

**Акт проверки  
финансово-хозяйственной деятельности  
ТСН «Нижне-Каменская,7»  
за период с 01.01.2020г по 31.12.2020г.**

г. Санкт-Петербург

26 апреля 2021 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 01.01.2020г. по 31.12.2020 г.

Проверка проводилась в период с «26» апреля 2021 г. по «30» апреля 2021 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 домов.
3. Финансово-хозяйственный план (далее – ФХП) на период с 01.07.2019 по 30.06.2020г. и с 01.07.2020г. по 30.06.2021г.
4. Отчет об исполнении ФХП ТСН «Нижне-Каменская,7» за 2020 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 2020г.
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 2020г было получено доходов на сумму 42 248,00 руб., а именно:

- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за радио в размере 8% – 5837,00 руб.
- Вознаграждение за сбор и перечисление платы за антенну – 12740,00 руб.
- Пени за просрочку оплаты за квартиру - 23671,00 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 № 215-р от 16.12.2019г (Тепловая энергия и горячее водоснабжение); № 216-р от 16.12.2019г (электрическая энергия); № 179-р от 04.12.2019г. (водоснабжение и водоотведение). Применяемые в ТСН тарифы по коммунальным услугам полностью соответствуют рекомендованным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга:

В 2020г. на коммунальные услуги были установлены следующие тарифы:

Виды услуг	Тариф
Горячее водоснабжение (с 01.01.20-30.06.20)	105,92 руб./ (м. куб.)
Горячее водоснабжение (с 01.07.20-31.12.20)	109,10руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.01.20-30.06.20)	31,58 руб./ (м. куб.)
Водоотведение горячей воды (с 01.07.20-31.12.20)	32,53 руб./ (м. куб.)
Тепловая энергия (с 01.01.20-30.06.20)	1765,33 руб./Гкал.
Тепловая энергия (с 01.07.20-31.12.20)	1818,29 руб./Гкал
Холодное водоснабжение (с 01.01.20-30.06.20)	31,58 руб./ (м. куб.)
Холодное водоснабжение (с 01.07.20-31.12.20)	32,53 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 2020г. 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 01.01.2020г. по 31.12.2020г. начислено собственникам к оплате сумма:

**17 433 045,00 рублей**

Использование экономии прошлых лет

186 445,00рублей

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

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества	4 222 923,00
Санитарное содержание	1 331 800,00
Обслуживание кондиционеров	205 741,00
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	141 820,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	115 408,00
Обслуживание лифтов	865 665,00
Администрирование территории	4 133 346,00
Сбор на досудебные расходы	0,00
Сбор за счетчики ХВС, ГВС	318 669,00
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Управление многоквартирным домом	1 480 904,00
Вступительный взнос в ТСЖ	99 813,00
<b>Итого начислено на обслуживание дома:</b>	<b>12 916 089,00</b>
<b>Коммунальные услуги</b>	
Отопление, ГВС	2 882 777,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	742 428,00
Электроснабжение	891 751,00
<b>Итого начислено коммунальных услуг:</b>	<b>4 516 956,00</b>
<b>Итого начислено:</b>	<b>17 433 045,00</b>

## Порядок формирования расходной части

Фактически с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. произведено расходов за тот же период :  
**17 681 136,00 рублей.**

Расходы по статьям представлены в таблице:

<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>	
Содержание общего имущества	4 624 238,00
Санитарное содержание	1 281 364,00
Техническое обслуживание кондиционеров	116 934,00
Техническое обслуживание системы телевизионного вещания	141 820,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	72 968,00
Обслуживание лифтов	796 534,00
Администрирование территории	4 095 300,00
Досудебные расходы	25 812,00
Сбор за счетчики ХВС, ГВС	308 192,00
<b>Административно-управленческие расходы</b>	
Административно-управленческие расходы	1 657 047,00
<b>Прочее</b>	
Вступительный взнос	0,00
<b>Итого израсходовано на обслуживание домов:</b>	<b>13 120 209,00</b>
<b>Коммунальные услуги</b>	
Тепловая энергия	2 926 584,00
Холодное водоснабжение и водоотведение	735 279,00
Электроснабжение	899 064,00
<b>Итого израсходовано коммунальных услуг:</b>	<b>4 560 927,00</b>
<b>Всего израсходовано:</b>	<b>17 681 136,00</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 01.01.2020 по 31.12.2020г. 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 2020г. представлен в таблице:**

Статьи сметы	Начислено	Расход	Экономия
			Перерасход (-)
<b>Техническая эксплуатация многоквартирного дома</b>			
Содержание общего имущества	4 222 923,00	4 624 238,00	-401 315,00
Санитарное содержание	1 331 800,00	1 281 364,00	50 436,00
Техническое обслуживание кондиционеров	205 741,00	116 934,00	88 807,00
Техническое обслуживание системы телевидения	141 820,00	141 820,00	0,00
Услуги городской радиотрансляционной сети	115 408,00	72 968,00	42 440,00
Обслуживание лифтов	865 665,00	796 534,00	69 131,00
Администрирование территории	4 133 346,00	4 095 300,00	38 046,00
<b>Административно-управленческие расходы</b>			
Административно-управленческие расходы	1 667 349,00	1 657 047,00	10 302,00
<b>Прочее</b>			
Вступительный взнос	99 813,00	0	0
Досудебные расходы	0,00	25 812,00	-25 812,00
			0,00
Сбор за счетчики ХВС,ГВС	318 669,00	308 192,00	10 477,00

<b>Итого на обслуживание дома:</b>	<b>13 102 534,00</b>	<b>13 120 209,00</b>	<b>-17 675,00</b>
<b>Коммунальные услуги</b>			
Тепловая энергия	2 882 777,00	2 926 584,00	По фактич.потреб.
Холодное водоснабжение и водоотведение	742 428,00	735 279,00	По фактич.потреб.
Электроснабжение	891 751,00	899 064,00	По фактич.потреб.
<b>Итого коммунальные услуги:</b>	<b>4 516 956,00</b>	<b>4 560 927,00</b>	По фактич.потреб.
<b>ВСЕГО:</b>	<b>17 619 490,00</b>	<b>17 681 136,00</b>	<b>-17 675,00</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	17 659 488,00	17 659 448,00	0	
2	От предпринимательской деятельности	42 248,00	42 248,00	5 837,00	Вознаграждение за антенну, радио. Пени
	<b>Итого:</b>	<b>17 701 736,00</b>	<b>17 701 736,00</b>	<b>5 837,00</b>	

#### Направление расходов денежных средств

№п/п	Расходы	Сумма (Руб.)	С р/с	В т.ч. из кассы	Примечание
1	Сторон. организации	12 919 866,00	12 919 866,00		
2	ПФ, ФСС, ФНС	1 519 010,00	1 519 010,00		
3	З/плата	2 579 549,00	2 579 549,00	608 104,00	
4	Под отчет	314 075,00	314 075,00		Хоз. нужды
	<b>Итого</b>	<b>17 332 500,00</b>	<b>17 332 500,00</b>	<b>608 104,00</b>	

## Движение денежных средств

Остаток денежных средств на расчетном счёте на 01.01.2020г – 1 244 066,63руб.

№		Остаток на			Остаток на	
п/п	Источник	01.01.2020	Приход	Расход	31.12.2020г	Примечание
1	Р/счет	1 244 066,63	17 733 368,00	17 940 604,00	1 036 830,25	
2	Касса	0	608 103,82	608 103,82	0,00	Зарплата
	<b>Итого:</b>	<b>1 244 066,63</b>	<b>18 341 471,82</b>	<b>18 548 707,82</b>	<b>1 036 830,25</b>	

Таким образом, на расчётном счёте ТСН на 31.12.2020 года остаток денежных средств составил: - **1 036 830,25 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

№		Зад-ть/	С 01.01.20 по 31.12.20		Зад-ть/	В т.ч. просроч.	примечание
п/п	Поставщики, подрядчики	Перепл. на 31.12.19г	Начислено	Оплачено	Перепл. на 31.12.20г		
1	ГУП «Водоканал СПб»	-52 208,34	735 278,94	661 248,14	-126 239,14	0	ХВС/КАНАЛ.
2	ООО «Компания Стек»	-23 638,56	296 751,84	294 212,16	-26 178,24	0	Вывоз мусора
3	ОАО «Петербургская Сбытовая Компания»	-62 497,44	899 063,72	896 442,38	-65 118,78	0	Электроэнергия
4	ООО «Арктика»	0,00	116 934,00	116 934,00	0,00	0	Обслуж.кондиционеров
5	ЗАО «ЭлектронТелеком»		142 080,00	142 410,00	330,00	0	Кабельное ТВ
6	ГУП «ТЭК СПб»	-359 730,16	2 926 583,69	2 879 067,18	-407 246,67	0	Тепловая энергия
7	ФГУП «Российские сети вещания и оповещения»	0,00	72 967,50	72 967,50	0,00	0	Радио
8	ИП Низамов Р.А.		120 000,00	120 000,00	0,00	0	Ремонт подъездов
9	ИП Кухоренков	0,00	97 000,00	97 000,00	0,00	0	Обслуж. узлов учета тепловой энергии
10	ООО «Профиллифт+»	0,00	406 645,82	406 645,82	0,00	0	Тех. обслуживание и ремонт лифтов
11	ООО "КОНЕ Лифтс"	0,00	251 432,90	202 608,00	-48 824,90	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»	-836,52	12 648,48	12 355,20	-1 129,80	0	Абонентская плата за городской телефон
14	ИП Малинников С.Ю.	0,00	957 000,00	957 000,00	0,00	0	Охрана и диспетчеризация
15	ЧОО Воевода-2	0,00	978 300,00	978 300,00	0,00	0	Охрана и диспетчеризация
16	ЗАО "СК"Темп"	36 984,66	575 264,83	578 963,30	40 683,13	0	Аренда помещения
17	ООО Движение"	0,00	2 160 000,00	2 520 000,00	360 000,00	0	Охрана и диспетчеризация
18	ПАО Сбербанк	0,00	52 709,44	52 709,44	0,00	0	Услуги банка
19	Леруа Мерлен	1 307,15	61 064,70	80 000,00	20 242,45	0	Приобрет. мат-в
20	Инженерная группа К-21	0,00	223 307,60	223 307,60	0,00	0	Замена фильтр.среды
21	ИП Маркелов Д.Е.	0,00		218 147,00	218 147,00	0	За частотный преобразователь
22	ООО "Гамма"	0,00	259 980,00	259 980,00	0,00	0	Благоустр-во территории
23	Прочие	12 080,00	989 331,34	996 059,20	18 807,86	0	Приобрет. мат-в
	<b>Итого 60 счет:</b>	<b>-448 539,21</b>	<b>12 425 631,80</b>	<b>12 857 643,92</b>	<b>-16 527,09</b>		

### Расчеты с собственниками представлены в таблице:

№	Собственники	С-до на 01.01.2020	С 01.01.2020г по 31.12.2020г		Зад-ть на 31.12.2020	В т.ч. проср.
			начислено	оплачено		
1	Физические лица, ЗАО СК «Темп», КУГИ	1 681 693,21	17 456 716,35	17 659 487,74	-1 478 921,82	0
	<b>Итого 76 счет:</b>	<b>-1 681 693,21</b>	<b>17 456 716,35</b>	<b>13 462 941,62</b>	<b>-1 478 921,82</b>	

Таким образом, задолженность собственников по оплате услуг составляет – **1 478 921,82 руб.**

Проверка ТСН «Нижне-Каменская, 7» за 2020 год в целях подтверждения целевого характера использования денежных средств пришла к обоснованным выводам:

- Начислено к оплате собственникам жилья за 2020г – **17 456 716,35руб.**
- Фактически оплачено собственниками жилья за 2020г– **17 659 487,74 руб.**
- Задолженность собственников жилья по оплате услуг за 2020г – **1 478 921,82руб.**
- Расходы по коммунальным услугам, эксплуатации, содержанию общего имущества за 2020г составили – **12 425 631,80руб.**
- Задолженность поставщикам за оказанные услуги на 31.12.2020г – **674 737,53 руб.**  
Просроченной задолженности нет.
- Остаток денежных средств на расчетном счете ТСН на 31.12.2020г – **1 036 830,25руб.**

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, отчёт об исполнении финансово-хозяйственного плана ТСН «Нижне-Каменская,7» за 2020 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.