

# Отчет № 6 ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилат» о финансовой и прочей деятельности товарищества за период с 01.01.2016 года по 30.09.17 г.

## Оглавление:

**Часть I –IV** (юридическое обоснование) – стр. 1-2

**Часть V** (статистика, динамика деятельности ТСЖ на основании проведенной проверки) – стр. 2-7

а) итоги проверки ОС 2016 – стр. 2-3

б) финансовые показатели, сметы, динамика, выводы – стр. 4-7

**Часть VI** (результаты и выводы проверки) – стр. 7-8

## Часть I –IV (юридическое обоснование)

1. Ревизионная комиссия ТСЖ «Панфилат» была избрана решением общего собрания собственников помещений (протокол №1 от 02.11.2016 г.) в составе 1 человека:

1. Мищенко Алексей Сергеевич;

### II

2. В соответствии с Уставом Товарищества ревизионная комиссия обязана:

- ✓ Проверять выполнение Правлением Товарищества и его Председателем решений Собрания и Правления Товарищества, законность совершенных Правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;
- ✓ Осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- ✓ Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Собрания Товарищества с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;
- ✓ Контролировать своевременность рассмотрения Правлением Товарищества и его председателем заявлений членов Товарищества.

### III

3. Решением Ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за указанный период деятельности ТСЖ. Проверка включает в себя изучение финансово-хозяйственной и другой документации ТСЖ, проведение анализа этих документов с целью представления членам ТСЖ объективной картины дел в ТСЖ «Панфилат». Проверкой охвачен период с 1 января 2016 г. по 30 сентября 2017 г. (в связи со сменой ревизора структура отчета изменена и дополнена)

Ознакомлен с отчетом: Председатель  
Правления ТСЖ «Панфилат»  
Матвеевков Никита Святославович

Составитель отчета:  
Председатель Ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилат»  
Мищенко Алексей Сергеевич

## IV

4.1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период проводилась Ревизионной комиссией в соответствии с разработанным планом:

1) Выполнение решений общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ, в том числе исполнение Сметы расходов ТСЖ, целевого использования средств, обязательных платежей собственников и иных поступлений;

2) Законность совершенных Правлением от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров;

4.2. Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением Товарищества следующих документов: Отчет финансовой деятельности ТСЖ «Панфилят» за весь указанный период деятельности по выполнению смет на содержание дома; Реестр организационных, бухгалтерских документов ведущихся в ТСЖ. Перечень установленного в доме оборудования и прилагаемой к нему технической документации; Документацию по учёту потребляемой домом по количеству и качеству электроэнергии, теплоснабжения и водоснабжения.

4.4. Были предоставлены для работы следующие документы:

- 1 Тех. Паспорт домов;
- 2 поэтажные планы домов
- 3 Тех. Документация по допуску на эл. Снабжение
- 4 Протоколы собраний (общие собрания и собрания правления);
- 5 Переписка (вх. и исход. Документация);
- 6 банковские выписки;
- 7 Договоры с поставщиками;
- 8 Акты выполненных работ;
- 9 Бухгалтерские документы по зарплате за 2016-2017 г.;
- 10 Начисления по квартплате;
- 11 Отчеты по уплате взносов и иных обязат. Платежей;
- 12 Журналы учета кадров (труд. Договора, должн. Инструкции).

## V

В ходе проверки Ревизионная комиссия ТСЖ установила:

**5.1. Юридическое обоснование деятельности ТСЖ.**

Согласно итогам общего собрания (очная, заочная форма) 2016 года ТСЖ «Панфилят» проведенному в период с 19 августа 2016 года по 31 октября 2016 года:

**Повестка Общего собрания:**

1. Об утверждении тарифов
2. Отчет правления о проделанной работе за истекший период
3. О составе правления ТСЖ
4. Отчет ревизионной комиссии
5. О составе ревизионной комиссии
6. (Пункт внесен в повестку по письменному заявлению Слюсаревой Е.А.) О выборе оператора по сборам на капитальный ремонт
7. (Пункт внесен в повестку по письменному заявлению Сафуанова А.И.) О разметке и дорожных знаках для парковки

**Инициатор собрания:** Правление ТСЖ «Панфилят»

В период с 19 августа 2016 года по 31 октября 2016 г. в общем собрании приняли участие 451 член ТСЖ «Панфилят», что составляет 60.35 % (согласно площадям, находящимся в собственности) от членов ТСЖ «Панфилят».

**Кворум есть – собрание правомочно.**

Ознакомлен с отчетом: Председатель  
Правления ТСЖ «Панфилят»  
Матвеевков Никита Святославович

Составитель отчета:  
Председатель Ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилят»  
Мищенко Алексей Сергеевич

## Результаты голосования (в % от общего числа голосов)

№	Вопрос, поставленный на голосование	«За»	«Про-тив»	«Воздер-жался»
1.	Утвердить размер платы (тариф) за содержание и текущий ремонт общего имущества на 2016 - 2017 г.г., согласно ставки планово-нормативного расхода, утвержденной Правительством г. Москвы. <b>Решение принято.</b>	94,74	1,67	3,59
2.	Утвердить отчет и признать работу Правления ТСЖ «Панфилят» удовлетворительной. <b>Решение принято.</b>	90,65	2,65	6,70
3.	Избрать Правление ТСЖ «Панфилят» в составе: Матвеенков Н.С., Кононец Д.Ю., Стафура С.О., Ксензук В.М., Феденева Н.В. <b>Решение принято.</b>	86,08	3,01	10,91
4.	Утвердить отчет и признать работу Ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилят» удовлетворительной. <b>Решение принято.</b>	86,22	2,77	11,01
5.	Избрать ревизионную комиссию ТСЖ «Панфилят» в составе: Мищенко А.С. <b>Решение принято.</b>	84,58	2,39	13,02
6.	(вопрос внесен в повестку по письменному заявлению Слюсаревой Е.А.) Осуществлять сборы на капитальный ремонт домов ТСЖ «Панфилят» на счет регионального оператора. <b>Решение принято.</b>	72,08	11,82	16,10
6.1	(вопрос внесен в повестку по письменному заявлению Слюсаревой Е.А.) Осуществлять сборы на капитальный ремонт домов ТСЖ «Панфилят» на специализированный счет товарищества. <b>Решение не принято.</b>	12,11	68,36	19,53
7.	(вопрос внесен в повестку по письменному заявлению Сафуанова А.И.) Уполномочить ТСЖ «Панфилят» обратиться от лица жителей в органы власти с просьбой установки знаков разрешающих поперечную парковку «ёлочкой» с обеих сторон проезжей части (знаки 8.6.4. и 8.6.5 соответственно, применяемые вместе со знаком 6.4) и нанесения соответствующей разметки на придомовых территориях ТСЖ и на Проектируемом проезде между домами жилого комплекса «Панфилят» и РХТУ. <b>Решение принято.</b>	76,97	10,69	12,34

**Заключение (вывод):**

На основании проверенных бюллетеней и сводных таблиц по подсчету итогов собрания - нарушений по проведению общего собрания и дальнейшей юридической деятельности ТСЖ не выявлено.

Согласно протоколу правления, подписанному по итогам проведенного собрания – председателем правления избран на очередной срок Матвеенков Н.С.

Ознакомлен с отчетом: Председатель  
Правления ТСЖ «Панфилят»  
Матвеенков Никита Святославович



Составитель отчета:  
Председатель Ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилят»  
Мищенко Алексей Сергеевич



**5.2. Финансово-экономическая деятельность ТСЖ за 2016-2017 г.г.**

Таблица 1. Сметы расходов за 2016, 2017 г.г.  
(Взяты из отчетных документов)

**СМЕТА 2016** год

Утверждаю  
Председатель Правления ТСЖ "Панфилят"  
Матвеевков Н.С.

**СМЕТА**

завтрак на управление, содержание и текущий ремонт жилого комплекса ТСЖ "Панфилят"  
(Туристская, д.33, Туристская, д.33 корп.1, Туристская, д. 33 корп. 2, Вилиса Лациса, д.27, Вилиса Лациса,  
д.27 корп. 1, Вилиса Лациса, д.27 корп. 2, Вилиса Лациса, д.27 корп.3) на 2016 г.

Общая площадь с нежил.	78460,9
Количество подъездов	17
Количество этажей	16/17/24
Количество квартир	1392
Количество жителей	3962
Количество лифтов	36
Количество ДУ и ППА	17

Технические характеристики дома	
уборочная S общего имущества	10349,90
S лестн. клеток	3240,6
S кровли	7493
S техэтажей и техподполья	10775,3
прочая S общ. Имущества	4980,50
общая S общего имущества	33598,70
общая S нежилых	3579,8

П/П	Наименование статей	Сумма в месяц (руб.)	Сумма за год (руб.)
1.1	Расходы по содержанию и ремонту общего имущества жилого фонда	441 828,52	5 301 942,24
1.2.1	Расходы на электроэнергию	223 539,26	2 682 471,12
1.2.1.1	Расходы на дежурное освещение	23 167,24	278 006,88
1.2.2.1	Расходы по дератизации и дезинфекции домов	4 765,80	57 189,60
1.2.3	Расходы по вывозу и обезвреживанию ТБО, КГМ (мусор)	163 248,67	1 958 984,04
1.2.4	Расходы на обслуживание вент. Систем	3 869,32	46 431,84
2.1	Расходы по текущему ремонту жилищного фонда	658 350,76	7 900 209,12
2.1.1	Расходы на обслуживание лифтов	218 301,54	2 619 618,48
2.1.2	Расходы на обслуживание светильников наружного освещения	7 350,26	88 203,12
2.2	Расходы на обслуживание систем ДУ и ППА	130 766,22	1 569 194,64
2.3	Управление	196 328,66	2 355 943,92
2.4.1	Замер сопротивления изоляции	6 825,75	81 909,00
2.4.2	Расходы на ремонт почтовых ящиков	3 225,68	38 708,16
	<b>ИТОГО:</b>	<b>2 081 567,68</b>	<b>24 978 812,16</b>
	<b>ВСЕГО СТОИМОСТЬ в месяц 1 кв.м</b>	<b>26,53</b>	<b>руб.</b>

## ДОП № 1

Затраты на содержание служб и объектов\*, не входящих в ставку ТО и управление, жилого комплекса ТСЖ "Панфилят" на 2016 г. (\*В соответствии с решением ОС 2011г.)

П/П	Наименование статей	Сумма в месяц (руб.)	Сумма за год (руб.)
1.1	Расходы по содержанию и ремонту ЦТП и ИТП	399 849,31	4 798 191,72
	<b>ИТОГО:</b>	<b>399 849,31</b>	<b>4 798 191,72</b>

Исп. Знаменский А.В.  
тел. 8 (499) 504-8293

Ознакомлен с отчетом: Председатель  
Правления ТСЖ «Панфилят»  
Матвеевков Никита Святославович

Составитель отчета:  
Председатель Ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилят»  
Мищенко Алексей Сергеевич

## СМЕТА 2017 год



Утверждаю  
Председатель Правления ТСЖ "Панфилят"  
Матвеевков Н.С.

## СМЕТА

завтрак на управление, содержание и текущий ремонт жилого комплекса ТСЖ "Панфилят"  
(Туристская, д.33, Туристская, д.33 корп.1, Туристская, д. 33 корп. 2, Вилиса Лациса, д.27, Вилиса Лациса, д.27 корп. 1, Вилиса Лациса, д.27 корп. 2, Вилиса Лациса, д.27 корп.3) на 2017 г.

Общая площадь с нежил.	78460,9
Количество подъездов	17
Количество этажей	16/17/24
Количество квартир	1392
Количество жителей	3962
Количество лифтов	36
Количество ДУ и ППА	17

уборочная S общего имущества	10349,90
S лестн. клеток	3240,6
S кровли	7493
S техэтажей и техподполья	10775,3
прочая S общ. Имущества	4980,50
общая S общего имущества	33598,70
общая S нежилых	3579,8

П/П	Наименование статей	Сумма в месяц (руб.)	Сумма за год (руб.)
1.1	Расходы по содержанию и ремонту общего имущества жилого фонда	561 926,19	6 743 114,28
1.2.1	Расходы на электроэнергию	155 273,81	1 863 285,72
1.2.1.1	Расходы на дежурное освещение	43 953,62	527 443,44
1.2.2.1	Расходы по дератизации и дезинфекции домов	4 765,80	57 189,60
1.2.3	Расходы по вывозу и обезвреживанию ТБО, КГМ (мусор)	183 119,05	2 197 428,60
1.2.4	Расходы на обслуживание вент. Систем	4 005,23	48 062,76
2.1	Расходы по текущему ремонту жилищного фонда	586 308,21	7 035 698,52
2.1.1	Расходы на обслуживание лифтов	275 105,78	3 301 269,36
2.1.2	Расходы на обслуживание светильников наружного освещения	7 350,26	88 203,12
2.2	Расходы на обслуживание систем ДУ и ППА	130 766,22	1 569 194,64
2.3	Управление	202 895,24	2 434 742,88
2.4.1	Замер сопротивления изоляции	6 825,75	81 909,00
2.4.2	Расходы на ремонт почтовых ящиков	3 225,68	38 708,16
	ИТОГО:	2 165 520,84	25 986 250,08
	ВСЕГО СТОИМОСТЬ в месяц 1 кв.м	27,60	руб.

## ДОП № 1

Затраты на содержание служб и объектов\*, не входящих в ставку ТО и управление, жилого комплекса ТСЖ "Панфилят" на 2017 г. (\*В соответствии с решением ОС 2011г.)

П/П	Наименование статей	Сумма в месяц (руб.)	Сумма за год (руб.)
1.1	Расходы по содержанию и ремонту ЦТП и ИТП	460 811,26	5 529 735,12
	ИТОГО:	460 811,26	5 529 735,12

исп. Знаменский А.В.  
тел. 8 (499) 504-8293

Ознакомлен с отчетом: Председатель  
Правления ТСЖ «Панфилят»  
Матвеевков Никита Святославович

Составитель отчета:  
Председатель Ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилят»  
Мищенко Алексей Сергеевич

**Исполнение сметы расходов за 2016-2017 г. (по 30 сентября 2017),  
а также ситуация по долгам перед РСО**

**РАСХОДЫ и поступления (по анализу бухгалтерских документов, начислений, поступлений):**

<b>Оплата (Расходная часть) (с 01.01.2016 г. по 30.09.2017 г.)</b>		
<b>Техническое обслуживание</b>	<b>кол-во</b>	<b>сумма за отчет. период</b>
Лифт обслуживание		5 355 724,53р.
Лифт тех.освидетельствование		61 281,30р.
Лифт ремонт		313 635,20р.
<b>Итого за лифты :</b>	<b>36 шт.</b>	<b>5 730 641,03р.</b>
Мусор	7 домов	3 841 445,66р.
ДУ и ППА	7 домов	2 820 144,57р.
Электроэнергия (общего пользования)	7 домов	3 253 728,30р.
Дезинфекция	7 домов	100 081,80р.
<b>ФОТ</b>		
АУП + Бухгалтерия	5 чел.	
Производственно-тех. Персонал	7 чел.	
Рабочие эксплуатации и уборки	6 чел.	
<b>ИТОГО ФОТ (в т.ч. налоги) за отчетный период. :</b>		<b>11 767 484,21р.</b>
Соц.взносы + Прочие налоги		4 250 727,74р.
<b>Текущий ремонт :</b>	<b>7 домов</b>	<b>21 612 927,45р.</b>
<b>Совокупность за ТО и Управление с 01.01.2016 г. по 30.09.2017 г. :</b>		<b>53 377 180,76р.</b>
Ресурсы		
	МОЭК	52 971 845,23р.
	Мосводоканал	20 070 249,22р.
<b>Совокупность за ресурсы с 01.01.2016 г. по 30.09.2017 г. :</b>		<b>73 042 094,45р.</b>
Прочие:		
Антенна		2 893 295,40р.
Запирающее устройство		918 304,00р.
Радиоточка		250 111,10р.
Охрана подъезда		1 861 937,28р.
<b>Итого оплачено с 01.01.2016 г. по 30.09.2017 г. : (все статьи):</b>		<b>132 342 922,99р.</b>

Ознакомлен с отчетом: Председатель  
Правления ТСЖ «Панфилят»  
Матвеевков Никита Святославович

Составитель отчета:  
Председатель Ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилят»  
Мищенко Алексей Сергеевич

Доходная часть (с 01.01.2016 г. по 30.09.2017 г.)		
Итого НАЧИСЛЕННО (согласно тарифам и площадям):		136 654 310,44р.
Поступления :		
Итого собрано средств по проведенным начислениям за отчетный период :		120 497 941,09р.
Помимо этого собрано за предыдущие периоды за время отчетного периода (погашение собственниками задолженностей и судебных требований) :		658 036,70р.
<b>Общий долг собственников за все время :</b>		
По итогам первого квартала 2016 г.		8 642 471,44р.
На конец отчетного периода – к четвертому кварталу 2017 г. (совокупно равно средним начислениям по всему комплексу за 2 месяца)		11 186 945,20

## ситуация по долгам перед РСО

Моэк (ОПЛАЧЕНО ЗА 2016 г. с пени)	Моэк (НАЧИСЛЕННО ЗА 2016 г.)	Моэк (УЖЕ ОПЛАЧЕНО ЗА 2017 г. с пени)	Моэк (УЖЕ НАЧИСЛЕННО ЗА 2017 г.)
26 585 806,01р.	26 105 021,19р.	25 886 039,22р.	16 972 549,46р.
Моэк (остаток к оплате за прошлые периоды)		6 634 114,05 р.	
Мосводоканал (остаток к оплате на текущий момент)		841 229,03 р.	

Заключение Ревизионной комиссии:**1). Смета доходов и расходов:**

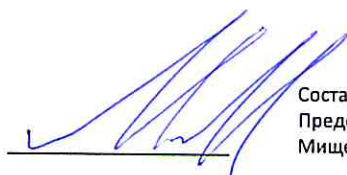
По итогам 2016 года и трех кварталов 2017 года перерасход относительно смет за 2016-2017 год не выявлено. Наблюдается небольшая экономия относительно общих затрат по сметам. Впечатляет показатель экономии электроэнергии в 2017 году, в сравнении с показателями 2016 года (проводимая ТСЖ программа энергоэффективности, в том числе постепенный переход на использование светильников нового поколения – оправдывает вложения).

Однако, динамика погашения задолженности перед МОЭК снизилась по сравнению с предыдущим аналогичным периодом. Изучив детально причины данного негативного фактора (работа по взысканию задолженностей с неплательщиков, динамика роста общих долгов собственников, увеличение размера пени выставяемых РСО, и т.п.), пришел к выводу, что:

А) Для обеспечения максимального % сборов по ЖКУ необходимо изменить политику претензионной работы ТСЖ, с учетом изменений в законодательстве (в т.ч. законы о персональных данных).

Б) Необходимо регулярно размещать на информационных стендах общую статистику по неплательщикам с разбивкой по подъездам и этажам.

Ознакомлен с отчетом: Председатель  
Правления ТСЖ «Панфилят»  
Матаевков Никита Святославович



Составитель отчета:  
Председатель Ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилят»  
Мищенко Алексей Сергеевич



г. Москва

01 октября 2017 г.

В) Так же считаю целесообразным рассылку адресных уведомлений должникам с суммой задолженности свыше трех месяцев, с указанием возможных юридических и финансовых последствий для должника в случае, если он не погасит задолженность в кратчайшие сроки.

Г) Крупных должников вызывать для подписания соглашений о реструктуризации задолженности, а в случае неисполнения – подавать иски в суд.

Д) По должникам с имеющимися исполнительными производствами (вынесено судебное решение, передано в службу ФССП) – провести ревизию действий приставов на предмет эффективности и полноты применяемых исполнительных мер.

2). В ходе проверки кассовых документов, авансовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений не выявлено.

### 5.3. Договора с поставщиками.

В ходе ревизии нарушений по оформлению договоров не выявлено.

### 5.4. Расчет начислений и оплата коммунальных услуг.

Выявлено:

Начисления и перерасчеты по ЖКУ за отчетный период производились согласно утвержденным на общем собрании тарифам. Нарушений не выявлено.

### 5.5. Прочая деятельность ТСЖ

В соответствии с п.4.2. ЖК РФ Товарищество как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и обязано использовать доходы полученные от этой деятельности для оплаты общих расходов ТСЖ, либо в иных целях, предусмотренных решением общего собрания членов ТСЖ.

За отчетный период ревизия не выявила никаких фактов осуществления предпринимательской деятельности ТСЖ «Панфилят».

## **ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ (Итого):**

*По мнению ревизионной комиссии Товарищества, финансовая деятельность ТСЖ «Панфилят» в 2016-2017 годах ведется без нарушений, соответствует нормам законодательства.*

*Деятельность Правления Товарищества по подготовке документов и предоставлению интересов членов Товарищества, в том числе в органах местного самоуправления, выявлению недоделок и недостатков и содействие их устранению, - удовлетворительна.*

**Необходимо :**

1. Провести очередное общее собрание в 2017 году в установленные законом сроки;
2. Учесть рекомендации ревизионной комиссии, представленные в п. 5.2 (финансовые показатели) настоящего отчета, для достижения более положительной динамики во взаиморасчетах с РСО.

Ознакомлен с отчетом: Председатель  
Правления ТСЖ «Панфилят»  
Матвеевков Никита Святославович



Составитель отчета:  
Председатель Ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилят»  
Мищенко Алексей Сергеевич

