



General Consulting Group Ltd.

аудит • бухгалтер • консалтинг

ООО «Дженерал Консалтинг Групп» (ООО «ДКГ»)

195220, Россия, г. Санкт-Петербург, пр. Науки, д. 17/2 — 491 ОГРН 1137847429697

тел. +7-921-743-63-53; (812) 497-47-26 ИНН 78040519423

E-mail: gcg-audit@mail.ru КПП 780401001

Членам ТСН «Нижне-Каменская, 7»

Четырнадцатое марта две тысячи
шестнадцатого года

**Отчет о фактах, отмеченных при проведении согласованных
процедур по проверке отчета об исполнении финансово-
хозяйственного плана
Товарищества Собственников Недвижимости
«Нижне-Каменская, 7»
за 2015 год**

Получено:

Должность главный бухгалтер

ФИО Жук Г.В.

Подпись Жук

Дата получения 14.03.2016г.

**Санкт-Петербург
2016**

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ	5
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТСН «НИЖНЕ-КАМЕНСКАЯ, 7»	5
3. РЕЗУЛЬТАТЫ СОГЛАСОВАННЫХ ПРОЦЕДУР В ОТНОШЕНИИ ОТЧЕТА ОБ ИСПОЛНЕНИИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОГО ПЛАНА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ	7
3.1. ПРОВЕРКА ПРИМЕНЯЕМЫХ ТАРИФОВ	7
3.2. ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ	12
3.3. РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ	16
3.4. ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	21
4. ВЫВОДЫ	23

Введение

Мы выполнили согласованные с Вами и указанные ниже процедуры в отношении отчета об исполнении финансово-хозяйственного плана Товарищества Собственников Недвижимости «Нижне-Каменская, 7» (далее «отчет») за 2015 год, указанного в приложении к настоящему отчету.

Наша работа была проведена в соответствии с федеральным правилом (стандартом) N 30 и иными федеральными правилами (стандартами) аудиторской деятельности, применимыми при выполнении данного задания. Процедуры были выполнены исключительно с целью оказания Вам помощи в оценке достоверности отчета об исполнении финансово-хозяйственного плана Товарищества Собственников Недвижимости «Нижне-Каменская, 7» и заключались в следующем.

1. Мы провели проверку правильности применяемых тарифов в 2015 году, в том числе:
 - подтвердили применение единых ставок для всех собственников (помесячно сопоставлены данные по тарифам для 3 произвольно выбранных квартир)
 - сравнили тарифы, установленные нормативными документами ТСН «Нижне-Каменская, 7» и фактически применяемые тарифы;
 - сравнили тарифы, применяемые в ТСН «Нижне-Каменская, 7» с тарифами, установленными/рекомендованными Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга или организациями, непосредственно оказывающими услуги. В том числе проверена обоснованность повышения тарифов в течение года.

2. По доходной части:
 - проанализировали соответствие финансово-хозяйственного плана и фактических начислений на содержание и ремонт жилых помещений. Выявили статьи, по которым произошел недобор средств;
 - проверили соответствие данных о начислениях квартплаты в программе 1С Кварта и 1С Бухгалтерия Предприятия.
 - проверили соответствие доходов, отраженных в отчете об исполнении финансово-хозяйственного плана за 2015 год, данным бухгалтерского учета;
 - проверили полноту отражения доходов ТСН за 2015 год

3. По расходной части:
 - сопоставили данные о расходах, отраженных в плане, с данными, отраженными в отчете об исполнении финансово-хозяйственного плана. Выделили статьи, по которым выявлена экономия и перерасход.
 - сверили данные, отраженные в отчете об исполнении финансово-хозяйственного плана с данными бухгалтерского учета.
 - проверили первичные документы, подтверждающие характер произведенных расходов. По работам и услугам документы проверены сплошным способом. По материалам проверены документы, сумма которых превышает 5 000 рублей.

4. По результатам деятельности ТСН за 2015 год:

- выявили финансовый результат деятельности ТСН по данным Аудитора;
- сопоставили финансовый результат от деятельности ТСН, отраженный в отчете, с данными, полученными Аудитором.

Помимо вышеуказанного, данный отчет содержит сведения, касающиеся выполненной работы и фактов деятельности ТСН, которые мы сочли целесообразным довести до Правления и членов ТСН. Данная информация не может рассматриваться как полный отчет обо всех недостатках, которые могут существовать и для выявления которых могут потребоваться специальные процедуры.

Данный отчет составлен профессиональным аудитором, имеющий действующий квалификационный аттестат и являющимся членом саморегулируемой организации аудиторов.

Результаты проведенной работы представлены ниже.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Дженерал Консалтинг Групп» (ООО «ДКГ»)
Местонахождение	195220, Санкт-Петербург, пр. Науки, д. 17/2 - 491
Телефон	(812) 497-47-26; +7-921-743-63-53
ОГРН	1137847429697
ИНН/КПП	7804519423/780401001
Наименование СРО, членом которого является аудиторская организация	СРО НП «Аудиторская Ассоциация Содружество»
ОРНЗ	11506006203
Руководитель	Генеральный директор - Линина Екатерина Борисовна – аудитор квалификационный аттестат № 01-000461, член НП СРО «Аудиторская палата России» Свидетельство № 5976, ОРНЗ 20401045705; Член СРО Некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата Санкт-Петербурга»

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТСН «НИЖНЕ-КАМЕНСКАЯ, 7»

Полное наименование	Товарищество Собственников Недвижимости «Нижне-Каменская, 7»
Местонахождение	197373, Санкт-Петербург, ул. Нижнее-Каменская, д.7, корп. 1
Телефон (факс):	677-76-17
ОГРН	1147847349407
ИНН/КПП	ИНН 7814625075 КПП 781401001
Председатель Правления	Морковкина Ксения Викторовна (с 03.10.2014)
Главный бухгалтер	Жук Галина Владимировна (с 10.11.2014 г.)

2.1 Информация об объекте управления и собственниках

Товариществу собственников Недвижимости «Нижне-Каменская, 7» (далее по тексту «ТСН») передан в управление жилой дом, расположенный по адресу ул. Нижне-Каменская, д.7, корпус 1. Общая площадь – 16 869,1 кв.м – 147 помещений; жилая площадь – 16 138,4 кв.м. – 143 квартиры; площадь нежилых помещений 730,7 кв.м - 4 помещения .

Информация о собственниках на конец 2015 года приведена в таблице

Собственник	Площадь	Кол-во помещений	В т.ч. члены ТСН		В т.ч. не члены ТСН	
			Площадь	Кол-во помещений	Площадь	Кол-во помещений
Физ лица	2 480,3	21	2 480,3	21		
Юр. лица	143 19,7	124	143 19,7	124		
Город СПб	69,1	2			69,1	2
Итого	16 869,1	147	16 800	145	69,1	2

Финансово-хозяйственный план ТСН «Нижне-Каменская, 7» на 2014-2015 год утвержден решением общего собрания членов ТСН «Нижне-Каменская, 7» от 09.10.2014 года (Протокол №1). Собрание было признано правомочным, так как в нем приняли участие члены ТСН, обладающие 16 475,2 кв. м, что составило 97,66% голосов. План был утвержден на период с 01.10.2014 по 30.09.2015, однако в сентябре 2015 года общее собрание не проводилось, поэтому тарифы и расчеты, приведенные в плане, действовали в течение всего 2015 года.

По результатам деятельности ТСН «Нижне-Каменская, 7» для Общего собрания подготовлен отчет об исполнении финансово-хозяйственного плана за 2015 год который и является предметом согласованных процедур.

Данный отчет будет представлен на утверждение общему собранию членов ТСН, которое планируется провести в конце марта 2016 года.

3. Результаты согласованных процедур в отношении отчета об исполнении финансово-хозяйственного плана доходов и расходов

3.1. Проверка применяемых тарифов

Все виды начислений, отраженные в квартплате, можно поделить на 3 группы: содержание и ремонт жил. Помещений; коммунальные услуги и прочие услуги

Для собственников жилых помещений в многоквартирных домах порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения регламентируется Жилищным кодексом РФ, согласно которому товариществам собственников Недвижимости для решения вопросов, связанных с формированием платы за содержание и ремонт жилого помещения (в том числе платы за управление многоквартирным домом) и ее наполнением, следует **исходить из решений, принятых собственниками**, в соответствии с действующим законодательством (абзац 3 Информационного письма Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29 августа 2012 г. N 01-14-1691/12-0-0).

Тарифы на коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Правительством Санкт-Петербурга (Комитетом по тарифам).

Тарифы на прочие услуги устанавливаются либо, исходя из тарифов организаций, которые их непосредственно оказывают (например, радиотрансляционная сеть СПб), либо, исходя из условий договоров.

Также могут быть установлены иные платежи, относящиеся к эксплуатации и управлению домом и утвержденные Общим собранием.

Перечень видов платежей в ТСН «Нижне-Каменская, 7»

Таблица №1

Сод. и ремонт жил. Помещений
Содержание общего имущества (включает содержание общего имущества, тек. Ремонт, вывоз мусора и диспетчеризацию)
Сан. Содержание (в т.ч. содержание придомовой территории и уборка лестниц)
Обслуживание лифта
Управление МКД
Содержание и ремонт АСПЗ
Администрирование территории
Ком. Услуги
Х/Вода
Г/вода
Т/энергия
Водоотведение
Осв. МОП день/ночь
ОДН ХВС
ОДН ГВС
Прочие услуги
Радио
Антенна

Кроме вышеуказанных ежемесячных видов платежей, для каждого вновь вступившего члена в ТСН установлен целевой взнос. Данный взнос установлен статьей 9 Финансово-хозяйственного плана ТСЖ и составляет 25 руб. с 1м2.

Для проверки применяемых тарифов были проведены следующие процедуры:

1) подтверждение единых ставок, применяемых для собственников (помесячно сопоставлены данные по тарифам для 3 произвольно выбранных квартир)

2) проведено сравнение тарифов, установленных нормативными документами ТСН «Нижне-Каменская, 7» и фактически применяемых тарифов;

3) проведено сравнение тарифов, применяемых в ТСН «Нижне-Каменская, 7» с тарифами, установленными/рекомендованными Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга или организациями, непосредственно оказывающими услуги. В том числе проверена обоснованность повышения тарифов в течение года.

3.1.1 Подтверждения единых тарифных ставок

Для подтверждения единых тарифных ставок для всех собственников помещений были взяты 3 квартиры (случайный выбор) - Квартира*- 83,5 м2, квартира** - 86,4 м2, квартира***- 145,7 м2. Для проверки были представлены копии финансово-лицевых счетов за 2015 год ежемесячно. По этим 3 квартирам были сопоставлены тарифы, применяемые в каждом месяце 2015 года. См. таблицу ниже.

Таблица №2

Квартира *- 83.5 м2, кв. ** - 86.4 м2, кв. ***- 145.7 м2	Месяцы 2015 г											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Месяц												
Сод. и ремонт жил. Пом.												
Сод. Общ. Им-ва	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95
Сан. Содержание	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4
Лифт	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9
Управление МКД	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3
Антенна	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Ком. Услуги												
Отопление	1408	1408	1408	1408	1408	1408	1408	1541.78	1541.78	1541.78	1541.78	1541.78
Х/Вода	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	23.13	23.13	23.13	23.13	23.13
Г/вода	84.48	84.48	84.48	84.48	84.48	84.48	84.48	92.51	92.51	92.51	92.51	92.51
Водоотведение	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	23.13	23.13	23.13	23.13	23.13
Осв. МОП день			2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.74	2.74	2.74	2.74	2.74
Осв. МОП ночь			1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61
ОДН ХВС	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	23.13	23.13	23.13	23.13	23.13
ОДН ГВС	84.48	84.48	84.48	84.48	84.48	84.48	84.48	95.51	95.51	95.51	95.51	95.51

Вывод: применяемые тарифы по всем 3 квартирам совпали по всем периодам.

3.1.2 Сравнение тарифов, установленных нормативными документами ТСН «Нижне-Каменская, 7» и фактически применяемых тарифов.

С января по декабрь 2015 года применялись тарифы, утвержденные 09.10.2014 Общим собранием членов ТСН (указаны статьях 1-9 части 1 Финансово-хозяйственного плана на 2015 год).

В течение года тарифы на содержание и ремонт жилых помещений не менялись.

В таблице, приведенной ниже, сопоставлены тарифы, утвержденные в ТСН «Нижне-Каменская, 7» и тарифы, по которым фактически рассчитывалась квартплата в квитанциях:

Таблица №3

Статья	Фактически применяемый тариф	Тариф установленный в нормативных документах ТСН
Сод. Общ. Им-ва	15.95	15.95
Сан. Содержание	5.4	5.4
Лифт	3.9	3.9
Управление МКД	7.3	7.3
Антенна	90	90
Радио	---	53,4
Содержание и ремонт АСПЗ	---	0,41
Администрирование территории	---	16,6

Вывод: тарифы, фактически применяемые для расчета платы за содержание и ремонт жилых помещений, соответствуют утвержденным в ТСН «Нижне-Каменская, 7». Начислений за радио не производилось, так как квартиры не оборудованы радиоточками. Начислений отдельной строкой на содержание и ремонт АСПЗ и администрирование территории также не производилось.

3.1.3 Сравнение тарифов, установленных/рекомендованных Комитетом по тарифам и фактически применяемых тарифов в ТСН «Нижне-Каменская, 7».

Проведено сравнение тарифов, применяемых в ТСН «Нижне-Каменская, 7» с тарифами, установленными/рекомендованными Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга или организациями, непосредственно оказывающими услуги. В том числе проверена обоснованность повышения тарифов в течение года.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденные Правительством Санкт-Петербурга, для ТСН носят **рекомендательный характер**, а ТСН может утверждать или изменять тарифы только решением общего собрания членов ТСН..

Тарифы на коммунальные услуги и нормы потребления устанавливаются Правительством Санкт-Петербурга (Комитетом по тарифам). В случае повышения тарифов Администрацией и энергоснабжающими компаниями города, тарифы на коммунальные услуги тоже меняются.

Тарифы, применяемые в ТСН «Нижне-Каменская, 7» были сопоставлены с тарифами, установленными Правительством Санкт-Петербурга (Комитетом по тарифам). С 01.07.2015 годы были изменены тарифы на коммунальные услуги (в квитанциях тарифы изменены с августа, так как начисления по коммунальным услугам делаются за предыдущий месяц). Измененные тарифы выделены цветом в таблице №2.

Результаты проверки представлены в таблицах ниже. Отклонения выделены

Содержание и ремонт жилых помещений

Статья	Тариф, применяемый ТСН "Ниже-Каменская, 7"	Тариф установленный Комитетом по тарифам СПб /	Нормативный документ
Сод. Общ. Им-ва	15,95	9,59	Распоряжение Комитета по тарифам 18.07.2011 №134-р (в ред. Распоряжения от 29.04.2015 № 27-р)
Сан. Содержание	5,4	1,41	
Текущий ремонт	---	5,08	
Управление МКД	7,3	1,18	
Лифт	3,9	по расчету, установленному в приложении к Распоряжению	
Сод. И ремонт АСПЗ	0,41 (установлен, но не применяется)	0,41	
ПЗУ	---	0,34	
Эксплуатация кол. приборов учета	---	0,59	

Как видно из таблицы №3, тарифы, утвержденные в ТСН, превышают рекомендованные Комитетом по Тарифам.

Рассмотрим их по статьям:

- **Содержание общего имущества.**

В содержание общего имущества в ТСН входит:

- Сод. Общего имущества – руб./кв.м общ. площади
- Текущий ремонт – 5,49 руб./кв.м общ. Площади (не выделяется в квитанции отдельной строкой)
- Вывоз мусора – 2,9 руб./кв.м общ. площади
- Диспетчеризация – 2,6 руб./кв.м общ. Площади
- **Итого 15,95.**

В квитанциях не выделяется отдельной строкой содержание и ремонт АСПЗ, ПЗУ и эксплуатацию коллективных приборов учета. Но данные работы выполняются, и они в финансово-хозяйственном плане учтены в статье 1 - содержание общего имущества (см. расшифровку ст. 1).

Если сложить рекомендуемые тарифы на содержание общего имущества, текущий ремонт, содержание и ремонт АСПЗ, ПЗУ и эксплуатацию кол. Приборов учета, получим $9,59+5,08+0,41+0,34+0,59= 16,01$ руб./кв.м общ. Площади. Таким образом, **фактически применяемый тариф даже ниже рекомендованного $16,01-15,95 = 0,06$ руб./кв.м общ. Площади.**

- **Санитарное содержание**

Разница между рекомендованным тарифом и применяемым составляет $5,4-1,41= 3,99$ руб.

- **Управление МКД**

Общество с ограниченной ответственностью «Джэненерал Консалтинг Групп»

Разница между рекомендованным тарифом и применяемым составляет 7,3-1,18= 6,12

В последних двух случаях превышение применяемых в ТНС тарифов над установленными Распоряжением Комитета по тарифам 18.07.2011 №134-р (в ред. Распоряжения от 29.04.2015 № 27-р) не может рассматриваться как нарушение законодательства, так как тарифы Комитета являются лишь *рекомендованными*. А фактически применяемые тарифы утверждены Общим собранием членом ТСН. Таким образом, их применение правомерно.

Таблица №5

Коммунальные услуги

	Тариф установленный ТСН "Нижне-Каменская, 7"		Тариф установленный Комитетом по тарифам СПб		Нормативный документ
	01.01-31.07.15	01.08-31.12.15	01.01-31.07.15	01.08-31.12.15	
Х/Вода	21.03	21.03	23.13	23.13	Распор. комитета по тарифам СПб от 19.12.2014 № 594-р
Г/вода	84.48	84.48	92.51	92.51	Распор. комитета по тарифам СПб от 19.12.14 №596-р
Водоотведение	21.03	21.03	23.13	23.13	Распор. комитета по тарифам СПб от 19.12.2014 № 594-р
ОДН ХВС	21.03	21.03	23.13	23.13	Распор. комитета по тарифам СПб от 19.12.2014 № 594-р
ОДН ГВС	84.48	84.48	95.51	95.51	Распор. комитета по тарифам СПб от 19.12.14 №596-р
Отопление	1408.01	1408.01	1541.78	1541.78	Распор. комитета по тарифам СПб от 19.12.14 №596-р

Таблица №6

Статья	Тариф установленный ТСН "Нижне-Каменская, 7"		Тариф установленный Комитетом по тарифам СПб		Нормативный документ	
	01.01-31.07.15	01.08-31.12.15	01.01-31.07.15	01.08-31.12.15		
Э/энергия день	2.49	2.49	2.74	2.74	Распор. комитета по тарифам СПб от 26.12.2014 № 614-р	
Э/энергия ночь	1.5	1.5	1.61	1.61		

Отклонений по тарифам на коммунальные услуги от утвержденных законодательством не установлено.

Вывод: тарифы, фактически применяемые для расчета платы за содержание и ремонт жилых помещений в ТСН «Нижне-Каменская, 7» в части санитарного содержания и управления МКД превышают тарифы, *рекомендованные* Комитетом по тарифам.

Тарифы, применяемые для расчета стоимости коммунальных услуг, строго соответствуют установленным в нормативных актах.

3.2. Доходная часть

3.2.1 Анализ соответствия финансово-хозяйственного плана и фактических начислений на содержание и ремонт жилых помещений.

Доходная часть Товарищества состоит из:

- обязательных платежей собственников помещений (коммунальные услуги, содержание, эксплуатация, административные расходы);
- иных целевых взносов;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества

В 2015 году пени за несвоевременную оплату ком. Платежей не начислялись

В период с 01.01.2015 по 31.12.2015 ТСН «Нижне-Каменская, 7» в соответствии со сметой планировало поступления на содержание и ремонт жилых помещений в сумме **10 110 605** рублей.

Сумма планируемого дохода была рассчитана исходя из тарифов, установленных ТСН и общей площади жилых помещений. В части получения средств по коммунальным и прочим услугам смета не составлялась. В связи с этим было проанализировано соответствие финансово-хозяйственного плана и фактических начислений на содержание и ремонт жилых помещений.

Результаты приведены в *таблице №7*

Статья	Тарифы	Тариф*площадь в 1 мес.	Начисления по квартплате по Фин-хоз. Плану за год	По факту (по квитанциям из 1С Квартал=1С)	Недоначисление (план "-" 1С кварта)	Отклонение, %
Сод. и ремонт жил. Пом.			10 110 604.79	6 581 804.71	3 528 800.08	
Сод. Общ. Им-ва	15.95	269 062.15	3 228 745.7	3 232 049	- 3 303	-0.1
Сан. Содержание	5.4	91 093.14	1 093 117.7	1 094 234	- 1 117	-0.1
Лифт	3.9	62 939.76	755 277.1	755 502	- 225	0.0
Управление МКД	7.3	123 144.43	1 477 733.2	1 479 243	- 1 510	-0.1
Антенна	90	по факту	20 776.0	20 776	-	
Радио	53.4	7 636.20	91 634.4	-	91 634	
Содержание и ремонт АСПЗ	0.41	6 916.33	82 996.0	-	82 996	
Администрирование территории	16.6	280 027.06	3 360 324.7	-	3 360 325	
Вступительный взнос	25	403 460.00	403 460.00	25 193	378 268	
ИТОГО			10 514 064.79	6 606 997.21	3 907 068	

- Причиной несоответствия фактических начислений смете является неначисление платы по отдельным статьям;
- радио (по причине отсутствия радиоточек);
- содержание и ремонт АСПЗ (фактически финансировалось из статьи «Общее содержание имущества»);
- администрирование территории – начисления не производились в связи с тем, что расходы по этой статье не производились.

По ряду статей имеется превышение фактических начислений над сметными. Причина – математическое округление начислений в квитанциях. Отклонение составляет 0,1%.

В части вступительного взноса имеется недобор средств в связи с тем, что взнос начисляется при вступлении в ТСН новых членов. Сумма взноса была запланирована из расчета, что будут проданы все квартиры, но этого не произошло, и по факту начисления гораздо меньше плановых.

Вывод: сумма за содержание и ремонт жилых помещений, фактически выставленная собственникам в квитанциях составила **6 581 804.71**, что, на **3 528 800.08 руб.** меньше, чем это было запланировано.

Была проведена проверка соответствия данных о начислениях квартплаты в программе 1С Кварта и 1С Бухгалтерия.

Результаты проверки приведены в таблице. Отклонений нет.

Таблица №8

Статья	Фактические начисления (по 1С Кварта)	Начисления по 1С	Отклонение
Сод. и ремонт жил. Пом.	6 581 805	6 581 805	-
Сод. Общ. Им-ва	3 232 049	3 232 049	-
Сан. Содержание	1 094 234	1 094 234	-
Лифт	755 502	755 502	-
Управление МКД	1 479 243	1 479 243	-
Антенна	20 776	20 776	-
Радио	-	-	-
Содержание и ремонт АСПЗ	-	-	-
Администрирование территории	-	-	-
Ком. Услуги	2 292 732	2 292 732	-
Отопление	1 629 504	1 629 504	-
Х/Вода	36 593	36 593	-
Г/вода	48 642	48 642	-
Водоотведение	50 806	50 806	-
Осв. МОП день	366 369	366 369	-
Осв. МОП ночь	125 168	125 168	-
ОДН ХВС	5 442	5 442	-
ОДН ГВС	30 208	30 208	-
ИТОГО квартплата	8 874 536	8 874 536	-
Вступительный взнос	25 193	25 193	-
ПЕНИ			-
ИТОГО	8 899 729	8 899 729	-

Вывод: Данные, отраженные в бухгалтерском учете соответствуют данным выставленных квитанций на квартплату.

3.2.3 Проверка соответствия доходов, отраженных в отчете об исполнении финансово-хозяйственного плана за 2015 год данным бухгалтерского учета;

Данные отчета об исполнении финансово-хозяйственного плана были сопоставлены с данными бухгалтерского учета, которые, как мы проверили на предыдущем этапе, соответствуют выставленным квитанциям (программа 1С Кварт).

Таблица №9

Статья	По отчету об исполнении финансово-хозяйственного плана	Начисления по бух. Учету	Отклонение
Сод. и ремонт жил. Пом.	6 581 805	6 581 805	-
Сод. Общ. Им-ва	3 232 049	3 232 049	-
Сан. Содержание	1 094 234	1 094 234	-
Лифт	755 502	755 502	-
Управление МКД	1 479 243	1 479 243	-
Антенна	20 776	20 776	-
Радио	-	-	-
Содержание и ремонт АСПЗ	-	-	-
Администр. территории	-	-	-
Ком. Услуги	2 292 732	2 292 732	-
Отопление	1 629 504	1 629 504	-
Х/Вода	36 593	36 593	-
Г/вода	48 642	48 642	-
Водоотведение	50 806	50 806	-
Осв. МОП день	366 369	366 369	-
Осв. МОП ночь	125 168	125 168	-
ОДН ХВС	5 442	5 442	-
ОДН ГВС	30 208	30 208	-
ИТОГО квартплата	8 874 536	8 874 536	-
Вступительный взнос	25 193	25 193	-
ИТОГО квартплата + цел. взнос	8 899 729	8 899 729	-
Хоз. деятельность	2 300	2 300	-
ИТОГО	8 902 029	8 902 029	-

Вывод: в отчете об исполнении финансово-хозяйственного плана отражены начисления квартплаты в сумме 8 874 536 руб., вступительный взнос в сумме 25 193 руб., и доходы от предпринимательской деятельности 2 300 руб., что соответствует данным бухгалтерского учета и выставленным квитанциям.

3.2.4 Проверка полноты отражения доходов

Прочие доходы

К прочим доходам ТСН относится агентское вознаграждение за сбор платы за пользование телевизионной антенной. Вознаграждение начислено в сумме **2 300 руб.**

Аудитору представлен договор с ООО «Электрон Телеком», предоставляющих данную услугу. Замечаний нет.

Аудитор отмечает, что не производится начисление пеней за несвоевременную оплату. Пени следовало начислять, так как из представленных регистров бухгалтерского учета следует, что факты несвоевременной оплаты имели место в течение всего 2015 года. Выявить сумму недоначисленных пеней в рамках проводимых аудиторских процедур не представляется возможным.

Рекомендуем начислять пени, как это положено в соответствии в нормативными документами

Вывод: Фактически с 01.01.2015 по 31.12.2015 ТСН начислена квартплата собственникам к уплате **8 874 536 рубль.**

Начислен целевой взнос **25 193 руб.**

Начислен доход от хозяйственной деятельности **2 300 руб.**

Итого квартплата + цел. взнос + доход от хоз. Д-ти 8 902 029 руб.

3.2.5 Анализ поступления денежных средств

В бухгалтерском учете расчеты с собственниками отражаются на счете 76.09. Аналитического учета в бухгалтерской программе по собственникам/квартирам, а также видам начислений не ведется

В учете суммарно отражены расчеты с собственниками по следующим основаниям

- Квартплата
- Целевой взнос

Учет расчетов с жильцами ведется в специализированной программе «1С Кварта», к которой ведется учет платежей и начислений, а также печатаются квитанции со штрих-кодами. В программе 1С Предприятие ведется учет по всем собственникам суммарно по видам поступлений.

Таблица №10

	сальдо на 01.01.15	начислено	поступило	сальдо на 31.12.2015
Квартплата	812 188.28	8 899 728.91	8 802 548.24	909 368.95

Выводы: за 2015 год суммарный долг вырос на 97 180,67 рублей (12%), что говорит о том, что надо обратить внимание на проблему сбора денежных средств. В данном случае целесообразно начать выставлять пени за несвоевременную оплату, чтобы стимулировать регулярное поступление денежных средств.

3.3. Расходная часть

3.3.1 Сопоставление данных о расходах, отраженных в финансово-хозяйственном плане ТСН, с данными, отраженными в отчете об исполнении финансово-хозяйственного плана

В период с 01.01.2015 по 31.12.2015 ТСН «Нижне-Каменская, 7» планировал израсходовать на содержание и ремонт жилых помещений денежную сумму в размере **10 572 538** рублей. В части получения средств по коммунальным и прочим услугам смета не составлялась.

В связи с этим было проанализировано соответствие финансово-хозяйственного плана и фактических расходов на содержание и ремонт жилых помещений.

Результаты приведены в таблице №11

Таблица №11

Статья	По финансово-хозяйственному плану на месяц	По финансово-хозяйственному плану на год	Отчет об исп. Финансово-хозяйственного плана	Разница (факт-смета) "+" - превышение факт. Расходов над плановыми; "-" - экономия
Сод. и ремонт жил. Пом.		10 110 604.84	5 333 632.00	- 4 776 972.84
Сод. Общ. Им-ва	269 062	3 228 745.80	2 496 973.00	- 731 772.80
Сан. Содержание	91 093	1 093 117.68	911 734.00	- 181 383.68
Лифт	62 940	755 277.12	722 813.00	- 32 464.12
Управление МКД	123 144	1 477 733.16	1 181 336.00	- 296 397.16
Антенна	по факту	20 776.00	20 776.00	-
Радио	7 636	91 634.40	-	- 91 634.40
Содержание и ремонт АСПЗ	6 916	82 995.96	-	- 82 995.96
Администрирование территории	280 027	3 360 324.72	-	- 3 360 324.72
Вступит. взнос		403 460.00	158 492.00	- 244 968.00
ИТОГО		10 514 064.84	5 492 124.00	- 5 021 940.84

Хотим обратить внимание, что в смете были предусмотрены статьи «Администрирование территории», «Радио» и «Содержание и ремонт АСПЗ», по которым расходов не производилось.

В основном по статьям расходы не превысили плановые.

Вывод: расходы на содержание и ремонт жилых помещений, отраженные в отчете об исполнении финансово-хозяйственного плана, составили **5 492 124 руб.**, что, на **5 021 941 руб.** меньше, чем это было запланировано.

3.3.2 Проведена сверка данных, отраженных в отчете об исполнении финансово-хозяйственного плана с данными бухгалтерского учета.

В бухгалтерском учете данные о расходах, связанных с обслуживанием дома отражаются по дебету счета 86.

Расчеты за коммунальные услуги отражены на счете 76.05.

Сопоставим данные, отраженные в отчете с бухгалтерским учетом.

Расходы по статьям представлены в таблице 12:

Таблица №12

Статья	По отчету об исполнении финансово-хозяйственного плана	Начисления по бух. Учету	Отклонение
Сод. и ремонт жил. Пом.	5 333 632	5 333 632	-
Сод. Общ. Им-ва	2 496 973	2 496 973	
<i>в том числе</i>			
<i>фонд ЗП и отпускные</i>		1 400 346	
<i>налоги с ФОТ</i>		422 292	
<i>материалы</i>		151 190	
<i>услуги сторонних организаций</i>		272 635	
<i>прочие расходы</i>		2 900	
аренда помещения для ТСН		247 611	
Сан. Содержание	911 734	911 734	-
<i>в том числе</i>			-
<i>фонд ЗП и отпускные</i>		609 975	
<i>налоги с ФОТ</i>		183 512	
<i>материалы</i>		118 247	
Лифт	722 813	722 814	- 1
Управление МКД	1 181 336	1 181 335	1
<i>в том числе</i>			-
<i>фонд ЗП и отпускные</i>		893 441	
<i>налоги с ФОТ</i>		269 819	
<i>материалы</i>		4 182	
<i>услуги сторонних организаций</i>		13 100	
<i>прочие расходы</i>		793	
Антенна	20 776	20 776	-
Радио	-		-
Содержание и ремонт АСПЗ	-		-
Администрирование территории	-		-
Ком. Услуги	2 292 732	2 292 732	-
Отопление	1 629 504	1 629 504	-
Х/Вода	36 593	36 593	-
Г/вода	48 642	48 642	-
Водоотведение	50 806	50 806	-
Осв. МОП день	366 369	366 369	-
Осв. МОП ночь	125 168	125 168	-
ОДН ХВС	5 442	5 442	-
ОДН ГВС	30 208	30 208	-
ИТОГО квартплата	7 626 364	7 626 364	-

Вступительный взнос	158 492	158492	-
ПЕНИ			-
Итого по деятельности по управлению домом	7 784 856	7 784 856	-
Хозяйственная деятельность (налог по УСН)	100	100	-
ИТОГО	7 784 956	7 784 956	-

Согласно отчету об исполнении финансово-хозяйственного плана произведено расходов на сумму **7 784 956 руб.**, что соответствует данным бухгалтерского учета.

3.3.3 Проверка первичных документов

Проверка проводилась по следующим предпосылкам:

- подтверждение целевого характера произведенных расходов
- наличие правовых оснований для отражения дохода (наличие договоров)
- подтверждение первичными документами (проверка арифметической точности и своевременности отражения в учете)

- Были проверены все документы, подтверждающие расходы:
- по приобретенным материалам – все суммы более 5 000 рублей.
- по выполненным работам и оказанным услугам – сплошным способом
- по заработной плате и начисленным налогам – выборочно (2 месяца).

А) Структура расходов на содержание и ремонт жилых помещений

Таблица №13

Статьи затрат	Счет	Сумма	Доля, %
Материалы	10	389 121	7
Услуги сторонних организаций	60	1 008 549	19
Взносы от ФОТ	69	875 623	16
Заработная плата	70	2 903 761	53
Расходы подотчетных лиц	71	3 693	0
Аренда помещения	76	247 611	5
Итого		5 428 359	100

В проверяемом периоде расчеты с поставщиками производились в основном безналичными денежными средствами. Доля материалов, закупленная за наличный расчет подотчетными лицами в общем объеме незначительна.

Для проверки целевого характера расходов были проверены все поставщики. Характер оказанных услуг/приобретаемых ТМЦ указан в таблице.

Таблица №14

Субконто	На 01.01.15		Обороты за период		На 31.12.15	Задолженность	Поставляемые работы, услуги, ТМЦ	Характер задолженности
	Аванс	Задолженность	Дебет	Кредит	Аванс			
Водоканал О			52 826	59 394		6 568	водоотведение	текущая
Водоканал П			29 948	33 556		3 608	водоснабжение	текущая
ГУП "ТЭК СПб"		253 039	1 754 230	1 805 139		303948	теплоэнергия	Текущая, есть акт сверки
ГУП "ТЭК СПб"испытания			1 117	1 117			испытания	
ДорТехнологии			5 700	5 700			дор. Знаки	
ИП Кухоренков		7 000	96 000	89 000			тех обслуживание УУТЭ	
ИП Новиков А.А.			26 790	26 790			хоз. Инвентарь	
ИП Свояков А.Ю.			14 620	14 620			инф. Стенд	
ИЦ "Ликон"			27 325	27 325			тех. освид. Лифтов	
Кварга-С			8 800	8 800			комп. Программа	
Кератон-Петербург			2 500	2 500			гель очищающий	
Керхер			42 990	42 990			пылесос	
Корн-СПб			16 000	16 000			тех. Обслуживание ворот	
Мебельторг			8 000	8 000			хоз. инвентарь	
Метролюксервис			4 752	4 752			сан-моющие ср-ва и прочие материалы	
НОУ ДПО УМИТЦ			10 700	10 700			обучение "Экспл. И обслуживание энергоустановок"	
НПФ "Химитек"			5 204	5 204			моющие средства	
ОК-ТАВА			52 597	52 597			канцтовары	
Паркинг на Бадаева			272 451	247 611	24 840		аренда помещения	Текущая, есть акт сверки
Профлифт+			685 489	685 489			обсл. Лифтов	
ПСК			521 972	563 752		41 780	электроэнергия	Текущая, есть акт сверки
РЕСО-Гарантия			10 000	10 000			страхование лифтов	
Сбербанк РКО			17 958	17 958			банковские услуги	
Сделай Своими Руками			39 990	39 990			материалы для благоустр. и озел.	
Синто			19 996	19 996			вставка-уплотнитель	
СК "Инвест"			39 100	39 100			опрессовка ИТП	
Стратегия ВП			2 290	2 290			манометр	
Тавр Сервис			49 600	49 600			тех обсл. вх. Дверей	
УниКС			4 300	4 300			программа для сдачи эл. Отчетности	
Центр охраны труда			3 705	3 705			аптечка, журналы учета	
Чистый город Вывоз мусора			44 580	48 060		3 480	вывоз мусора	Текущая, есть акт сверки
ЭлектронТелеком			18 886	20 776		1 890	антенна	текущая
Электропоставка			10 111	10 111			лампочки	
Элимер			33 620	33 620			программное обеспечение для ПК	
Итого развернутое		260 039	3 934 146	4 010 541	24 840	361 275		

Был проанализирован период возникновения задолженности. Вся задолженность является текущей.

Далее рассмотрены все расходы по статьям затрат.

Амортизация

Имеется 1 основное средство: пылесос. В 2015 году амортизация не начислялась, так как основное средство было введено в эксплуатацию в декабре 2015 года. Замечаний нет.

Материалы

Склада материалов в ТСН «Нижне-Каменская, 7» нет. Все оприходованные ТМЦ сразу же отпускаются в производство.

Были проверены все первичные документы на поступление материалов на сумму свыше 5 000 руб. (по документу). Все документы представлены, в основном оформлены надлежащим образом. По характеру приобретаемых материалов замечаний нет.

Услуги сторонних организаций

Все услуги и работы, выполненные для ТСН и отраженные в бухгалтерском учете ТСН были проверены сплошным способом.

Договоры и акты на оказанные услуги и выполненные работы от сторонних организаций представлены в полном объеме, оформлены надлежащим образом. По крупным поставщикам сверки производятся регулярно, по остальным – как минимум раз в год. Акты сверки были предоставлены аудитору.

Замечаний нет.

Заработная плата и взносы от ФОТ

Были проверены ведомости начислений заработной платы за июнь и декабрь 2015 года, платежные ведомости, штатное расписание. Замечаний нет.

Взносы от Фот исчислены верно, что подтверждается фактом принятия отчетности внебюджетными фондами.

Расходы, произведенные подотчетными лицами

Всего подотчетные лица отчитались за 164 040,42 рубля, из которых практически все – малоценные материалы. Номенклатура приобретаемых материалов соответствует характеру деятельности организации.

Авансовые отчеты проверены сплошным способом.

Авансовые отчеты оформлены надлежащим образом, документы приложены.

Возмещение перерасхода по авансовым отчетам производится безналичным способом на банковскую карточку сотрудника.

Страхование

Представлен полис страхования лифтов ОАО «РЕСО-гарантия» на сумму 10 000 руб. с 28.04.15 по 27.04.16

Б) Расчеты с поставщиками коммунальных услуг

Таблица №15

Поставщик	Начислено жильцам	Начислено по перв. документам от поставщиков ресурсов (без учета 11.2014)	Отклонение
	2 292 732	2 409 720	- 116 988
Водоканал	92 841	92 950	- 110
ГУП "ТЭК" СПб"	1 708 354	1 805 139	- 96 785
ПСК	491 537	511 631	- 20 094

Как видно из таблицы, сумма коммунальных платежей, предъявленная жильцам, меньше суммы выставленных счетов от поставщиков коммунальных ресурсов. Это связано с задержкой выставления счетов поставщиками коммунальных ресурсов.

Были представлены акты сверки с ГУП «ТЭК» и «ПСК». Данные актов сверки соответствуют бухгалтерскому учету. Задолженность является текущей.

Вывод: Случаи использования средств членом ТСН на цели, не предусмотренные уставом, не выявлены.

Все документы, запрашиваемые Аудитором, были представлены в полном объеме.

Все представленные первичные документы оформлены надлежащим образом.

3.4. Финансовый результат деятельности

Финансовый результат деятельности ТСН «Нижне-Каменская, 7» за 2015 г. представлен в таблице:

Таблица №16

Статья	Фактические начисления (доходы) по бух. Учету	Фактически понесенные расходы (по бух. Учету)	Фин. Результат "+" - перерасход средств; "-" - экономия
Сод. и ремонт жил. Пом.	6 581 805	5 333 632	- 1 248 172
Сод. Общ. Им-ва	3 232 049	2 496 973	- 735 076
Сан. Содержание	1 094 234	911 734	- 182 500
Лифт	755 502	722 814	- 32 688
Управление МКД	1 479 243	1 181 335	- 297 908
Антенна	20 776	20 776	-

Радио				-
Содержание и ремонт АСПЗ				-
Администрирование территории				-
Ком. Услуги	2 292 732	2 292 732	-	0
Отопление	1 629 504	1 629 504		0
Х/Вода	36 593	36 593		-
Г/вода	48 642	48 642		-
Водоотведение	50 806	50 806		-
Осв. МОП день	366 369	366 369	-	0
Осв. МОП ночь	125 168	125 168		-
ОДН ХВС	5 442	5 442		-
ОДН ГВС	30 208	30 208		-
ИТОГО квартплата	8 874 536	7 626 364	-	1 248 173
Вступительный взнос	25 193	158 492		133 300
ПЕНИ				-
Итого по деятельности по управлению домом	8 899 729	7 784 856	-	1 114 873
Предпринимательская деятельность	2 300	100	-	2 200
ИТОГО	8 902 029	7 784 956	-	1 117 073

Сопоставим финансовый результат от деятельности ТСН, отраженный в отчете с данными, полученными Аудитором.

Таблица №17

	По отчету об исполнении финансово-хозяйственного плана	По расчету Аудитора	Отклонение
Доходы	8 899 729	8 899 729	0
Расходы	7 784 855	7 784 856	- 1
Фин. Результат по управлению домом	1 114 874	1 114 873	1
Фин. результат от хоз. Деятельности	2 200	2 200	-
Итого	1 117 074	1 117 073	1

Таким образом, имеется экономия денежных средств в сумме 1 117 073 рубля, что составляет 12,5% от всех полученных доходов.

4. ВЫВОДЫ

Результатами нашей работы является следующее:

1) в отношении **правильности применяемых тарифов** в 2015 году мы пришли к заключению, что

- для всех собственников применяются единые ставки;
- тарифы, фактически применяемые для расчета платы за содержание и ремонт жилых помещений, соответствуют утвержденным в ТСН «Нижне-Каменская, 7»; Начислений за радио, на содержание и ремонт АСПЗ и администрирование территории не производилось.
- тарифы, фактически применяемые для расчета платы за содержание и ремонт жилых помещений в ТСН «Нижне-Каменская, 7», в части санитарного содержания и управления МКД больше *рекомендованных* Комитетом по тарифам. Применяемые тарифы в части санитарного содержания и управления МКД соответствуют *утвержденным* в установленном порядке в ТСН тарифам.
- Тарифы, применяемые для расчета стоимости коммунальных услуг, строго соответствуют установленным в нормативных актах.

2) в отношении доходной части мы пришли к заключению, что:

- сумма за содержание и ремонт жилых помещений, фактически выставленная собственникам в квитанциях составила **6 581 804.71**, что, на **3 528 800.08 руб.** меньше, чем это было запланировано.
- данные о начислениях квартплаты в программе 1С Кварта и 1С Бухгалтерия Предприятия совпадают;
- Фактически с 01.01.2015 по 31.12.2015 ТСН начислена квартплата собственникам к уплате **8 874 536 рубль** + целевой взнос **25 193 руб** + доход от хозяйственной деятельности **2300 руб.** **Итого доход составил 8 902 029 руб.** Аудитор подтверждает данные о доходах, отраженные в отчете об исполнении сметы

3) в отношении расходной части мы пришли к заключению, что:

- расходы на содержание и ремонт жилых помещений, отраженные в отчете об исполнении финансово-хозяйственного плана, составили **5 492 124 руб.**, что, на **5 021 941 руб.** меньше, чем это было запланировано.
- Фактически с 01.01.2015 по 31.12.2015 ТСН были произведены расходы на содержание и ремонт жилых помещений на сумму **7 626 364 рублей**, произведены расходы, которые должны осуществляться за счет вступительного взноса на сумму **158 492 руб.** и, кроме того, начислен налог по УСН **100 рублей**. Итого расходов **7 784 956 руб.**
- Случаи использования средств членов ТСН на цели, не предусмотренные уставом, не выявлены. Все расходы подтверждены первичными документами.

4) В отношении финансового результата деятельности ТСН за 2015 год мы пришли к заключению, что фактически от деятельности по управлению домом получена **экономия 1 117 073 руб.**, что соответствует данным, полученным Аудитором.

Поскольку указанные процедуры не являются аудитом или обзорной проверкой, проведенными в соответствии с федеральными правилами (стандартами) аудиторской деятельности, мы не выражаем мнение о достоверности отчета об исполнении финансово-хозяйственного плана ТСН «Нижне-Каменская, 7» за 2015 год.

Если бы мы провели дополнительные процедуры, либо если бы мы провели аудит или обзорную проверку финансовой (бухгалтерской) отчетности в соответствии с федеральными правилами (стандартами) аудиторской деятельности, мы, возможно, обнаружили бы другие вопросы, отчет по которым был бы Вам предоставлен.

Наш отчет предоставляется в целях, указанных в первом абзаце данного отчета, а также для Вашего сведения. Он не должен использоваться ни в каких других целях и не должен предоставляться никаким другим сторонам. Настоящий отчет касается только отчета об исполнении финансово-хозяйственного плана за 2015 год и не распространяется на финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации ТСН «Нижне-Каменская, 7» в целом.

Мы благодарим Вас за доверие и надеемся на дальнейшее успешное сотрудничество.

"14" марта 2016 г.

Генеральный директор
ООО «Дженерал Консалтинг Групп»

Линина Екатерина Борисовна

Квалификационный аттестат (общий аудит) №К 013726 от 30.03.2004
Квалификационный аттестат нового образца №01-000461 от 23.01.2012 г.
(бессрочный)



Утвержден решением общего собрания
членов ТСН "Нижне-Каменская, 7"
Протокол № 1 от 09 октября 2014г.
Председатель правления ТСН "Нижне-Каменская, 7"



Морковкина К.В.

Финансово- хозяйственный план ТСН "Нижне-Каменская, 7"

на 2014 - 2015 год

Технические характеристики дома:

Общая площадь жилых и нежилых помещений составляет: **16869.10 кв.м**
ул. Нижне-Каменская д.7 **16138.40 кв.м**
Общее количество помещений: **147**
Общая площадь 1 этажей составляет: **кв.м**
Общая площадь без 1 этажей составляет: **кв.м**
Общая площадь нежилых помещений: **730.70 кв.м**
Количество зарегистрированных на 01.11.2014г. Составило:

Смета сборов и расходования целевых средств на управление содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и оплату коммунальных услуг ТСН "Нижне-Каменская.7" на период с 01.10.2014г по 30.09.2015г.

Часть 1:

Целевое финансирование: Обязательные платежи на содержание, управление и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов, входящих в состав ТСН, и на коммунальные услуги на период с 01.10.2014г. По 30.09.2015г.

Статья 1. Содержание общего имущества

Включает в себя статьи начислений: содержание общего имущества, диспетчеризация, текущий ремонт общего имущества, ПЗУ, вывоз мусора.

Содержание общего имущества **15.95 руб/кв.м общей площади**
в том числе:
Содержание общего имущества **5.49 руб/кв.м общей площади**
Текущий ремонт общего имущества **4.96 руб/кв.м общей площади**
Вывоз мусора **2.9 руб/кв.м общей площади**
Диспетчеризация **2.6 руб/кв.м общей площади**

Сумма предполагаемых начислений: **269062.15 руб.**

Предполагаемые расходы:

№	Статьи затрат	Количество человек	Сумма, руб.
1	Инженер по эксплуатации домов	1	45 980.00р.
2	Электрик	1	11 500.00р.
3	Техник по ОЖЗ	1	11 500.00р.
4	Техник по обслуживанию слаботочных систем	1	10 000.00р.
5	Диспетчер	4	50 000.00р.
6	Разнорабочий	0	0.00р.
1	Итого ФОТ сотрудников, подлежащих премированию	8	128 980.00р.

2	Оплата работы по выходным, праздничным дням, аварийные вызовы (5% от ФОТ)		6 207.50р.
3	Доплата за работу в ночное время (30%)		5 000.00р.
6	Итого ФОТ сотрудников		140 187.50р.
8	100% резерв отпусков (8,3%)		11 635.56р.
10	ФОТ общий		151 823.06р.
11	Страховые взносы 30% от ФОТ + ФСС 0,2% от ФОТ		45 850.56р.
12	Услуги банка		4 000.00р.
13	Обслуживание узлов учета тепловой энергии		7 000.00р.
14	Техническое обслуживание ОДС		10 000.00р.
15	Содерж приборов (кондиционеров)		25 000.00р.
16	Вывоз мусора по актам		20 000.00р.
17	Проверка систем вентиляции		1 000.00р.
18	Расходные материалы, инвентарь		4 000.00р.
18	Всего	8	268 673.63р.

Фонд накопления по ст. Содержание общего имущества (ежемесячно)

388.52р.

Статья 2. Санитарное содержание

Включает в себя статьи начислений: санитарное содержание придомовой территории, уборка лестниц, очистка мусоропровода

Санитарное содержание

5.4 руб/кв.м общей площади

в том числе:

Содержание придомовой территории

2.43 руб/кв.м общей площади

Уборка лестниц

2.97 руб/кв.м общей площади

Сумма предполагаемых начислений:

91093.14 руб.

Предполагаемые расходы:

№	Статьи затрат	Количество человек	Сумма, руб.
1	Дворник по территории	1	23 000.00р.
2	Дворник (уборщица)	1	23 000.00р.
	Итого ФОТ сотрудников, подлежащих премированию	2	46 000.00р.
3	Оплата работы по выходным, праздничным дням, аварийные вызовы (5% от ФОТ)		2 300.00р.
4	100% резерв отпусков (8,3%)		3 818.00р.
	ФОТ общий		52 118.00р.
5	Страховые взносы 30% от ФОТ + ФСС 0,2% от ФОТ		15 739.64р.
6	Уборка снега, кошение травы		5 000.00р.
12	Расходные материалы		2 000.00р.
14	Оплата за услуги по уходу за коврами		14 000.00р.
15	Дезинфекция		2 000.00р.
16	Всего	2	90 857.64р.

Фонд накопления по ст. Санитарное содержание (ежемесячно)

235.50р.

Статья 3. Обслуживание лифтов

Обслуживание лифтов

3.9 руб./кв.м

Сумма используемых начислений:

62939.76 руб.

Предполагаемые расходы:

№	Статьи затрат	Сумма, руб.
1	Техническое обслуживание лифтов "Профиллифт+"	57 124.00р.
2	Освидетельствование лифтов	2 415.00р.
3	Техническое обслуживание ОДС лифтов	1 122.00р.
4	Страхование лифтов	990.00р.
5	Ремонтные работы, непредвиденные расходы	1 000.00р.
6	Всего	62 651.00р.

Фонд накопления по ст. Обслуживание лифтов ежемесячно составляет:

288.76р.

Статья 4. Антенна

Тариф согласуется с обслуживающей организацией ("ЭлектронТелеком"), начисление производится по данным, предоставленным обслуживающей организацией и перечисляется ей. Возникшая экономия может быть израсходована на ремонтные работы или на работы по модернизации общедомового телевизионного оборудования.

Антенна

90 руб. с квартиры

Сумма используемых начислений:

руб.

Предполагаемые расходы:

№	Статьи затрат	Сумма, руб.
1	Техническое обслуживание	
2	Всего	0.00р.

Экономия по ст. Антенна ежемесячно составляет:

Статья 5. Радио

Тариф согласуется с обслуживающей организацией ("Северный РТУ ФГУП"РС СП), начисление производится по данным, предоставленным обслуживающей организации и перечисляется ей.

Радио

53.4 руб. с квартиры

Сумма используемых начислений:

7636.2 руб.

Предполагаемые расходы:

№	Статьи затрат	Сумма, руб.
1	Абонентская плата за услуги проводного радиовещания	7 636.20р.
2	Всего	7 636.20р.

Экономия по ст. Радио ежемесячно составляет:

Статья 6. Содержание и ремонт АСПЗ

АСПЗ

0.41 руб/кв.м общей площади

Сумма предполагаемых начислений:

6916.33 руб.

Предполагаемые расходы:

№	Статьи затрат	Сумма, руб.
1	Техническое обслуживание АСПЗ	5 900.00р.
2	Расходные материалы	1 000.00р.
3	Всего	6 900.00р.

Экономия по ст. АСПЗ ежемесячно составляет:

16.33р.

Статья 7. Администрирование территории

Администрирование территории

16.6 руб/кв.м общей площади

Сумма предполагаемых начислений:

280 027.06 руб.

Предполагаемые расходы:

№	Статьи затрат	Количество человек	Сумма, руб.
1	Старший администратор	1	17 240.00р.
2	Итого ФОТ	1	17 240.00р.
3	Старший администратор смены	3	0.00р.
4	Администраторы	6	155 160.00р.
1	Итого ФОТ сотрудников, подлежащих премированию	9	172 400.00р.
2	Оплата работы в ночное время		
3	Оплата работы по выходным, праздничным дням (5% от ФОТ)		8 620.00р.
4	Премияльный фонд (50% от ФОТ)		0.00р.
5	100% резерв отпусков (8,3%)		15 024.66р.
7	ФОТ общий		213 284.66р.
8	Страховые взносы 30% от ФОТ + ФСС 0,2% от ФОТ		64 411.97р.
9	Расходные материалы		1 300.00р.
10	Всего	10	278 996.63р.

Фонд накопления по ст. Администраторы (ежемесячно)

1 030.43р.

Статья 8. Управление многоквартирным домом

Управление многоквартирным домом

7.3 руб/кв.м общей площади

Сумма предполагаемых начислений:

123 144.43 руб.

Предполагаемые расходы:

№	Статьи затрат	Количество человек	Сумма, руб.
1	Главный бухгалтер	1	28 730.00р.
3	Инженер по обслуживанию компьютерной техники	1	11 494.25р.
1	Итого ФОТ	2	40 224.25р.
2	Вознаграждение председателя правления	1	40 230.00р.
3	100% резерв отпусков (8,3%)		6 677.70р.
4	Годовая премия		0.00р.

5	ФОТ общий		87 131.96р.
6	Страховые взносы 30% от ФОТ + ФСС 0,2% от ФОТ		26 313.85р.
7	Информационные и юридические услуги		1 000.00р.
8	Расходные материалы		500.00р.
9	Абонентское обслуживание бухг.программ		1 200.00р.
10	Вознаграждение членов правления	4	3 333.00р.
11	Вознаграждение членов ревизионной комиссии	1	3 333.00р.
12	Всего		122 811.81р.

Перерасход по ст. Управление многоквартирным домом (ежемесячно)

332.62р.

Статья 9. Вступительный взнос

Приобретение мебели, оборудования, механизмов, инструмента, оргтехники, бухгалтерских программ и другие расходы при организации ТСЖ

Целевой взнос

25 руб/кв.м общей площади

Сумма используемых начислений:

403 460.00р.

Предполагаемые расходы:

№	Статьи затрат	Количество квартир	Сумма, руб.
1	Вступительный взнос	143	403 460.00р.
2	Всего	143	403 460.00р.

Коммунальные услуги

Расчеты по водоснабжению производятся на основе показаний приборов учета воды (индивидуальных и общедомовых). Плата за отопление начисляется в отопительный сезон - для расчетов за отопление с ГУП ТЭК. Тарифы по коммунальным услугам могут быть изменены по решению правительства г.Санкт-Петербурга (Комитет по тарифам или иной полномочный орган)

Статья 10. Холодное водоснабжение/водоотведение

Включает в себя статьи начислений: ХВС, ВО ХВС, ВО ГВС

ХВС/ВО

21.03руб/куб.м.

Сумма используемых начислений:

по факту

ГВС/ВО

21.03 руб/куб.м.

Сумма используемых начислений:

по факту

Итоговая сумма начислений

по факту

Предполагаемые расходы:

№	Статьи затрат	Сумма, руб.
1	Холодное водоснабжение и водоотведение по актам ГУП "Водоканал СПб"	по факту
2	Горячее водоснабжение по актам ГУП "Водоканал СПб"	по факту
3	Всего	по факту

Фонд накопления по статье

по факту

Статья 11. Горячее водоснабжение, центральное отопление

Включает в себя статьи начислений: ГВС, Отопление

ГВС 84.48 руб/куб.м.

Сумма используемых начислений: по факту

Отопление 1408,01 руб/Гкал

Сумма используемых начислений: по факту

Итоговая сумма начислений по факту

Предполагаемые расходы:

№	Статьи затрат	Сумма, руб.
1	За тепловую энергию по актам "ГУП ТЭК СПб	по факту
2	Всего	по факту

Фонд накопления по статье: отопление ежемесячно составляет по факту

Статья 12. Электроснабжение мест и оборудования общего пользования

Оплачивается по факту потребленного домами коммунального электричества с задержкой на 2 месяца

Э/э дневная зона 2,49руб/квт

Э/э ночная зона 1,50руб/квт

Сумма используемых начислений: по факту

Итоговая сумма начислений по факту

Предполагаемые расходы:

№	Статьи затрат	Сумма, руб.
1	За Э/снабжение по актам ОАО "Петербургская Сбытовая Компания"	по факту
2	Всего	по факту

Фонд накопления по статье: отопление ежемесячно составляет по факту

Финансово-хозяйственный план на 2014 год и плановый период 2015 года составлен с установлением размера коммунальных платежей в соответствии с законодательными актами, утвержденными Комитетом по тарифам СПб и размер обязательных платежей на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в соответствии с рекомендациями законодательства РФ и СПб (в соответствии с п.4, 8 ст.145 ЖК РФ).

Тарифы могут быть изменены по распоряжению Комитета по тарифам СПб

Председатель правления

 Морковкина К.В.



Подготовлен для утверждения на общем собрании ТСН "Нижне-Каменская, 7"
 Председатель правления ТСН "Нижне-Каменская, 7"
 Морковкина К.В.
 Утвержден Собранием ТСН "Нижне-Каменская, 7"

от _____

Отчет об исполнении финансово- хозяйственного плана ТСН "Нижне-Каменская.7"

за 2015 год

Технические характеристики дома:

Общая площадь жилых и нежилых помещений составляет:	16869.1 кв.м.
ул. Нижне-Каменская.7	16138.4 кв.м.
Общее количество помещений	147
общая площадь нежилых помещений составляет	730.7 кв.м.

В отчете указаны начисления и расходы за год

Статья 1: Содержание общего имущества

	начисления по плану	начисления по факту
Содержание общего имущества	3 228 746.00р.	3 232 049.00р.
Итоговая сумма начислений:	3 228 746.00р.	3 232 049.00р.

№ п/п	Статьи затрат	Кол-во чел.	Расходы по плану	Расходы по факту
1	Заработная плата,страх.взносы	8	2 372 083.00р.	1 822 638.00р.
2	Услуги банка		48 000.00р.	17 958.00р.
3	Технич.обслуж.ворот(ООО "Корн СПб")		120 000.00р.	16 000.00р.
4	Расходные материалы, инвентарь, спецодежда		48 000.00р.	153 690.00р.
5	Опрессовка ИТП		0.00р.	39 100.00р.
6	Вывоз мусора		240 000.00р.	48 060.00р.
7	Техническое обслуживание входных дверей		0.00р.	49 600.00р.
8	Аренда помещения		0.00р.	247 611.00р.
9	Обслуживание узлов коммерческого учета тепловой энергии		84 000.00р.	84 000.00р.
10	Проверка преобразователей давления,проведение испытаний на расч.темп. Теплоносителя		0.00р.	6 116.00р.
11	Техническое обслуживание и содержание кондиционеров		300 000.00р.	0.00р.
12	Обязательное обучение работников ТСЖ и расходные материалы на орг.технику.		0.00р.	10 700.00р.
13	Анализ воды,проверка систем вентиляции		12 000.00р.	1 500.00р.

	Итого	8	3 224 083.00р.	2 496 973.00р.
Экономия	По ст.Содерж.общего им-ва за год составляет:			735 076.00р.

Статья 2: Санитарное содержание

	начисления по плану	начисления по факту
Санитарное содержание	1 093 118.00р.	1 094 234.00р.
Итоговая сумма начислений:	1 093 118.00р.	1 094 234.00р.

№ п/п	Статьи затрат	Кол-во чел.	Расходы по плану	Расходы по факту
1	Заработная плата, страховые взносы 30% + ФСС 0.2%	2	814 292.00р.	763 541.00р.
2	Расходные материалы		24 000.00р.	118 247.00р.
3	Уход за коврами		168 000.00р.	0.00р.
4	Дезинфекция		24 000.00р.	0.00р.
5	Уборка снега, кошение травы		60000.00	29 946.00
	Итого	2	1 090 292.00р.	911 734.00р.
Экономия	По ст.Сан. обслуж. за год составляет			182 500.00р.

Статья 3: Коммунальное обслуживание

	начисления по плану	начисления по факту
Холодное водоснабжение, водоотведение ХВС,ГВС	92 841.00р.	92 841.00р.
Отопление, горячее водоснабжение	1 708 354.00р.	1 708 354.00р.
Итого сумма начислений	1 801 195.00р.	1 801 195.00р.

№ п/п	Статьи затрат	Расходы по плану	Расходы по факту
1	За отопление по актам "ГУП ТЭК СПб"	1 708 354.00р.	1 708 354.00
	Итого	1 708 354.00р.	1 708 354.00
3	За ХВС и В/о по актам "ГУП Водоканал СПб"	92 841.00р.	92 841.00р.
	Итого	92 841.00р.	92 841.00

Статья 4: Электроснабжение и освещение мест общего пользования

	начисления по плану	начисления по факту
Электроснабжение по факту	491 537.00р.	491 537.00р.

Итоговая сумма начислений:	491 537.00р.	491 537.00р.
-----------------------------------	---------------------	---------------------

№ п/п	Статьи затрат	Расходы по плану	Расходы по факту
1	Электроэнергия по актам ОАО "Петербургская Сбытовая Компания"	491 537.00р.	491 537.00р.
Итого		491 537.00р.	491 537.00р.

Статья 5:

Обслуживание лифтов

	начисления по плану	начисления по факту
Обслуживание лифтов	755 277.00р.	755 502.00р.
Итоговая сумма начислений:	755 277.00р.	755 502.00р.

№ п/п	Статьи затрат	Расходы по плану	Расходы по факту
1	Техническое обслуживание лифтов "Профиллифт+"	685 488.00р.	685 488.00р.
2	Освидетельствование лифтов	28 980.00р.	27 325.00р.
3	Страхование лифтов	11 880.00р.	10 000.00р.
4	Техническое обслуживание ОДС лифтов	13 464.00р.	0.00р.
5	Ремонтные работы, непривиденные расходы	12 000.00р.	0.00р.
Итого		751 812.00р.	722 813.00р.
Экономия	По ст.Лифт за год составляет		32 689.00р.

Статья 6:

Антенна

	начисления по плану	начисления по факту
Антенна	20 776.00р.	20 776.00р.
Итоговая сумма начислений:	20 776.00р.	20 776.00р.

№ п/п	Статьи затрат	Расходы по плану	Расходы по факту
1	Техническое обслуживание антенны	20 776.00р.	20 776.00р.
Итого		20 776.00р.	20 776.00р.
	По ст Антенна за год составляет		0р.

Статья 7:

Управление многоквартирным домом

	начисления по плану	начисления по факту
Управление многоквартирным домом	1 477 733.00р.	1 479 243.00р.
Итоговая сумма начислений:	1 477 733.00р.	1 479 243.00р.

№ п/п	Статьи затрат	Расходы по плану	Расходы по факту
1	Заработная плата. Страховые взносы 30% + ФСС 0.2% (от всего ФОТ)	1 361 350.00р.	1 163 260.00р.
3	Обслуживание 1С, электрон.отчет., почтовые услуги	14 400.00р.	13 893.00р.
4	Материалы (канцел.товары)	6 000.00р.	4 183.00р.
5	Вознаграждение членов правления	40 000.00р.	0.00р.
6	Вознаграждение членов ревизионной комиссии	40 000.00р.	0.00р.
7	Организация и проведение новогоднего праздника	0.00р.	0.00р.
8	Информационные услуги, юридические услуги	12 000.00р.	0.00р.
Итого за год		1 473 750.00р.	1 181 336.00р.
Экономия	по ст. управ.мкд за год составляет:		297 907.00р.

Статья 8: Вступительный взнос 25.00р. руб. с кв.м.

Приобретение мебели, оргтехники, бухгалтерских программ и другие расходы по организации ТСН

	начисления по плану	начисления по факту
Вступительный взнос	403 460.00р.	25 193.00р.
Итоговая сумма начислений:	403 460.00р.	25 193.00р.

№ п/п	Статьи затрат	Расходы по плану	Расходы по факту
1	Вступительный взнос	403 460.00р.	158 492.00р.
Итого		403 460.00р.	158 492.00р.
Перерасход	по ст. Вступительный взнос за год составляет:		-133 299.00р.

Статья 9: Администрирование территории

	начисления по плану	начисления по факту
Администрирование территории	3 360 324.72р.	0.00р.
Итоговая сумма начислений:	3 360 324.72р.	0.00р.

№ п/п	Статьи затрат	Расходы по плану	Расходы по факту
1	Заработная плата, страховые взносы 30% + ФСС 0.2% (от всего ФОТ)	3 332 323.56р.	0.00р.
2	Расходные материалы, спецодежда, услуги.	15 600.00р.	0.00р.
3			
Итого		3 347 923.56р.	0.00р.
Экономия	по ст. Администрирование территории составляет:		0.00р.

Статья 10:

Коммерческая деятельность

	Доходы по плану	Доходы по факту
Коммерческая деятельность	2 300.00р.	2 300.00р.
	2 300.00р.	2 300.00р.

№ п/п	Коммерческая деятельность ТСН состоит:	Доходы по плану	Доходы по факту
4	Агентское вознаграждение (10руб за квартиру согласно договора с ЗАО "Электронтелеком")	2 300.00р.	2 300.00р.
	Прибыль от коммерческой деятельности	2 300.00р.	2 300.00р.

№ п/п	Статьи затрат	Расходы по плану	Расходы по факту
1	Налог при УСНО	100.00р.	100.00р.
	Сумма нераспределенной прибыли за 2015год составляет		2 200.00р.

Председатель правления ТСН



Морковкина К.В.

