

Отчет Ревизора  
о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов  
Товарищества собственников недвижимости «Товарищество собственников жилья  
«Новый бульвар, дом 3» (далее – Товарищество)  
за 2016 год

Г. Долгопрудный

02 июня 2017 года

Ревизор Товарищества был избран решением внеочередного общего собрания собственников в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Новый бульвар, дом 3 (далее – Дом), которое проводилось в форме заочного голосования в период с 10.02.2015 г. по 30.04.2015 г., в лице собственника жилого помещения в Доме – квартиры № 111 Андрея Викторовича Сорокина.

Решения внеочередного общего собрания собственников, указанного выше, были зафиксированы в Протоколе внеочередного общего собрания собственников в Доме от 07.05.2015 г.

Ревизор Товарищества является органом внутреннего контроля Товарищества, осуществляющим регулярный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, в том числе за деятельностью Правления Товарищества и его Председателя.

При осуществлении своей деятельности Ревизор Товарищества независим от должностных лиц органов управления Товарищества и руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, Уставом Товарищества и другими внутренними документами Товарищества, утвержденными Общим собранием членов Товарищества, относящимися, в частности, к деятельности Ревизора.

В соответствии со ст. 150 Жилищного кодекса Российской Федерации и разделом 8 Устава Товарищества Ревизор представляет общему собранию членов Товарищества отчет о финансовой деятельности Товарищества о размере обязательных платежей и взносов для целей их утверждения на общем собрании членов Товарищества.

Для подготовки настоящего Отчета о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов за 2016 год Ревизор выполнил:

- проверку финансовой документации Товарищества, сравнение документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- проверку соблюдения в финансово-хозяйственной деятельности Товарищества норм действующего законодательства Российской Федерации;
- анализ соответствия ведения бухгалтерского учета существующим нормативным положениям и анализ финансового положения Товарищества, его платежеспособности;
- проверку своевременности и правильности платежей поставщикам продукции и услуг, налоговых отчислений и платежей в бюджет;
- проверку правильности составления Отчета о деятельности Правления Товарищества за 2016 год, отчетной документации для налоговых органов, статистических органов, иных органов государственного управления;
- проверку и анализ иной, относящейся к управлению Домом информации.

По итогам проведенной работы Ревизор пришел к выводу, что финансовая деятельность Товарищества за 2016 года, в том числе размер обязательных платежей и взносов, применяемых Товарищество в течение 2016 года, соответствует требованиям действующего законодательства и положениям Устава Товарищества.

Стоимость коммунальных услуг за 2016 год составила: 8 640 269,06 руб.

Начислено Товариществом для оплаты: 8 556 059,26 руб.

Фактически оплачено жителями: 6 100 832,29 руб.

Сальдо: 2 455 226,97 руб.

Вывод: В 2016 году потребителям для оплаты коммунальных услуг было начислено меньше, чем их фактическая стоимость в связи с применением нормативов по расходованию холодной и горячей воды, установленных действующим законодательством (п. 44 постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды)).

В 2016 году поступление денежных средств от потребителей коммунальных услуг позволило оплатить коммунальные услуги, потребленные в течение 2016 года, лишь частично: на 71,3%.

Следовательно, можно констатировать снижение уровня дефицита бюджета на оплату коммунальных услуг в 2016 году по сравнению с 2015 годом: с 36,5% до 28,7%. Несмотря на это, уровень дефицита бюджета на оплату коммунальных услуг в 2016 году можно признать высоким.

Стоимость содержания и ремонта общего имущества Дома за 2016 год:  
10 868 516,16.

Начислено Товариществом для оплаты (45,81 руб./кв.м. с 19771 кв.м.):  
10 868 516,16

Фактически оплачено жителями: 8 144 270,84 руб.

Сальдо: 2 724 245,32 руб.

Вывод: В 2016 году поступление денежных средств от потребителей услуг Товарищества по обслуживанию Дома позволило оплатить данные услуги Товарищества, оказанные в 2016 году, лишь частично: на 75%.

Следовательно, можно констатировать значительное снижение уровня дефицита бюджета на оплату коммунальных услуг в 2016 году по сравнению с 2015 годом: с 40% до 25%. Несмотря на это, уровень дефицита бюджета на оплату услуг Товарищества по обслуживанию Дома в 2016 году можно признать высоким.

Стоимость дополнительной услуги («Дежурство консьержа») за 2016 год:  
779 968,22

Начислено Товариществом для оплаты: 723 849,43

Фактически оплачено жителями: 541 004,033

Сальдо: 182 845,51

Вывод: В 2016 году поступление денежных средств от потребителей дополнительной услуги "Дежурство консьержа", оказываемой Товариществом, позволило оплатить данную услугу Товарищества, оказанную в 2016 году, лишь частично: на 75%.

Следовательно, можно констатировать значительное снижение уровня дефицита бюджета на оплату дополнительной услуги "Дежурство консьержа" в 2016 году по сравнению с 2015 годом: с более 35% до 25%. Несмотря на это, уровень дефицита бюджета на оплату услуг Товарищества по обслуживанию Дома в 2016 году можно признать высоким.

Средства, перечисленные Товариществом, в Фонд капитального ремонта Московской области за 2016 год: 1 866 461,93 руб.

Начислено Товариществом для оплаты: 1 969 191,60 руб.

Фактически оплачено жителями: 1 866 461,93

Сальдо: 102 699,67 руб.

Вывод: В 2016 году средства капитального ремонта были перечислены практически полностью (94,7%).

В период с 01 января 2016 года по 31 декабря 2016 года плата за содержание помещения в Доме фактически составляла – 45,81 руб./кв.м. Данный размер платы был установлен с 01 июля 2013 года и применялся организацией ООО «Стройжилинвест-эксплуатация» до момента перехода Дома в управление Товарищества – 01 сентября 2015 года, этот же размер платы применяется Товариществом по настоящее время. Вопрос об утверждении размера платы за содержание помещения выносился на повестку дня внеочередного общего собрания членов Товарищества, которое проводилось с 29 декабря 2015 года по 17 января 2016 года в очно-заочной форме: решение принято не было – кворум не состоялся.

Для определения размера платы за содержание помещений на период с 01 июня 2017 года по 30 апреля 2018 годы необходимо учитывать размер фактических расходов на текущий ремонт и содержание общего имущества Дома в 2016 году, который составил 10 580 899,78 рублей, а в расчете на 1 кв.м. – 44,60 руб. (Данные о видах услуг и ремонта, поставщиках услуг и работ, а также потраченных на соответствующие виды услуг и работ денежных средствах содержатся в Отчете о деятельности Правления Товарищества в 2016 году).

Таким образом, в 2016 году размер фактически взимаемой платы за содержание помещения превысил размер платы на содержание, рассчитанной по фактически понесенным расходам, на:  $45,81 - 44,60 = 1,21$  руб. / кв.м.

Вывод: Размер платы за содержание и текущий ремонт помещения (плата за содержание помещения), взимаемый Товариществом в 2016 году – 45,81 руб./кв.м. – соответствует реальным требованиям по обеспечению содержания и текущего ремонта общего имущества Дома.

В соответствии с п. 6.2 Устава Товарищества, утвержденного решением Внеочередного общего собрания собственников в многоквартирном доме, проведенным в заочной форме посредством принятия собственниками решений в письменной форме в период с 10 февраля 2015 года по 30 апреля 2015 года включительно, вступительные взносы подлежат оплате собственниками помещений в Доме, принявшими решение об учреждении Товарищества, а также впоследствии при вступлении в Товарищество новых членов.

В период с 01 января 2016 по 31 декабря 2016 года вступительные взносы оплачены 3 собственниками помещений в размере 1 780,00 руб.

Ревизор Товарищества

А.В. Сорокин