

**Акт проверки  
финансово-хозяйственной деятельности  
ТСН «Нижне-Каменская,7»  
за период с 01.01.2019г по 31.12.2019г.**

08 июня 2020 года

г. Санкт-Петербург

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 01.01.2019 по 31.12.2019 г.

Проверка проводилась в период с «01» июня 2020 г. по «08» июня 2020 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 «Нижне-Каменская,7» на обслуживание домов.
3. Финансово-хозяйственный план (далее – ФХП) на период с 01.01.2019-30.06.2019г., а также ФХП на период с 01.07.2019 по 31.12.2020г.
4. Отчет об исполнении ФХП ТСН «Нижне-Каменская,7» за 2019 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 2019г.
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 – 8.2» 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 2019г было получено доходов на сумму 113 892,00 руб., а именно:

- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% – 5 595,00 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за антенну – 10 030,00 руб.
- Пени за просрочку оплаты за квартиру – 98 267,00 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 № 216-р от 14.06.2019г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 283-р от 14.06.2019г (электрическая энергия); № 379-р от 14.06.2019г. (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСН тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга:

В 2019г. на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.19-30.06.19)	106,53 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.19-31.12.19)	105,92 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.19-30.06.19)	30,60 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.19-31.12.19)	31,58 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.19-30.06.19)	1775,45 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.19-31.12.19)	1765,33 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.19-30.06.19)	30,60 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.19-31.12.19)	31,58 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 2019г. 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 01.01.2019г. по 31.12.2019г. начислено собственникам к оплате сумма:

**16 226 685,00 рублей**

Структура начислений (руб.) представлена в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества	3 890 145,00
Санитарное содержание	1 295 598,00
Обслуживание кондиционеров	193 096,00
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	100 210,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	87 943,00
Обслуживание лифтов	852 078,00
Администрирование территории	3 872 396,00
Сбор на досудебные расходы	35 395,00
Сбор за электрические счетчики	60 207,00
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирным домом	1 477 280,00
Вступительный взнос в ТСЖ	49 555,00
<b>Итого начислено на обслуживание дома:</b>	<b>11 913 903,00</b>
<b>Коммунальные услуги</b>	
Отопление, ГВС	3 063 824,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	486 186,00
Электроснабжение	762 772,00
<b>Итого начислено коммунальных услуг:</b>	<b>4 312 782,00</b>
<b>Итого начислено:</b>	<b>16 226 685,00</b>

## Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2019г. по 31.12.2019г. произведено расходов за тот же период:  
15 552 206,00 рублей.

Расходы по статьям представлены в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества	3 607 318,00
Санитарное содержание	1 217 087,00
Техническое обслуживание кондиционеров	105 334,00
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	100 210,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	69 936,00
Обслуживание лифтов	828 612,00
Администрирование территории	3 913 200,00
Досудебные расходы	35 395,00
Сбор за электрические счетчики	59 984,00
Сбор за счетчики ХВС, ГВС	22 770,00
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Административно-управленческие расходы	1 380 951,00
<b>Прочее</b>	
Вступительный взнос	0,00
<b>Итого израсходовано на обслуживание домов:</b>	<b>11 340 797,00</b>
<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия	2 942 249,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	522 998,00
Электроснабжение	746 162,00
<b>Итого израсходовано коммунальных услуг:</b>	<b>4 211 409,00</b>
<b>Всего израсходовано:</b>	<b>15 552 206,00</b>

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 01.01.2019 по 31.12.2019г. 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 2019г. представлен в таблице:

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия
			Перерасход (-)
<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>			
Содержание общего имущества	3 890 145,00	3 607 318,00	282 827,00
Санитарное содержание	1 295 598,00	1 217 087,00	78 511,00
Техническое обслуживание кондиционеров	193 096,00	105 334,00	87 762,00
Техническое обслуживание системы телевидения	100 210,00	100 210,00	0,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	87 943,00	69 936,00	18 007,00
Обслуживание лифтов	852 078,00	828 612,00	23 466,00
Администрирование территории	3 872 396,00	3 913 200,00	-40 804,00

<b>Административно-управленческие расходы</b>			
Административно-управленческие расходы	1 477 280,00	1 380 951,00	96 329,00
<b>Прочее</b>			
Вступительный взнос	49 555,00	0	0
Досудебные расходы	35 395,00	35 395,00	0,00
Сбор за электрические счетчики	60 207,00	59 984,00	223,00
Сбор за счетчики ХВС,Г ВС	0,00	22 770,00	-22 770,00
<b>Итого на обслуживание дома:</b>	<b>11 913 903,00</b>	<b>11 340 797,00</b>	<b>573 106,00</b>
<b>Коммунальные услуги</b>			
Тепловая энергия	3 063 824,00	2 942 249,00	По фактич.потреб.
Холодное водоснабжение и водоотведение	486 186,00	522 998,00	По фактич.потреб.
Электроснабжение	762 772,00	746 162,00	По фактич.потреб.
<b>Итого коммунальные услуги:</b>	<b>4 312 782,00</b>	<b>4 211 409,00</b>	По фактич.потреб.
<b>ВСЕГО:</b>	<b>16 226 685,00</b>	<b>15 552 206,00</b>	<b>573 106,00</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.	Примечание
1	По счету-извещению, актам возмещения расходов	16 090 240,00	16 090 240,00	
2	От предпринимательской деятельности	9 200,00	9 200,00	Вознаграждение за антенну.
	<b>Итого:</b>	<b>16 099 440,00</b>	<b>16 099 440,00</b>	

### Направление расходов денежных средств

№п/п	Расходы	Сумма (Руб.)	С р/с	В т. ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	11 697 891,00	11 697 891,00		
2	ПФ, ФСС, ФНС	1 289 039,00	1 289 039,00		
3	З/плата	2 629 376,00	2 629 376,00	651 806,00	
4	Под отчет	78 000,00	78 000,00		Хоз. нужды
	<b>Итого</b>	<b>15 694 306,00</b>	<b>15 694 306,00</b>	<b>651 806,00</b>	

### Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2019г – 838 933,07руб.

№ п/п	Источник	Остаток на 01.01.2019	Приход	Расход	Остаток на 31.12.2019г	Примечание
1	Р/счет	838 933,07	16 099 439,98	15 694 306,42	1 244 066,63	
2	Касса	0,00	651 805,83	651 805,83	0,00	Зарплата
	<b>Итого:</b>	<b>838 933,07</b>	<b>16 751 245,81</b>	<b>16 346 112,25</b>	<b>1 244 066,63</b>	

Таким образом, на расчётном счёте ТСН на 31.12.2019 года остаток денежных средств составил: - **1 244 066,63 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/ Переплата. на 31.12.18г	С 01.01.19 по 31.12.19		Зад-ть/ Переплата. на 31.12.19г	В т.ч. просроч.	примечание
				Начислено	Оплачено			
1		ГУП «Водоканал СПб»	-44 204,03	522 998,47	514 994,16	-52 208,34	0	ХВС/КАНАЛ.
2		ООО «Компания Стек»	-21 288,62	320 604,85	318 254,91	-23 638,56	0	Вывоз мусора
4		ОАО «Петербургская Сбытовая Компания»	-62 796,52	746 162,21	746 461,29	-62 497,44	0	Электроэнергия
5		ООО «Арктика»	0,00	105 334,00	105 334,00	0,00	0	Обслуж.кондиционеров
6		ЗАО «Электрон Телеком»	-6 300,00	100 590,00	106 890,00	0,00	0	Кабельное ТВ
8		ГУП «ТЭК СПб»	-479 657,81	2 942 249,13	3 062 176,78	-359 730,16	0	Тепловая энергия
13		ФГУП «Российские сети вещания и оповещения»	0,00	69 936,00	69 936,00	0,00	0	Радио
15		ИП Кухоренков	0,00	84 000,00	84 000,00	0,00	0	Обслуж. узлов учета тепловой энергии
16		ООО «Профилит +»	0,00	687 425,12	687 425,12	0,00	0	Тех. обслуживание и ремонт лифтов
17		ООО «Паркинг на Бадаева»	0,00	472 944,76	472 944,76	0,00	0	Аренда помещения
18		ООО «Обит»	-840,16	10 152,00	10 155,64	-836,52	0	Абонентская плата за городской телефон
19		ЧОО Воевода-2	326 100,00	3 200,00	3 587 100,00	0,00	0	Охрана и диспетчеризация
		ЗАО "СК"Темп"		46 791,58	83 776,24	36 984,66	0	Аренда помещения
		ООО "Прогресс-Сити			6 500,00	6 500,00	0	Приобрет. мат-в
		Леруа Мерлен		26 692,85	28 000,00	1 307,15	0	Приобрет. мат-в
		ООО "Гранд-Энерго			5 580,00	5 580,00	0	Приобрет. мат-в
		ООО "Гейзер"		329 305,86	329 305,86		0	Водоочистка
20		Прочие		1 417,27	1 752 417,27	0,00	0	Приобрет. мат-в
		<b>Итого 60 счет:</b>	<b>-288 987,14</b>	<b>12 130 804,10</b>	<b>11 971 252,03</b>	<b>-448 539,21</b>		

**Расчеты с собственниками представлены в таблице:**

№ п/п	Собственники	С-до на 01.01.2019	С 01.01.19 по 31.12.19		Зад-ть на 31.12.2019	В т.ч. проср.
			Начислено	Оплачено		
1	Физические лица, ООО «Паркинг на Бадаева», КУГИ	-1 403 362,44	16 329 814,04	16 051 483,27	-1 681 693,21	0
	Итого 76 счет:	<b>-1 403 362,44</b>	<b>16 329 814,04</b>	<b>16 051 483,27</b>	<b>-1 681 693,21</b>	

Таким образом, задолженность собственников по оплате услуг составляет – **1 681 693,21 руб.**

Проверка ТСН «Нижне-Каменская, 7» за 2019 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств пришла к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2019г – **16 329 814,04руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2019г– **16 051 483,27 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг за 2019г – **1 681 693,21руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2019г составили – **11 971 252,03 руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2019г – **498 911,02 руб.**
- Просроченной задолженности нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСН на 31.12.2019г – **1 244 066,63руб.**

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 2019 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.



\_\_\_\_\_