

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ревизора

Товарищества собственников недвижимости

Товарищества собственников жилья

Многоквартирного дома «О'Пушкино-1»

«20» октября 2017 г.

Ревизионной комиссией ТСН ТСЖ МКД «О'Пушкино-1»(далее по тексту - Товарищество), действующим на основании Устава, составлено настоящее Заключение с целью подтверждения данных годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и годового отчета Правления Товарищества по результатам финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за 2016 год.

Настоящее Заключение должно рассматриваться совместно со всеми формами бухгалтерской (финансовой) отчетности и отчетом Правления Товарищества за 2016 год.

Ревизорами были рассмотрены и проанализированы следующие документы (информация):

1. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества за 2016 год, состоящая из бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2016, отчета о финансовых результатах, отчета о целевом использовании средств за 2016 год.

2. Отчет Правления Товарищества за с 01.07.2016 по 31.06.2017 год.

3. Хозяйственные операции, отраженные в бухгалтерской базе «1С» за 2016 год.

4. Договоры, первичная документация, на основании которых отражены операции в бухгалтерском учете.

Кроме того, ревизором в своих суждениях использовались разъяснения и объяснения, предоставленные ответственными лицами Товарищества.

Ответственность за содержание, полноту и достоверность представленной для настоящего Заключения информации несет Правление Товарищества.

Ревизионная комиссия доводит до сведения членов Товарищества следующие факты, установленные по результатам рассмотрения отчета Правления и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества за 2016 год:

1. Финансовые результаты деятельности Товарищества.

По результатам работы за 2016 год Товарищество показало следующие финансовые результаты деятельности:

Показатели	Начислено, руб.	Оплачено,	Задолженность на 31.12.16, руб.
		руб.	
Доходы по статьям:			
Содержание и текущий ремонт	3 166 486,79	2 676 009,31	490 477,48
Электроэнергия	542 501,58	470 512,58	71 989
Электроэнергия (ОДН)	224 180,72	185 006,15	39 174,57
Отопление	640 925,7	454 673,24	186 252,46
Холодное водоснабжение	148 145,34	131 490,17	166 55,17
Водоотведение	323 407,56	284 843,1	38 564,46
Горячее водоснабжение	411 573,95	369 754,03	41 819,92
ИТОГО:	5 457 221,64	4 572 288,58	884 933,06
Доходы от провайдеров:			
аренда за размещение оборудования (в том числе компенсация электроэнергии)	61 317,5	44 047,8	17 269,7

ИТОГО:	61 317,5	44 047,8	17 269,7
ВСЕГО:	5 518 539,14	4 616 336,38	902 202,76
Расходы по статьям:			
содержание и текущий ремонт	3 366 728,19	3 143 477,49	223 250,7
электроэнергия	911 336,2	724 680,28	186 655,92
газоснабжение	787 787,92	555 574,14	232 213,78
водоснабжение	174 909,15		174 909,15
водоотведение	236 373,4	107 337,59	129 035,81
Прочие расходы	59 200	28 410	30 790
ВСЕГО:	5 536 334,86	4 559 479,50	976 855,36
ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ	-17 795,72		

Из приведенной выше таблицы видно, что расходы Товарищества за отчетный 2016 год превысили доходы на 17 795,72 руб.

Анализ статей доходов и расходов показал, что данное превышение обусловлено необходимостью:

- закупки хозяйственного инвентаря, инструментов, хоз. бытовых принадлежностей;
- срочного ремонта лифтового оборудования с заменой, вышедших из строя основных блоков (редуктор главного привода грузового лифта в машинном отделении 3 подъезда), влияющих на безопасную эксплуатацию;
- необходимостью заключения договоров на обслуживание газового оборудования у разных обслуживающих организаций, что изначально не было предусмотрено сметой (обслуживание узла учета газа, обслуживание наружного газопровода, обслуживание котельного оборудования и ИТП).

На основании вышеизложенного, рекомендуем:

- при установлении тарифа на содержание и текущий ремонт на очередной финансовый год рассмотреть вопрос по увеличению статьи непредвиденных расходов;

2. Активы Товарищества.

Дебиторская задолженность Товарищества за коммунальные услуги по состоянию на 31.12.2016 составляет 884 933,06 руб.

Задолженность провайдеров за размещение оборудования и компенсацию электроэнергии по состоянию на 31.12.2016 составляет 17 269,70 руб.

Кроме того, в составе активов (дебит счета 76 «Прочие дебиторы и кредиторы») числится сформировавшаяся разница в результате превышения расходов Товарищества над его доходами в размере 17795,72 руб.

Прочая дебиторская задолженность Товарищества по состоянию на 31.12.2016 составляет 1095,52 руб.

Денежные средства на счете Товарищества по состоянию на 31.12.2016 составляют 58 863,36 руб.

3. Обязательства Товарищества.

Кредиторская задолженность Товарищества по состоянию на 31.12.2016 составляет 979957,36 руб., в том числе 946065,36 руб. задолженность перед поставщиками и подрядчиками.

Основными кредиторами Товарищества на 31.12.2016 являются ресурсоснабжающие организации:

- МУП «Пушкинский водоканал» - 303944,96 руб., в том числе 174909,15 руб. за водоснабжение, 129 035,81 руб. за водоотведение. Как видно из таблицы выше за водоснабжение не было произведено в 2016 году ни одного платежа. Это связано с тем, что Товарищество ведет претензионно-исковую работу с МУП «Пушкинский водоканал» по поводу качества поставляемой воды;

- ГУП МО «Мособлгаз» - 232213,78 руб. за газ.(текущая задолженность за декабрь 2016 г.);

- ПАО «Мосэнергосбыт» - 186 655,92 руб. за электроэнергию (текущая задолженность за декабрь 2016 г.);

- ООО «Газпром межрегионгаз Москва» - 46 981,79 руб. за газ (текущая задолженность за декабрь 2016 г.).

Прочими кредиторами Товарищества на 31.12.2016 являются:

- ООО «Экопромстрой» - 37 800 руб. за вывоз мусора (задолженность за декабрь 2016 г.);

- ООО «РСУ Противовес» - 47 600 руб. за обслуживание лифтов (текущая задолженность за декабрь 2016 г.);

- прочие кредиторы – 90 868,91 руб. - обслуживание СКД, лифтов, крышной котельной, услуги МКБ (текущая задолженность за декабрь 2016 г.).

Также в составе кредиторской задолженности на 31.12.2016 числится задолженность в размере 1290 руб. по налогу, уплачиваемому при упрощенной системе налогообложения, часть заработной платы сотрудников за декабрь 2016г. и членский взнос одного из собственников в размере 3100,00 руб.

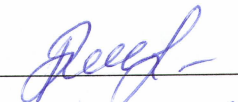
4. За отчетный 2016 год текущий процент¹ оплаты потребителями коммунальных услуг составил **88,29%**.

4. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

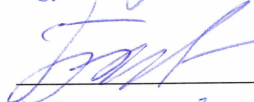
1. Запрашиваемые документы представлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана успешной. Вместе с тем в случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.
4. По результатам рассмотрения предоставленной информации Ревизионная комиссия формирует **положительное Заключение** и выражает мнение о достоверности данных отчета Правления и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества за 2016 год и предлагает общему собранию собственников считать работу правления ТСЖ удовлетворительной.

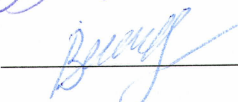
Настоящий отчет составлен на 3 листах и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной
комиссии ТСЖ О'Пушкино-1

 Носкова Л.С.

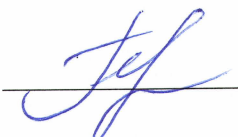
Члены ревизионной комиссии
ТСЖ ТСЖ О'Пушкино-1

 Басанский М.В.

 Винокуров М.С.

С актом ознакомлена, возражений не имею

Председатель правления

 Германова Ю.

¹ Без учета начислений за коммунальные услуги в декабре 2016 года, так как срок оплаты за указанный период составляет не позднее 10 января 2017 года.