

**Акт проверки
финансово-хозяйственной деятельности
ТСН «Нижне-Каменская,7»
за период с 01.01.2018г по 31.12.2018г.**

г. Санкт-Петербург

17 мая 2019 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизор ТСН «Нижне-Каменская,7» Лучко И.Ю. провел проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Нижне-Каменская,7» за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 г.

Проверка проводилась в период с «13» мая 2019 г. по «17» мая 2019 г.

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 ТСН «Нижне-Каменская,7».
2. Договоры, заключенные ТСН на обслуживание дома.
3. Финансово-хозяйственный план (далее – ФХП) на период с 01.01.2018-30.06.2018г., а также ФХП на период с 01.07.2018 по 31.12.2018г.
4. Отчет об исполнении ФХП ТСН «Нижне-Каменская,7» за 2018 год (по статьям затрат).
5. Первичные документы бухгалтерского учета: касса, банк, авансовые отчеты, счета поставщиков, трудовые договоры с персоналом, приказы и начисления по заработной плате, договоры с собственниками нежилых помещений.
6. Ведомости учета и отчетность: ведомости учета материалов, расчетные ведомости по заработной плате, бухгалтерская отчетность, главная книга за 2018г, книга доходов и расходов за 2018г.
7. Ежемесячные отчеты по объемам потребления тепловой и электрической энергии, водопотребления и водоотведения: сведения о расходах горячей и холодной воды собственниками жилья.

По результатам проверки установлено следующее:

Товарищество собственников недвижимости «Нижне-Каменская,7» управляет жилым многоквартирным домом, который расположен по адресу ул. Нижне-Каменская, дом 7, корпус 1. Общая площадь – 16905,3 кв.м. – 148 помещений; жилая площадь – 16138,4 кв.м.; площадь нежилых помещений – 766,9 кв.м.- 5 помещений.

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

- «1С Предприятие – 8.2» Кварта-С;
- «1С Предприятие – 8.2»;
- «1С Предприятие – 8.2» Зарплата и Управление Персоналом, ред.2.5.

Применяемые программы позволяют вести бухгалтерский учет в соответствии с 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 в программе «1С Предприятие-8.2» Зарплата и Управление Персоналом, ред.2.5.

В бухгалтерском учете разработаны регистры аналитического учета доходов и расходов по статьям. Организация учета позволяет проверить правильность и обоснованность формирования начислений и расходов по статьям ФХП.

ТСН «Нижне-Каменская,7» применяет упрощенную систему налогообложения, объект – доходы. За 2018г было получено доходов на сумму 80 425 ,00 руб., а именно:

- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% – 3747,00 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за антенну – 7320,00 руб.
- Пени за просрочку оплаты за квартиру - 69358,00 руб.

На основании Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. начисления за коммунальные услуги производятся по фактическому потреблению данных услуг.

Тарифы на коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга: Распоряжение № 240-р от 20.12.2017г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 250-р от 27.12.2017г (электрическая энергия); № 379-р от 27.11.2015г; от 20.12.2017г. № 235-р (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСН тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга:

В 2018г. на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.18-30.06.18)	100,72 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.18-31.12.18)	104,75 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.18-30.06.18)	27,99 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.18-31.12.18)	30,09 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.18-30.06.18)	1678,72 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.18-31.12.18)	1745,86 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.18-30.06.18)	27,99 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.18-31.12.18)	30,09 руб./ (м. куб.)

Проведена проверка правильности начисления коммунальных услуг для собственников многоквартирного дома согласно положениям постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. Порядок начисления таким положениям соответствует. Определенные по общедомовым счетчикам учета объемы затраченных домохозяйствами коммунальных ресурсов оплачиваются собственниками помещений в следующем месяце (т.е. через месяц), по электроснабжению - через 2 месяца.

Финансово-хозяйственными планами, утвержденными на общих собраниях членов ТСН «Нижне-Каменская,7» , установлены тарифы на 2018г. по эксплуатации и содержанию общего имущества собственников многоквартирного дома, а также на управленческие и административные расходы ТСН. Отклонений от этих тарифов, в выставляемых собственникам счетах-квитанциях - не выявлено.

Тарифы на административные расходы ТСН были рассчитаны, исходя из предполагаемых расходов и общей площади жилых помещений.

Счета на оплату услуг всем собственникам (жилых и нежилых помещений, являющимся и не являющимся членами ТСН) 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.

Фактически с 01.01.2018г. по 31.12.2018г. начислено собственникам к оплате сумма:

13 655 735,00 рублей

Использование средств прошлых периодов составляет:

0,00 рублей

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	3 752 155,00
Санитарное содержание	1 227 026,00
Обслуживание кондиционеров	173 737,00
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	66 060,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	60 015,00
Обслуживание лифтов	819 185,00
Администрирование территории	1 916 297,00
Административно-управленческие расходы	
Управление многоквартирным домом	1 484 025 ,00
Вступительный взнос в ТСЖ	51 263,00
Итого начислено на обслуживание дома:	9 549 763 ,00

Коммунальные услуги	
Отопление, ГВС	3 182 876,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	303 890,00
Электроснабжение	619 206,00
Итого начислено коммунальных услуг:	4 105 972 ,00
Итого начислено:	13 655 735,00

Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2018г. по 31.12.2018г. произведено расходов за тот же период : **13 137 397 ,00 рублей.**

Расходы по статьям представлены в таблице:

Техническая эксплуатация многоквартирного дома	
Содержание общего имущества	3 471 278,00
Санитарное содержание	1 092 901,00
Техническое обслуживание кондиционеров	105 334,00
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	66 060,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	46 840,00
Обслуживание лифтов	835 190,00
Администрирование территории	1 896 237,00
Административно-управленческие расходы	
Административно-управленческие расходы	1 371 218,00
Прочее	
Вступительный взнос	0,00
	8 885 058 ,00
Итого израсходовано на обслуживание домов:	
Коммунальные услуги	
Тепловая энергия	3 288 692,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	338 789,00
Электроснабжение	624 858,00
Итого израсходовано коммунальных услуг:	4 252 339 ,00
Всего израсходовано:	13 137 397,00

За проверяемый период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г. нарушений положений Устава ТСН «Нижне-Каменская,7» и действующего законодательства органами управления ТСН «Нижне-Каменская,7» не обнаружено. В процессе проверки не выявлены случаи использования средств, членов ТСН на цели, не предусмотренные уставом. Услуги и работы сторонних организаций оформлены соответствующими документами. Бухгалтерская отчетность и отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Нижне-Каменская,7» за период с 01.01.2018 по 31.12.2018г. соответствует данным оперативного бухгалтерского учета. Бухгалтерская и налоговая отчетность предоставляется в ФНС, ПФ РФ, ФСС и т.д. своевременно.

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.

Финансовый результат деятельности

Финансовый результат деятельности ТСН «Нижне-Каменская,7» за 2018г. представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия (+)
			Перерасход (-)
Техническая эксплуатация многоквартирного дома			
Содержание общего имущества	3 752 155,00	3 471 278,00	+ 280 877,00
Санитарное содержание	1 227 026,00	1 092 901,00	+ 134 125,00
Техническое обслуживание кондиционеров	173 737,00	105 334,00	+ 68 403,00
Техническое обслуживание системы телевидения	66 060,00	66 060,00	0,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	60 015,00	46 840,00	+ 13 175,00
Обслуживание лифтов	819 185,00	835 190,00	- 16 005,00
Администрирование территории	1 916 297,00	1 896 237,00	+ 20 060,00
Административно-управленческие расходы			
Административно-управленческие расходы	1 484 025,00	1 371 218,00	+ 112 807,00
Прочее			
Вступительный взнос	51 263,00	0,00	0,00
Итого на обслуживание дома:	9 549 763,00	8 885 058 ,00	+ 613 442,00
Коммунальные услуги			
Тепловая энергия	3 182 876,00	3 288 692,00	По фактич.потреб.
Холодное водоснабжение и водоотведение	303 890,00	338 789,00	По фактич.потреб.
Электроснабжение	619 206,00	624 858,00	По фактич.потреб.
Итого коммунальные услуги:	4 105 972,00	4 252 339,00	По фактич.потреб.
ВСЕГО:	13 655 735,00	13 137397,00	+ 613 442,00

В целом выполнение ФХП можно оценить положительно. По большинству проверенных статей, превышения расходов над запланированными показателями нет.

Сборы с жильцов за потребляемые услуги, тарифы на которые регулируются собранием членов ТСН, за проверенный период не увеличивались.

Нецелевого использования денежных средств не обнаружено.

По коммунальным услугам нет результата, так как за фактически потребленные ресурсы ТСН начисляет месяцем позже, (по электроэнергии двумя месяцами позже) на основании Постановления Правительства № 354 от 06.05.2011г.

Источники получения доходов денежных средств

№ п/п	Поступления средств	сумма	В т.ч. на р/сч.	В т.ч. вознагражд. по радио	Примечание
1	По счету-извещению, актам возмещения расходов	13 462 942	13 462 942	0	
2	От предпринимательской деятельности	80 425,00	80 425,00	3 747,00	Вознаграждение за антенну, радио. Пени
	Итого:	13 543 367	13 543 367	3 747,00	

Направление расходов денежных средств

№ п/п	Расходы	Сумма (Руб.)	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	8 833 048	8 833 048	0	
2	ПФ, ФСС, ФНС	1 387 806	1 387 806	0	
3	З/плата	2 924 936	2 216 203	708 733	
4	Под отчет	85 338	85 338	0	Хоз. нужды
	Итого	13 231 128	13 231 128	708 733	

Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2018г – 860 087,49руб.

№ п/п	Источник	Остаток на 01.01.2018	Приход	Расход	Остаток на 31.12.2018г	Примечание
1	Р/счет	860 087,49	13687962,35	13709116,77	838 933,07	
2	Касса	0,00	708 732,82	708 732,82	0,00	Зарплата
	Итого:	860 087,49	14396695,17	14417849,59	838 933,07	

Таким образом, на расчётном счёте ТСН на 31.12.2018 года остаток денежных средств составил: - **838 933,07 руб.**

У ТСН заключены договоры с различными поставщиками и подрядчиками. Расчёты с поставщиками учитываются на счёте 60.01 «Расчёты с поставщиками и подрядчиками».

Задолженность перед поставщиками представлена в таблице:

Расчёты с поставщиками, подрядчиками

№ п/п	Поставщики, подрядчики	Зад-ть/ Перепл. на 31.12.17г	С 01.01.18 по 31.12.18		Зад-ть/ Перепл. на 31.12.18г	В т.ч. просроч.	примечание
			Начислено	Оплачено			
1	ГУП «Водоканал СПб»	-18 392,09	338 788,60	312 976,66	- 44 204,03	0	ХВС/КАНАЛ.
2	ООО «Компания Стек»	-11 591,73	202 919,41	193 222,52	- 21 288,62	0	Вывоз мусора
4	ОАО «Петербургская Сбытовая Компания»	-50 139,40	666 958,08	654 300,96	- 62 796,52	0	Электроэнергия
5	ООО «Арктика»	0	105 334,00	105 334,00	0	0	Обслуж.кондиционеров
6	ЗАО «ЭлектронТелеком»	-4 590,00	65 880,00	64 170,00	-6 300,00	0	Кабельное ТВ
8	ГУП «ТЭК СПб»	-373 711,20	3 288 691,67	3 182 745,06	- 479 657,81	0	Тепловая энергия
13	ФГУП «Российские сети вещания и оповещения»	-2 682,72	46 840,00	49 522,72	0	0	Радио
15	ИП Кухоренков	0	102 700,00	102 700,00	0		Обслуж. узлов учета тепловой энергии
16	ООО «Профиллифт+»	0	792 401,65	792 401,65	0	0	Тех. обслуживание и ремонт лифтов

17	ООО «Паркинг на Бадаева»	+30 056,40	461 859 ,52	431 803,12	0	0	Аренда помещения
18	ООО «Обит»		3 271,75	2 431,59	-840,16		Абонентская плата за городской телефон
19	ЧОО Воевода-2	0	1 896 237,00	2 222 337	+326 100,00		Охрана и диспетчеризация
20	Прочие	+51 222,00	51 222,00	0	0	0	Приобретение мат-в
	Итого 60 счет:	-379 828,74	8023103,68	8113945,28	-288 987,14		

Расчеты с собственниками представлены в таблице:

№ п/п	Собственники	С-до на 01.01.2018	С 01.01.18 по 31.12.18		Зад-ть на 31.12.2018	В т.ч. проср.
			Начислено	оплачено		
1	Физические лица, ООО «Паркинг на Бадаева», КУГИ	-1 176 713,38	13 689 590,68	13462941,62	-1 403 362,44	0
	Итого 76 счет:	-1 176 713,38	13 689 590,68	13462941,62	-1 403 362,44	

Таким образом, задолженность собственников по оплате услуг составляет – **1 403 362,44 руб.**

Проверка ТСН «Нижне-Каменская,7» за 2018 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств пришла к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2018г – **13 689 590,68руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2018г– **13 462 941,62 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг за 2018г – **1 403 362,44руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2018г составили – **13 137 397,00 руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2018г – **615 087,14 руб.**
Просроченной задолженности нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСН на 31.12.2018г – **838 933,07руб.**

По результатам выборочной проверки можно сделать вывод, что система внутреннего контроля и организация бухгалтерского учета в достаточной степени соответствует масштабам и специфике деятельности ТСН.

Организация бухгалтерского учета в достаточной степени позволяет контролировать полноту и своевременность поступления доходов и целевой характер расходов средств собственников жилья.

По моему мнению, отчет об исполнении финансово-хозяйственного плана ТСН «Нижне-Каменская,7» за 2018 год достоверно отражает фактические доходы и расходы и их целевой характер.

Ревизор:

Лучко И.Ю.

С актом ознакомлены:

Председатель правления:

Морковкина К.В.

Главный бухгалтер:

Жук Г.В.

