

**Акт проверки  
финансово-хозяйственной деятельности  
ТСН «Нижне-Каменская,7»  
за период с 01.01.2021г по 31.12.2021г.**

г. Санкт-Петербург

06 мая 2022 года

В соответствии с требованиями ст. 150 п. 3 Жилищного Кодекса РФ ревизор ТСН «Нижне-Каменская,7» Недостойная Н.А. провела проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Нижне-Каменская,7» за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021 г.

Проверка проводилась в период с «26» апреля 2022 г. по «05» мая 2022 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 01.07.2020 по 30.06.2021г. и с 01.07.2021г. по 30.06.2022г.
4. Отчет об исполнении ФХП ТСН «Нижне-Каменская,7» за 2021 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, книга доходов и расходов за 2021г.
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 – 16138,4кв.м.; площадь нежилых помещений – 766,9 кв.м.- 5 помещений.

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

- «1С Предприятие – 8.3» Кварта-С;
- «1С Предприятие – 8.3»;
- «1С Предприятие – 8.3» 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-8.3» 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 2021г было получено доходов на сумму 56 984,00 руб., а именно:

- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% – 9 466,00 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за антенну – 16 160,00 руб.
- Пени за просрочку оплаты за квартиру - 31 358,00 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 № 243-р от 16.12.2020г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 244-р от 16.12.2020г (электрическая энергия); № 271-р от 18.12.2020г. (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСН тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга:

В 2021г. на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.21-30.06.21)	109,10 руб./м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.21-31.12.21)	112,81руб./м. куб.)
Водоотведение гвс , хвс (с 01.01.21-30.06.21)	32,53 руб./м. куб.)
Водоотведение гвс , хвс (с 01.07.21-31.12.21)	33,12 руб./м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.21-30.06.21)	1818,29 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.21-31.12.21)	1880,11 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.21-30.06.21)	32,53 руб./м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.21-31.12.21)	33,12 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 домом 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 2021г. 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 01.01.2021г. по 31.12.2021г. начислено собственникам к оплате сумма:

**19 039 596,00 рублей**

Использование экономии прошлых лет

212 671,00рублей

**Структура начислений (руб.) представлена в таблице:**

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества	4 596 052,00
Санитарное содержание	1 439 318,00
Обслуживание кондиционеров	206 712,00
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	185 840,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	158 305,00
Обслуживание лифтов	915 274,00
Администрирование территории	4 337 224,00
Сбор на досудебные расходы	25 812,00
Сбор за брелоки	15 120,00
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирным домом	1 573 633,00
Вступительный взнос в ТСЖ	41 870,00
<b>Итого начислено на обслуживание дома:</b>	<b>13 495 160,00</b>
<b>Коммунальные услуги</b>	
Отопление, ГВС	3 584 408,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	1 030 301,00
Электроснабжение	929 727,00
<b>Итого начислено коммунальных услуг:</b>	<b>5 544 436,00</b>
<b>Итого начислено:</b>	<b>19 039 596,00</b>

## Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. произведено расходов за тот же период:  
**18 997 136,00 рублей.**

Расходы по статьям представлены в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества	4 403 957,00
Санитарное содержание	1 569 934,00
Техническое обслуживание кондиционеров	40 000,00
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	185 840,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	118 330,00
Обслуживание лифтов	1 023 820,00
Администрирование территории	4 320 000,00
Досудебные расходы	0,00
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Административно-управленческие расходы	1 693 665,00
<b>Прочее</b>	
Вступительный взнос	0,00
<b>Итого израсходовано на обслуживание домов:</b>	<b>13 355 546,00</b>
<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия	3 713 813,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	1 013 151,00
Электроснабжение	914 508,00
<b>Итого израсходовано коммунальных услуг:</b>	<b>5 641 472,00</b>
<b>Всего израсходовано:</b>	<b>18 997 018,00</b>

:

За проверяемый период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. 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 01.01.2021 по 31.12.2021г. 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 2021г. представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия
			Перерасход (-)
<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>			
Содержание общего имущества	4 596 052,00	4 403 957,00	192 095,00
Санитарное содержание	1 439 318,00	1 569 934,00	-130 616,00
Техническое обслуживание кондиционеров	206 712,00	40 000,00	166 712,00
Техническое обслуживание системы телевидения	185 840,00	185 840,00	0,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	158 305,00	118 330,00	39 975,00
Обслуживание лифтов	915 274,00	1 023 820,00	-108 546,00
Администрирование территории	4 337 224,00	4 320 000,00	17 224,00
<b>Административно-управленческие расходы</b>			
Административно-управленческие расходы	1 786 304,00	1 693 665,00	92 639,00
<b>Прочее</b>			
Вступительный взнос	41 870,00	0	41 870,00
Досудебные расходы	25 812,00	0,00	25 812,00
			0,00
Сбор за брелоки	15 120,00	0,00	15 120,00

<b>Итого на обслуживание дома:</b>	<b>13 707 831,00</b>	<b>13 355 546,00</b>	<b>352 285,00</b>
<b>Коммунальные услуги</b>			
Тепловая энергия	3 584 408,00	3 713 813,00	По фактич.потреб.
Холодное водоснабжение и водоотведение	1 030 301,00	1 013 151,00	По фактич.потреб.
Электроснабжение	929 727,00	914 508,00	По фактич.потреб.
<b>Итого коммунальные услуги:</b>	<b>5 544 436,00</b>	<b>5 641 472,00</b>	По фактич.потреб.
<b>ВСЕГО:</b>	<b>19 252 267,00</b>	<b>18 997 018,00</b>	<b>352 285,00</b>

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	19 270 170,00	19 270 170,00	0	
2	От предпринимательской деятельности	56 984,00	17 370,00	9 466,00	Вознаграждение за антенну, радио. Пени
	<b>Итого:</b>	<b>19 327 154,00</b>	<b>19 287 470,00</b>	<b>9 466,00</b>	

#### Направление расходов денежных средств

№п/п	Расходы	Сумма (Руб.)	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	14 106 354,00	14 106 354,00		
2	ПФ, ФСС, ФНС	1 566 738,00	1 566 738,00		
3	З/плата	3 145 573,00	3 145 573,00	1 102 323,00	
4	Под отчет	67 186,00	67 186,00		Хоз. нужды
	<b>Итого</b>	<b>18 885 851,00</b>	<b>18 885 851,00</b>	<b>1 102 323,00</b>	

### Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2021г – 1 036 830,25руб.

№		Остаток на 01.01.2021	С 01.01.21 по 31.12.21		Остаток на	
п/п	Источник		Приход	Расход	Перепл. на 31.12.21г	Примечание
1	Р/счет	1 036 830,25	19 314 503,37	18 885 851,09	1 465 482,53	
2	Касса		1 102 323,09	1 102 323,09	-	Зарплата
	<b>Итого:</b>	<b>1 036 830,25</b>	<b>20 416 826,46</b>	<b>19 988 174,18</b>	<b>1 465 482,53</b>	

Таким образом, на расчётном счёте ТСН на 31.12.2021 года остаток денежных средств составил: - **1 465 482,53 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

№		Остаток на 01.01.2021	С 01.01.21 по 31.12.21		Зад-ть/		
п/п	Поставщики, подрядчики		Приход	Оплачено	Перепл. на 31.12.21г	В т.ч. просроч.	примечание
1	ГУП «Водоканал СПб»	-126 239,14	1 013 151,11	1 054 271,43	-85 118,82	0	ХВС/КАНАЛ.
2	ООО «Компания Стек»	-26 178,24	346 177,92	339 144,96	-33 211,20	0	Вывоз мусора
3	ОАО «Петербургская Сбытовая Компания»	-65 118,78	914 508,06	915 428,36	-64 198,48	0	Электроэнергия
4	ООО «Арктика»		40 000,00	40 000,00	0,00	0	Обслуж.кондиционеров
5	ЗАО «ЭлектронТелеком»	330,00	199 340,00	199 340,00	330,00	0	Кабельное ТВ
6	ГУП «ТЭК СПб»	-407 246,67	3 713 812,91	3 579 434,74	-541 624,84	0	Тепловая энергия
7	ФГУП «Российские сети вещания и оповещения»	0,00	118 329,50	118 329,50	0,00	0	Радио
8	ИП Низамов Р.А.		270 000,00	270 000,00	0,00	0	Рем.работы в подв.помещ.
9	ИП Кухоренков	0,00	49 000,00	49 000,00	0,00	0	Обслуж. узлов учета тепловой энергии
10	ООО "ЮниРент"	0,00	81 987,24	81 987,24	0,00	0	Замена ковров
11	ООО "КОНЕ Лифтс"	-48 824,90	680 624,79	885 435,48	155 985,79	0	Тех. обслуживание и ремонт лифтов

12	ООО "PCY 2"	0,00	91 287,00	91 287,00	0,00	0	Тех. обслуживание и ремонт "Кристалл"
13	ООО «Обит»	-1 129,80	12 970,80	13 064,40	-1 036,20	0	Абонентская плата за городской телефон
14	ООО "Инферум"	0,00	1 440 000,00	1 800 000,00	360 000,00	0	Охрана и диспетчеризация
15	ООО "Люкс Домус"	0,00	115 400,00	115 400,00	0,00	0	Клининговые услуги
16	ЗАО "СК"Темп"	40 683,13	545 236,72	554 305,03	49 751,44	0	Аренда помещения
17	ООО Движение"	360 000,00	2 880 000,00	2 520 000,00	0,00	0	Охрана и диспетчеризация
18	ПАО Сбербанк	0,00	59 760,38	59 760,38	0,00	0	Услуги банка
19	Леруа Мерлен	20 242,45	107 534,00	90 000,00	2 708,45	0	Приобрет. мат-в
20	Инженерная группа К-21	0,00	37 861,00	37 861,00	0,00	0	Замена расшир.бака
21	ИП Маркелов Д.Е.	218 147,00	218 147,00	0,00	0,00	0	За частотный преобразователь
22	Коллегия адвокатов			17 500,00	17 500,00	0	Юриич.консульт.
23	ООО "А-Сервис"	0,00	58 449,80	58 449,80	0,00	0	Обслуживание насосов
24	Прочие	18 807,86	34 545,31	20 754,30	5 016,85	0	Приобрет. мат-в
	<b>Итого 60 счет:</b>	<b>-16 527,09</b>	<b>13 028 123,54</b>	<b>12 910 753,62</b>	<b>-133 897,01</b>		

### Расчеты с собственниками представлены в таблице:

№	Собственники	С-до на 01.01.2021	С 01.01.2021г по 31.12.2021г		Зад-ть на 31.12.2021	В т.ч. проср.
			начислено	оплачено		
1	Физические лица, ЗАО СК «Темп», КУГИ	1 478 921,82	19 051 501,96	19 270 170,30	-1 260 253,48	0
	<b>Итого 76.09 счет:</b>	<b>-</b> <b>1 478 921,82</b>	<b>19 051 501,96</b>	<b>19 270 170,30</b>	<b>-</b> <b>1 260 253,48</b>	

Таким образом, задолженность собственников по оплате услуг составляет – **1 260 253,48 руб.** По сравнению с 2020 годом уменьшилась на **218 668,34 руб.**

Проверка ТСН «Нижне-Каменская, 7» за 2021 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств пришла к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2021г – **19 051 501,96руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2021г– **19 270 170,30 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг за 2021г – **1 260 253,48руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2021г составили – **18 997 018,00руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2021г – **725 189,54 руб.**  
Просроченной задолженности нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСН на 31.12.2021г – **1 465 482,53руб.**



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 2021 год достоверно отражает фактические доходы и расходы и их целевой характер.

Ревизор \_\_\_\_\_

Недостойная Н.А.

С актом ознакомлены:

Председатель правления \_\_\_\_\_

Морковкина К.В.

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_

Жук Г.В.

