



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

**«АКЦ ЖИЛКОМАУДИТ»**

Аудиторский консультационный центр

Член саморегулируемой организации аудиторов НП «Гильдия Аудиторов ИПБР»

ОРНЗ 10304025208

Тел/факс (495) 223-71-45, (495) 223-71-46, (495) 223-71-48

E-mail: post@jilkom.ru

ЗАО «АКЦ Жилкомаудит»  
ИНН 7709301434, КПП 771501001  
Московский банк Сбербанка  
России ОАО, г.Москва  
р/с 40702810238130102731,  
в ОАО «Сбербанк России» г.Москва  
корр.сч. № 30101810400000000225  
БИК 044525225

Председателю ТСЖ «Тимирязевский»  
В.М. ЯНКОВСКОМУ  
127434, г.Москва, Дмитровское шоссе  
дом 13 «А»

Исх. № 168 об от 21.12.11  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ИЗВЛЕЧЕНИЕ ИЗ АУДИТОРСКОГО ОТЧЕТА**  
**о проверке**  
**финансово-хозяйственной деятельности**  
**ТСЖ «ТИМИРЯЗЕВСКИЙ»,**  
**за период июнь 2009 – декабрь 2010 г.**

**3. ПРОВЕРКА ИСПОЛНЕНИЯ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТСЖ****Исполнение сметы доходов**

На 2010 год утвержден план финансовой деятельности Товарищества. Согласно финансовому плану доходы по содержанию и техническому обслуживанию жилого дома, целевые взносы, коммунальные услуги выделены отдельно.

Для сопоставления плановых доходов с фактическими доходами использованы данные программы «1С:Бухгалтерский учет 7.7 Квартплата и паспортный стол» в части доходов собственников жилых помещений и паркинга.

Код	План финансовой деятельности	Сумма, руб.	Доходы по данным бухгалтерского учета	Сумма, руб.
11100	Платежи за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме	25227877	Содержание и техническое обслуживание, коммунальные услуги, с учетом целевых взносов (жилые помещения) (с учетом льгот) (Дт 62.1 Кт 90.1)	43379504,58*
11200	Плата за коммунальные услуги	19467768	Содержание и техническое обслуживание, коммунальные услуги, с учетом целевых взносов (паркинг) (Дт 62.1 Кт 90.1)	7560279,56*
11300	Плата за обеспечение безопасности и охраны	5298299	Реализация тепловой энергии (договор №2/09-2009 от 01.09.2009г.) (Дт 62.1 Кт 90.1)	123890,76
13220	Целевые взносы (по видам целевых взносов)	18530000	Агентский договор по обеспечению воды ТЦ «Метромаркет» №13-00/0078 от 21.08.2007г. Агентский договор по обеспечению теплоснабжения ТЦ «Метромаркет» от 28.11.2003г. (Дт 76.5 Кт 60)	3340847,05

<b>ИТОГО</b>		<b>68523944</b>	<b>ИТОГО</b>	<b>54404521,95</b>
14000	Доходы от иной деятельности	230160	Отключение стояков (Дт 62.1 Кт 90.1)	10950,00
			Вывоз КГМ (Дт 62.1 Кт 90.1)	53162,00
			Программирование СКД (изготовление магнитных ключей) (Дт 62.1 Кт 90.1)	28960,40
			Установка задвижек собственнику нежилых помещений (Дт 62.1 Кт 90.1)	55833,00
			Установка аудиодомофона (Дт 62.1 Кт 90.1)	42661,00
			Установка видеодомофона (Дт 62.1 Кт 90.1)	102083,00
			Аренда машиноместа (Дт 62.1 Кт 90.1)	48000,00
			Аренда мест общего пользования под мототехнику (Дт 62.1 Кт 90.1)	86200,00
			Аренда мест общего пользования юридическими лицами (Гарстелеком, Банк «Российский капитал») (Дт 62.1 Кт 90.1)	123000,00
			Агентский договор по обеспечению воды ТЦ «Метромаркет» №13-00/0078 от 21.08.2007г. (Дт 62.1 Кт 90.1)	14160,00
			Агентский договор по обеспечению теплоснабжения ТЦ «Метромаркет» от 28.11.2003г. (Дт 62.1 Кт 90.1)	12000,00
			Пени за несвоевременную оплату (Дт 62.1 Кт 90.1)	235783,77
			Диспетчерские услуги (диспетчеризация заявок собственников по установке индивидуальных приборов учета, Строй Сити Групп СК ООО) (Дт 76.5 Кт 90.1)	24859,50
			<b>Итого доходы от иной деятельности</b>	<b>837652,67</b>
15002	Платежи собственников нежилых помещений за содержание общего имущества в многоквартирном доме	1848000	Возмещение затрат по содержанию ЦТП (договор №1/01-2010 от 01.01.2010г.) (Дт 62.1 Кт 90.1)	1829463,48
<b>ИТОГО</b>		<b>70602104</b>	<b>ИТОГО</b>	<b>57071638,10</b>

\*использованы данные программы «1С:Бухгалтерский учет 7.7 Квартплата и паспортный стол»

Плановые доходы превысили фактически сложившиеся доходы на 13530465,90 руб. (70602104 руб. – 57071638,10 руб.). Превышение плановых доходов над фактическими доходами сложилось в основном за счет основной деятельности по предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

Превышение плановых доходов над фактическими доходами обусловлено не оплатой услуг по содержанию и текущему ремонту, а также целевых взносов собственниками нежилых помещений Представительством ЧКОО «Онекама» и ООО «Полифарм».

## Исполнение сметы расходов

При сопоставлении расходов использованы данные плана финансово-хозяйственной деятельности и данные программы «1С:Упрощенная система».

Код	Наименование расхода	План финансово-хозяйственной деятельности (год)	Данные программы «1С:Упрощенная система» (год)	Разница «-« перерасход, «+» экономия
		Сумма, руб.	Сумма, руб.	Сумма, руб.
<b>21000</b>	<b>Глава 1. Расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД</b>	<b>18647678</b>	<b>18972857,27</b>	<b>-325179,27</b>
<b>21100</b>	<b>Раздел 1. Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования</b>	<b>12269678</b>	<b>10869894,91</b>	<b>1399783,09</b>
21110	Обслуживание инженерных систем собственными силами	6459678	6183849,1	275828,9
21120	Привлечение узкоспециализированных подрядных организаций	5810000	4686045,81	1123954,19
	- 21121 ТО лифтового оборудования	3060000	2638712,23	421287,77
	- 21122 ТО системы водоснабжения (ГВС и ХВС)	225000		225000
	- 21123 ТО системы вентиляции и кондиционирования	318000	345600	-27600
	- 21124 Ремонт системы канализации и ливнестока КНС	60000		60000
	- 21125 Обслуживание систем домофона и СКД	674000	506562,35	167437,65
	- 21126 ТО системы отопления (автоматики АСУ)	432000	81042,17	350957,83
	- 21127 Система противопожарной охранной сигнализации и автоматики	780000	785245,44	-5245,44
	- 21128 Система электроснабжения (замеры сопротивления, замена электросчетчиков)	246000	241556,25	4443,75
	- 21129 Прочие расходы (поверка, опломбировка)	15000	87327,37	-72327,37
<b>21200</b>	<b>Раздел 2. Текущий ремонт конструктивных элементов</b>	<b>852000</b>	<b>2040842,71</b>	<b>-1188842,71</b>
21210	Текущий ремонт элементов здания собственными силами	191000	188243,83	2756,17
21220	Привлечение узкоспециализированных подрядных организаций	661000		661000
	- 21221,21222,21223 Обслуживание и ремонт имущества и элементов (очистка фасадов с нанесением защитного покрытия, косметический ремонт фасадов, насосной станции, стен пандуса в Паркинге)	661000	1852598,88	-1191598,88
<b>21300</b>	<b>Раздел 3. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий</b>	<b>5526000</b>	<b>6062119,65</b>	<b>-536119,65</b>
21310-21314	Уборка и благоустройство собственными силами	330000	460332,01	-130332,01
21320	Привлечение узкоспециализированных подрядных организаций, в т.ч.	5196000	5601787,64	-405787,64
21321	Уборка территории и мест общего пользования	3300000	3418728,24	-118728,24
21322	Озеленение		98279,4	-98279,4
21323	Вывоз мусора и снега	1830000	2016280	-186280

21327	Санитарная обработка СЭС	66000	68500	-2500
<b>22000</b>	<b>Глава 2. Фонды ремонта и эксплуатации, возмещение</b>	<b>9746613</b>		<b>9746613</b>
22400	Фонд капитального ремонта	3559163		<b>3559163</b>
22500	Возмещение по коммунальным платежам	6187450		<b>6187450</b>
<b>23000</b>	<b>Глава 3. Расходы по договорам с ресурсоснабжающими организациями</b>	<b>13548538</b>	<b>14059406</b>	<b>-510868</b>
23101,23 102	Оплата водоснабжения, водоотведения	2894400	3900169,39	<b>-1005769,39</b>
23201	Оплата теплоносителя	8004058	7609194,21	<b>394863,79</b>
23300	Оплата электроэнергии	2650080	2550042,4	<b>100037,6</b>
<b>24000</b>	<b>Глава 4. Накладные (общексплуатационные) расходы</b>	<b>4717277</b>	<b>6106468,96</b>	<b>-1389191,96</b>
<b>24100</b>	<b>Раздел 1. Административно-хозяйственные расходы</b>	<b>4303777</b>	<b>5762425,52</b>	<b>-1458648,52</b>
<b>24200</b>	<b>Раздел 2. Расходы на обслуживание работников организации по содержанию жилищного фонда</b>	<b>30000</b>	<b>33706,53</b>	<b>-3706,53</b>
<b>24400</b>	<b>Раздел 4. Прочие общексплуатационные расходы</b>	<b>383500</b>	<b>310336,91</b>	<b>73163,09</b>
	- 24401 Платежи по обязательному страхованию имущества (имущества, лифтов)	383500		<b>383500</b>
<b>25000</b>	<b>Глава 5. Внеэксплуатационные расходы</b>	<b>5952000</b>	<b>5855103,32</b>	<b>96896,68</b>
	- 25001 Банковское и расчетно-кассовое обслуживание	24000		<b>24000</b>
	- 25002 Обеспечение охраны, безопасности и режима доступа	5760000	5800183,32	<b>-40183,32</b>
	- 25003 Налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления	120000		<b>120000</b>
	- 25013 Проведение праздничных мероприятий	48000	54920	<b>-6920</b>
<b>ИТОГО расходов (без учета целевых программ)</b>		<b>52612105</b>	<b>44993835,55</b>	<b>7618269,45</b>
<b>26000</b>	<b>Глава 6. Целевые программы</b>	<b>18530000</b>	<b>4793502,26</b>	<b>13736497,74</b>
<b>26100</b>	<b>Раздел 1. Создание системы видеонаблюдения и доступа</b>	<b>1245000</b>	1056672,2	<b>188327,8</b>
<b>26200</b>	<b>Раздел 2. Обеспечение противопожарной безопасности</b>	<b>1586000</b>	783169,44	<b>802830,56</b>
<b>26300</b>	<b>Раздел 3. Ремонт покрытия и инфраструктуры паркинга</b>	<b>3090000</b>	В квитанции начисления отсутствуют, денежные средства не собирались	
<b>26400</b>	<b>Раздел 4. Ремонт стен и потолка паркинга</b>	<b>2250000</b>		
<b>26500</b>	<b>Проведение текущего ремонта лестниц</b>	<b>2250000</b>		
<b>26600</b>	<b>Раздел 6. Проведение текущего ремонта МОП</b>	<b>1027000</b>		
<b>26700</b>	<b>Раздел 7. Проведение ремонта входных холлов</b>	<b>1880000</b>	1998610,62	<b>-118610,62</b>
<b>26800</b>	<b>Раздел 8. Проведение ремонта лифтового оборудования</b>	<b>1002000</b>	955050	<b>46950</b>
<b>26700</b>	<b>Раздел 9. Создание системы телевидения</b>	<b>1800000</b>	В квитанции начисления отсутствуют, денежные средства не собирались	
<b>27000</b>	<b>Раздел 10. Проведение экспертизы дома</b>	<b>2400000</b>		

Превышение фактических расходов над плановыми сложилось в размере 7618269,45 руб. (52612105 руб. – 44993835,55 руб.).

Фактические расходы превысили плановые:

- за счет статьи «Расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД» в сумме 325179,27 руб.

- за счет статьи «Расходы по договорам с ресурсоснабжающими организациями» 510868 руб.

- за счет статьи «Накладные (общексплуатационные) расходы 1389191,96 руб.

Экономия фактических расходов над плановыми:

- за счет статьи «Целевые программы» 13736497,74 руб.

Порядок использования платы за жилое помещение регулируется Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (далее – Правила содержания МКД № 491). Исходя из п.35 Правила содержания МКД № 491, размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

С целью полного возмещения затрат на содержание дома по окончании года исполнение сметы расходов следует анализировать в целом, при этом недоборы по отдельным статьям свидетельствуют, что фактическая стоимость отдельных услуг по содержанию общего имущества дома превысила плановую, заложенную в смете расходов, и напротив – переплата по отдельным статьям означает экономию по соответствующим статьям расходов.

#### Сопоставление фактических доходов с фактическими расходами по видам деятельности

№ №	Вид услуг	«1С:Бухгалтерский учет 7.7 Квартплата и паспортный стол»				Расходы, сложившиеся по факту (Дт 20 программы «1С:Упрощ. система»	Расхождение
		Начислено соб-кам помещений (с учетом льгот), руб.	Начислено соб-кам машиномест	Возмещенные расходы по ЦТП Пред-во «Онекама»	Всего начислено		
1	Техническое обслуживание с учетом расходов освещение мест общего пользования, накладных расходов,внеэксплуатационных расходов) (ТО машиноместа с учетом расходов по отоплению, водоснабж. и водоотв.)*	24304231,87	5121689,79	1829463,48	31255385,1	33484471,95**	-2229086,81
2	ХВС, водоотведение	3285401,22	49940	173170,91	3508512,13	3900169,39	-391657,26
3	Отопление	9672974,71	1103004	3167676,14	13943654,9	7609194,21	6334460,64
	Перерасчеты за отопление	-4229202,11			-4229202,11		-4229202,11

4	Горячее водоснабжение	4405385,01			4405385,01		4405385,01
5	Перерасчет за ГВС, ХВС, водоотведение	-1903710,73			1903710,73		-1903710,73
	<b>Итого комм.услуги</b>	11230848,1	1152944	3340847,05	15724639,2	11509363,6	4215275,55
	<b>Всего ЖКУ</b>	<b>35535079,97</b>	<b>6274633,79</b>	<b>5170310,53</b>	<b>46980024,3</b>	<b>44993835,55</b>	<b>1986188,74</b>
6	ЦС на кап.ремонт	2872772,96	642190,86		3514963,82		3514963,82
7	ЦС на создание СВНид	1002954,76	224448,83		1227403,59	1056672,2	170731,39
8	ЦС на обеспечение ППБ	1280147,98	286350,72		1566498,7	783169,44	783329,26
9	ЦС на ремонт лифт. оборуд.	806392,41	180655,36		987047,77	955050	31997,77
0	ЦС на ремонт входных холлов	1854702,16			1854702,16	1998610,62	-143908,46
	<b>Итого по цел. взносам</b>	<b>7816970,27</b>	<b>1333645,77</b>		<b>9150616,04</b>	<b>4793502,26</b>	<b>4357113,78</b>
	<b>Всего с учетом льгот</b>	<b>43352050,24</b>	<b>7608279,56</b>	<b>5170310,53</b>	<b>56130640,3</b>	<b>49787337,81</b>	<b>6343302,52</b>

\*ТО машиноместа финансовым планом утверждено с учетом расходов по отоплению, водоснабжению, водоотведению, общедомовому освещению. В составе ТО плановые расходы по отоплению, водоснабжению, водоотведению, общедомовому освещению составили (по данным финансового плана):

Наименование коммунальной услуги	В составе платы за ТО Паркинга, руб.	Общедомовые в части Паркинга, руб.	Итого коммунальные услуги	Примечание
<b>Водоснабжение и водоотведение, в т.ч.</b>	<b>24033</b>	<b>25907</b>	<b>49940</b>	Уменьшена плата за ТО строка 1 и учтено по строке 2
Водоснабжение	13855	14935	28790	
Водоотведение	10178	10972	21150	
<b>Отопление и горячее водоснабжение</b>	<b>691513</b>	<b>411491</b>	<b>1103004</b>	Уменьшена плата за ТО строка 1 и учтено по строке 3
Оплата теплоносителя	691513	411491	1103004	

\*\*сумма 33524521,95руб.=18972857,27руб.+2550042,40руб.+6106468,96руб.+5855103,32руб.), где (см.раздел «Исполнение сметы расходов»):  
18972857,27 руб. – расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД;  
2550042,40 руб. – фактические расходы по освещению мест общего пользования МКД;  
6106468,96 руб. – накладные (общексплуатационные расходы);  
5855103,32 руб. – внеэксплуатационные расходы

Генеральный директор

 МАЛИКОВА

