

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ревизора

Товарищества собственников недвижимости

Товарищества собственников жилья

Многоквартирного дома «О'Пушкино-2»

«30» мая 2017 г.

Ревизором ТСН ТСЖ МКД «О'Пушкино-2» (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.

Ревизором 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 2016 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.

По результатам рассмотрения предоставленной информации Ревизор формирует положительное Заключение и выражает мнение о достоверности данных отчета Правления и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества за 2016 год.

Ревизор 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, руб.	Задолженность на 31.12.16, руб.
Доходы по статьям:			
содержание и текущий ремонт	7 726 376,31	6 656 406,57	1 069 969,74
электроэнергия	1 216 231,66	1 026 397,04	189 834,62
электроэнергия (ОДН)	201 381,47	186 258,69	15 122,78
отопление	1 164 202,31	866 213,89	297 988,42
холодное водоснабжение	318 566,22	275 879,98	42 686,24
холодное водоснабжение (ОДН)	16 501,77	15 303,00	1 198,77
горячее водоснабжение	971 121,64	841 823,26	129 298,38
водоотведение	708 710,07	609 774,40	98 935,67
ИТОГО	12 323 091,45	10 478 056,83	1 845 034,62
Доходы от провайдеров:			
аренда за размещение оборудования (в том числе компенсация электроэнергии)	134 344,69	103 436,51	30 908,18
ИТОГО	134 344,69	103 436,51	30 908,18

Расходы по статьям:			
содержание и текущий ремонт	7 735 877,13	7 300 271,15	435 605,98
электроэнергия	1 910 987,20	1 630 460,22	280 526,98
газоснабжение	1 906 799,24	1 279 528,68	627 270,56
водоснабжение	531 464,75	0,00	531 464,75
водоотведение	719 869,73	334 870,32	384 999,41
ИТОГО	12 804 998,05	10 545 130,37	2 259 867,68

Из приведенной выше таблицы видно, что расходы Товарищества за отчетный 2016 год превысили доходы на 347 561,91 руб.

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

- во-первых, непредвиденные расходы превысили плановые показатели, в том числе за счет аварийного ремонта лифтового оборудования и крышной котельной (подробнее см. Отчет Правления за 2016 год);

- во-вторых, с октября 2016 года Правлением Товарищества принято решение расходы по электроэнергии и водоснабжению для общедомовых нужд покрывать за счет тарифа на содержание и текущий ремонт;

- в-третьих, часть расходов на ресурсы не выставлена собственникам по причине несоответствия дат по снятию показаний приборов учета собственниками помещений и ресурсоснабжающими организациями для выставления счетов.

На основании вышеизложенного, рекомендую:

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

- включить в тариф на содержание и текущий ремонт экономически обоснованные расходы по электроэнергии и водоснабжению для общедомовых нужд;

- по окончании очередного финансового года (ноябрь-декабрь) проводить проверку показателей индивидуальных приборов учета электроэнергии и воды.

2. Активы Товарищества.

Дебиторская задолженность Товарищества за коммунальные услуги по состоянию на 31.12.2016 составляет 1 845 034,62 руб., в том числе текущая задолженность в размере 1 212 549,86 руб.

Задолженность провайдеров за размещение оборудования и компенсацию электроэнергии по состоянию на 31.12.2016 составляет 30 908,18 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 347 561,91 руб.

Прочая дебиторская задолженность Товарищества по состоянию на 31.12.2016 составляет 25 114,30 руб.

Денежные средства на счете Товарищества по состоянию на 31.12.2016 составляют 11 248,67 руб.

Согласно данным бухгалтерского учета по состоянию на 31.12.2016 за каждым сотрудником на забалансовых счетах числится имущество Товарищества, приобретенное им в процессе хозяйственной деятельности (инвентарь, инструменты, офисная техника, мебель и т.д.), на общую сумму 200 650,19 руб.

При этом установлено, что с сотрудниками, за которыми закреплено имущество Товарищества, не заключены договоры материальной ответственности, а также не проводилась ежегодная инвентаризация имущества перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

На основании вышеизложенного, с целью усиления контроля за состоянием и сохранностью имущества Товарищества, рекомендую Правлению Товарищества:

- заключить с сотрудниками Товарищества договоры материальной ответственности;

- перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также при смене материально-ответственного лица, проводить инвентаризацию активов, учитываемых за балансом.

3. Обязательства Товарищества.

Кредиторская задолженность Товарищества по состоянию на 31.12.2016 составляет 2 259 867,68 руб., в том числе 2 244 777,68 руб. задолженность перед поставщиками и подрядчиками.

Основными кредиторами Товарищества на 31.12.2016 являются ресурсоснабжающие организации:

- МУП «Пушкинский водоканал» - 914 464,16 руб., в том числе 531 464,75 руб. за водоснабжение (из нее 80 372,40 руб. – текущая задолженность за декабрь 2016 г.), 384 999,41 руб. за водоотведение (из нее 108 615,79 руб. – текущая задолженность за декабрь 2016 г.). Товарищество ведет претензионно-исковую работу с МУП «Пушкинский водоканал» по поводу качества поставляемой воды;

- ГУП МО «Мособлгаз» - 561 883,50 руб. за газ, в том числе 391 883,50 руб. – текущая задолженность за декабрь 2016 г.;

- ПАО «Мосэнергосбыт» - 280 526,98 руб. за электроэнергию (текущая задолженность за декабрь 2016 г.);

- ООО «Газпром межрегионгаз Москва» - 78 862,92 руб. за газ (текущая задолженность за декабрь 2016 г.).

Прочими кредиторами Товарищества на 31.12.2016 являются:

- ООО «Альфа Продакшн» - 143 000,00 руб. за юридические услуги (задолженность нескольких месяцев);

- ООО «Экопромстрой» - 124 320,00 руб. за вывоз мусора (задолженность за ноябрь и декабрь 2016 г.);

- ООО «Стройэлектро» - 50 000,00 руб. за обслуживание пожарной системы (текущая задолженность за декабрь 2016 г.);

- прочие кредиторы – 91 720,12 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 15 090,00 руб. по налогу, уплачиваемому при упрощенной системе налогообложения.

4. За отчетный 2016 год текущий процент¹ оплаты потребителями коммунальных услуг составил **92,8%**.

В целом, можно оценить работу с должниками на достаточно высоком уровне, так как на момент проведения проверки практически вся задолженность, сформировавшаяся в отчетном 2016 году, погашена в досудебном порядке. По состоянию на 31.05.2017 задолженность 2016 года составляет около 100 тыс. руб.

Рекомендую в отношении должников, которые имеют задолженность за 2016 год, применить меры судебного взыскания задолженности.

Ревизор Товарищества



Е.А. Басюл

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.