нужды
5	Прочее	39672,90	39672,90	0,00	Расходы на услуги банков, возврат денежных средств баком
6	Прочее	29159,05	29159,05	0,00	Возврат д.с ошибка в реквизитах поставщика
	Итого	11 971 634,79	11 971 634,79	535 729,80	

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2015г – - **493 164,15 руб.**

№ п/п	Источник	Приход	Расход	Ост. на 31.12.2015г	Примечание
1	Р/счет	11 522 333,99	11 971 634,79	43 863,35	
2	Касса	535 729,80	535 729,80	0	Зарплата и хоз.нужды
	<b>Итого:</b>			43 863,35	

Таким образом, на расчетном счете ТСЖ на 31.12.2015 года остаток денежных средств составил: - **43 863,35 руб.**

У ТСЖ заключены договора с различными поставщиками и подрядчиками.

### Расчеты с поставщиками, подрядчиками

Поставщики, подрядчики	Задолженность на 01.01.2015			Задолженность переплата на 31.12.2015 г.	в т.ч. Просроченная задолженность
		Начислено	Оплачено		
ГУП «ТЭК СПб»	-298 509,33	3 117 510,18	3 055 631,98	-360387,53	0,00
Водоканал	0	144259,56	132452,43	-11807,13	0,00
<b>ВОДООТВЕДЕНИЕ</b>					
Водоканал	0	11706,84	103507,68	-8199,16	
<b>ВОДОПОТРЕБЛЕНИЕ</b>					
Линдстрем	-7 811,60	72 063,78	72 580,62	-7294,76	0,00
Паркинг на Бадаева	-1497,71	591015,20	592512,91	0,00	0,00
ПСК	-22 709,46	316326,85	302730,24	-36606,07	0,00
Росохрана Телеком	-1850,00	41360,00	44680,00	1200,00	0,00
Ростелеком	-3599,00	82777,00	84936,40	-1439,60	0,00
СУ-113	-28382,98	237686,93	185660,59	-80409,32	0,00

Чистый город	-4560,00	48582,00	48462,00	-4680,00	0,00
Прочие	+68914,00			+5800,00	
Итого 60счет	-300 006,08	7 072 799,56	6 841 082,07	-531 723,57	

Задолженность по квартплате на 01.01.2016 составляет :

- собственники -435 586,20 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 – **435 586,20 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 31.12.2015г –**531 723,57 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 2015года и их целевой характер.

Председатель ревизионной комиссии:  Калягина В.Я.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:



Николихина С.А.

Главный бухгалтер:



Шостаковская Л.А.