

ОТЧЕТ
ревизионной комиссии ТСН(ж) «Парковая 9»
о ревизии финансовой деятельности
ТСН(ж) «Парковая 9»
за апрель-декабрь 2017 года

Ревизионная комиссия в составе: Герасимова Владимира Михайловича, Иванова Павла Валентиновича и Кудрявцева Владимира Михайловича, руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН(ж) «Парковая 9», провела ревизию финансовой деятельности ТСН(ж) «Парковая 9» за период с 01 апреля 2017 года по 31 декабря 2017 года (далее - отчетный период).

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Меньшиков Виктор Владимирович (протокол заседания Правления № 1 от 20.06.2016). Члены правления, Непомнящий М.А., Берсенев А.П., Сотникова Т.Ю., Юрченко В.Ю., Патрикеев А.А. (Протокол общего собрания членов ТСН(ж) № 1 от 16.06.2016).

Бухгалтером ТСН(ж) «Парковая 9» в отчетном периоде являлась Пушкарева Оксана Михайловна.

Общим собранием членов ТСН(ж) «Парковая 9» (Протокол общего собрания членов ТСН(ж) №2 от 07.05.2017) утверждена смета доходов и расходов ТСН(ж) «Парковая 9» на 2017 год в сумме 6 591 834,80 руб. в Таблице 1 приведены данные об исполнении сметы доходов и расходов ТСН(ж) «Парковая 9» за 2017 год.

Таблица 1. Основные показатели исполнения сметы доходов и расходов на 2017 год

№ п/п	Наименование работ	План	Факт начислений	Отклонение	Отклонение %
Доходы					
1	Содержание и техническое обслуживание общего имущества	5 738 475,47	5 735 693,59	- 2 781,88	0%
1.1	Коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества	332 153,14	514 091,86	181 938,72	55%
2	Обязательные платежи, вступительные и иные взносы	274 831,20	274 696,80	- 134,40	0%
3	Поступления от коммунальных платежей	по факту	5 586 177,25		
4	Плата за обслуживание домофона	98 550,00	97 200,09	- 1 349,91	-1%
5	Плата за обслуживание ТВ антенны	147 825,00	-	- 147 825,00	-100%
6	Доходы от прочей деятельности	-	21 000,00	21 000,00	
Итого Доходы		6 591 834,80	12 228 859,59	5 637 024,79	86%

За отчетный период начисления за Содержание и техническое обслуживание общего имущества соответствуют утвержденной смете. Начисления по ОДН превысили бюджетные показатели в связи с изменением законодательства. Услуга «антенна» жителям дома не предоставлялась, плата за неё не взималась. ТСН(ж) «Парковая 9» в отчетном периоде были получены дополнительные незапланированные доходы от размещения оборудования операторов связи в сумме 21 000 рублей.

Расходы					
1	Содержание и техническое обслуживание	6 070 628,60	4 968 900,94	- 769 574,52	-13%
	Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества	1 710 208,41	1 642 824,13	- 67 384,28	-4%
	Расходы на содержание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования и технических устройств	1 322 784,70	1 038 152,35	- 284 632,35	-22%
	Расходы на благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории	792 000,00	530 000,00	- 262 000,00	-33%
	Коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества	332 153,14	в статье Коммунальные платежи		
	Общехозяйственные расходы (Управление МКД)	1 847 564,00	1 663 387,46	- 184 176,54	-10%
	Налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления	65 918,35	94 537,00	28 618,65	43%
2	Организационные расходы	274 831,20	116 530,00	- 158 301,20	-58%
	Расходы на организацию деятельности ТСЖ	274 831,20	116 530,00	- 158 301,20	-58%
3	Коммунальные платежи	по факту	6 679 562,08		
4	Прочие услуги	246 375,00	86 850,00		
	Обслуживание домофона	98 550,00	86 850,00	- 11 700,00	-12%
	Обслуживание ТВ антенны	147 825,00	-	- 147 825,00	-100%
Итого Расходы		6 591 834,80	11 851 843,02	5 260 008,22	80%
Финансовый результат		0,00	377 016,57	377 016,57	

Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества составили 1,6 млн руб. Практически вся эта сумма была оплачена ПСК «Стратегия» за комплексное обслуживание общего имущества дома.

Расходы на содержание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования и технических устройств составили 1 млн руб. Вся эта сумма была направлена на обслуживание, освидетельствование и страхование лифтов по договорам с подрядными организациями.

Расходы на благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории составили 530 тыс. руб. Вся эту сумму была израсходована на вывоз ТБО. По данной статье удалось достичь существенной экономии относительно утвержденной сметы.

Общехозяйственные расходы ТСН(ж) «Парковая 9» составили 1,66 млн руб. Основную часть этих расходов составляют расходы на оплату труда 1,46 млн. руб. В отчетном периоде в ТСН(ж) «Парковая 9» в соответствии с частично заполненным

штатным расписанием трудовую деятельность по трудовым договорам осуществляли три сотрудника – председатель (оклад 50,000 руб. в месяц), бухгалтер (оклад 40,000 руб. в месяц) и администратор (оклад 25,000 руб. в месяц). Никакие дополнительные выплаты (премии, отпускные, больничные) сотрудникам ТСН(ж) «Парковая 9» в отчетном периоде не выплачивались.

По статье «Налоги» ТСН(ж) «Парковая 9» в отчетном периоде был допущен перерасход на 29 тыс. руб. относительно утвержденной сметы. Тем не менее ревизионной комиссией установлено, что за отчетной период ТСН(ж) «Парковая 9» был выплачен минимальный размер налогов в соответствии с действующим законодательством и выбранной системой налогообложения – 1% от оборота.

По статье «Расходы на организацию деятельности ТСЖ» ТСН(ж) «Парковая 9» были произведены подтвержденные расходы на восстановление документации, приобретение программного обеспечения, организацию ведения паспортного учета и приемку дома от предыдущей управляющей организации в общей сумме 116,5 тыс. руб.

По статье «Коммунальные платежи» объем выставленных ресурсоснабжающими организациями счетов превысил объем начислений собственникам помещений дома на 579 тыс. руб. Ревизионная комиссия изучила причины возникновения такого существенного перерасхода затрат и пришла к выводу о соответствии произведенным начислениям действующему законодательству и заключенным договорам. В соответствии с договором на теплоснабжение ТСН(ж) «Парковая 9» осуществляет расчеты с МП Лыткаринская теплосеть по фактическим показаниям общедомового прибора учета тепловой энергии, а собственники помещений оплачивают фактически потребленный объем горячего водоснабжения по утвержденному городскому тарифу. В связи с тем, что нормативы расчета общегородского тарифа не пересматривались с 2007 года возникает денежный разрыв между суммой, получаемой ТСЖ от собственников, и суммой, оплачиваемой Теплосети. Также нормативы ОДН не соответствуют фактически потребляемым объемам ресурсов.

По результатам отчетного периода начисленные доходы превысили начисленные расходы на 377 тыс. руб. При этом задолженность собственников перед ТСН(ж) «Парковая 9» за оказанные услуги составила 2,46 млн руб., т.е. 20% от суммы начислений.

Проанализировав показатели финансовой деятельности ТСН(ж) «Парковая 9» ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность правления ТСН(ж) «Парковая 9» в отчетном периоде удовлетворительной.

По результатам проведённой проверки ревизионная комиссия ТСН(ж) «Парковая 9» рекомендует правлению ТСН(ж) «Парковая 9»:

1. Заранее отслеживать предстоящие изменения законодательства влияющие на размер платы собственников помещений дома и вносить изменения в утвержденные сметы доходов и расходов.
2. Провести работу со всеми операторами связи и юридическими лицами, размещающими свою оборудование и иное имущество в доме, и взимать с них плату на основании решения общего собрания собственников помещений дома.
3. Корректно планировать сумму налоговых платежей с учетом прогнозных начислений за коммунальные услуги.
4. Не реже 1 раза в 6 месяцев проводить сверку показаний индивидуальных приборов учета ХВС, ГВС и электроэнергии в целях минимизации общедомовых и неучтенных расходов по коммунальным ресурсам.
5. Изучить отраслевую и судебную практику в отношении взаиморасчетов за потребляемую тепловую энергию в целях минимизации перерасхода денежных средств по данной статье.
6. Регулярно и активно проводить мероприятия по взысканию задолженности по оплате с собственников помещений.

Настоящий отчет (на 5 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСН(ж) «Парковая 9» (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается у ревизионной комиссии.