

Отчет № 7 ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилат» о финансовой и прочей деятельности товарищества за период с 01.10.2017 года по 30.11.18 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 2017 – 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

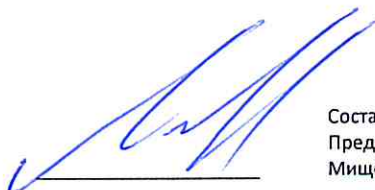
2. В соответствии с Уставом Товарищества ревизионная комиссия обязана:

- ✓ 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 с 01.10.2017 года по 30.11.18

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 2017-2018 г.;
- 10 Начисления по кварплате;
- 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) 2017 года ТСЖ «Панфилят» проведенному в период с 01 декабря 2017 года по 28 февраля 2018 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 Хлюстова В.И.) Об установке автоматических шлагбаумов на въездах жилого комплекса «Панфилят»

Инициатор собрания: Правление ТСЖ «Панфилят»

В период с 01 декабря 2017 года по 28 февраля 2018 года по общему собранию собрано 504 бюллетеня (7 бюллетеней забракованы). По итогам подсчета голосов, в общем собрании приняли участие 497 членов ТСЖ «Панфилят», что составляет 60.20% (согласно площадям, находящимся в собственности) от членов ТСЖ «Панфилят».

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

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

Кворум есть – собрание правомочно.

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 2017 - 2018 г.г., согласно ставки планово-нормативного расхода, утвержденной Правительством г. Москвы. Решение принято.	92,66	3,23	4,11
2.	Утвердить отчет и признать работу Правления ТСЖ «Панфилят» удовлетворительной. Решение принято.	87,74	3,61	8,64
3.	Избрать Правление ТСЖ «Панфилят» в составе: Матвеенков Н.С., Кононец Д.Ю., Стафура С.О., Ксензук В.М., Феденева Н.В. Решение принято.	83,62	3,22	13,16
4.	Утвердить отчет и признать работу Ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилят» удовлетворительной. Решение принято.	83,55	2,43	14,02
5.	Подтвердить полномочия действующего ревизора ТСЖ «Панфилят» Мищенко А.С. Решение принято.	82,42	2,25	15,33
6.	(вопрос внесен в повестку по письменному заявлению Слюсаревой Е.А.) Осуществлять сборы на капитальный ремонт домов ТСЖ «Панфилят» на счет регионального оператора. Решение принято.	58,83	21,97	19,20
6.1	(вопрос внесен в повестку по письменному заявлению Слюсаревой Е.А.) Осуществлять сборы на капитальный ремонт домов ТСЖ «Панфилят» на специализированный счет товарищества. Решение не принято.	13,06	73,20	13,74
7.	(вопрос внесен в повестку по письменному заявлению Хлюстова В.И.) Уполномочить ТСЖ «Панфилят» согласовать в Управе и муниципальном собрании Северное Тушино установку автоматических систем въезда автотранспорта (антивандалных шлагбаумов, систем видеонаблюдения, диспетчеризации и пр. необходимых коммуникаций) на всех въездах во двory жилого комплекса «Панфилят». Решение не принято.	26,53	64,69	8,78
7.1	(вопрос внесен в повестку по письменному заявлению Хлюстова В.И.) 1 В случае положительного решения по пункту № 7, утвердить дополнительный целевой платеж, не входящий в ставку планово-нормативного расхода, утвержденной Правительством г. Москвы, установку АСВА – автоматических систем въезда автотранспорта (антивандалных шлагбаумов, систем видеонаблюдения, диспетчеризации и пр. необходимых коммуникаций) на всех въездах во двory жилого комплекса «Панфилят», из расчета 1 руб. 59 коп. с кв.м. общей площади помещений ежемесячно на 12 месяцев. Включить начисления по указанному платежу в ЕПД на 12 месяцев. Установку произвести после полного сбора средств на АСВА. Помимо вышеуказанного одноразового платежа, в случае положительного решения по пункту № 7, утвердить дополнительный ежемесячный целевой платеж, не входящий в ставку планово-нормативного расхода, утвержденной Правительством г. Москвы, на диспетчеризацию, обслуживание и текущий ремонт АСВА, в размере 0 руб. 85 коп. с кв.м. общей площади помещений, заключивших договор на использование АСВА. Включить указанный платеж вышеуказанных помещений в ЕПД с момента ввода в эксплуатацию соответствующей АСВА. Решение не принято.	22,62	67,08	10,30

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

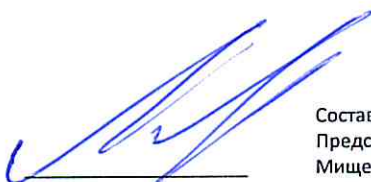
Составитель отчета:
Председатель Ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилят»
Мищенко Алексей Сергеевич

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 2017-2018 г.г.

Таблица 1. Сметы расходов за 2017, 2018 г.г.
(Взяты из отчетных документов)

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	Технические характеристики дома	уборочная S общего имущества	10349,90
Количество подъездов	17		S лестн. клеток	3240,6
Количество этажей	16/17/24		S кровли	7493
Количество квартир	1392		S техэтажей и техподполья	10775,3
Количество жителей	3962		прочая S общ. Имущества	4980,50
Количество лифтов	36		общая S общего имущества	33598,70
Количество ДУ и ППА	17		общая S нежилых	3579,8

ПП	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.)

ПП	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»
Миценко Алексей Сергеевич

СМЕТА 2018 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 2018 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	572 064,38	6 864 772,56
1.2.1	Расходы на электроэнергию	160 216,44	1 922 597,28
1.2.1.1	Расходы на дежурное освещение	38 912,62	466 951,44
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	576 268,39	6 915 220,68
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.

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

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

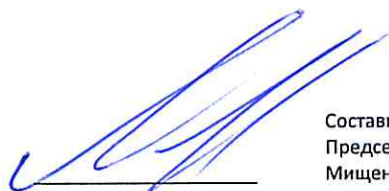
Составитель отчета:
Председатель Ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилят»
Мищенко Алексей Сергеевич

**Исполнение сметы расходов за 2017-2018 г. (по 30 ноября 2018),
а также ситуация по долгам перед РСО**

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

Оплата (Расходная часть) (с 01.11.2017 г. по 30.11.2018 г.)		
Техническое обслуживание	кол-во	сумма за отчет. период
Лифт обслуживание		3 509 064,50р.
Лифт тех.освидетельствование		51 523,69р.
Лифт ремонт		267 344,97р.
Итого за лифты :	36 шт.	4 827 933,16р.
Мусор	7 домов	4 094 448,48р.
ДУ и ППА	7 домов	1 611 594,93р.
Электроэнергия (общего пользования)	7 домов	2 955 995,58р.
Дезинфекция	7 домов	80 065,50р.
Работы по содержанию и ремонту (в т.ч. ФОТ)		
АУП + Бухгалтерия	5 чел.	
Производственно-тех. Персонал	11 чел.	
Рабочие эксплуатации и уборки	6 чел.	
ИТОГО ФОТ (в т.ч. налоги) за отчетный период. :		5 887 600,44р.
Соц.взносы + Прочие налоги		1 803 707,33р.
Текущий ремонт :	7 домов	6 354 087,95р.
Совокупность за ТО и Управление с 01.11.2017 г. по 30.11.2018 г. :		27 615 433,37р.
Ресурсы		
	МОЭК	37 041 172,60р.
	Мосводоканал	12 268 299,33р.
Совокупность за ресурсы с 01.11.2017 г. по 30.11.2018 г. :		49 309 471,93р.
Прочие:		
Антенна		2 188 666,05р.
Запирающее устройство		535 560,00р.
Радиоточка		217 594,59р.
Охрана подъезда		1 152 627,84р.
Итого расходы с 01.11.2017 г. по 30.11.2018 г (все статьи):		81 019 353,78р.

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



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



Доходная часть (с 01.11.2017 г. по 30.11.2018 г.)		
Итого НАЧИСЛЕННО (согласно тарифам и площадям):		89 402 712,67р.
Поступления :		
Итого собрано средств по проведенным начислениям за отчетный период :		79 858 820,62р.
Помимо этого собрано за предыдущие периоды за время отчетного периода (погашение собственниками задолженностей и судебных требований) :		4 532 718,22р.
Общий долг собственников за все время :		
По итогам первого квартала 2018 г.		10 407 171,56р.
На конец отчетного периода – к четвертому кварталу 2018 г. (совокупно равно средним начислениям по всему комплексу за 1,5 месяца)		9 889 175,22р.

ситуация по долгам перед РСО

Моэк (ОПЛАЧЕНО ЗА 2017 г. с пени)	Моэк (НАЧИСЛЕННО ЗА 2017 г.)	Моэк (УЖЕ ОПЛАЧЕНО ЗА 2018 г. с пени)	Моэк (УЖЕ НАЧИСЛЕННО ЗА 2018 г.)
29 943 143,15р.	27 019 609,01р.	32 960 059,30 р.	22 536 605,23р.
Моэк (остаток к оплате за прошлые периоды)		3 563 300,58 р.	
Мосводоканал (остаток к оплате на текущий момент)		1 002 781,54 р.	

Заключение Ревизионной комиссии:

1). Смета доходов и расходов:

По итогам 2017 года и большей часть 2018 года перерасход относительно смет за 2017-2018 год не выявлено. Экономия относительно общих затрат по сметам не наблюдается. Показатели экономии электроэнергии в 2017-2018 году, в сравнении с показателями прошлых периодов имеется, но не значительная. Проводимая ТСЖ программа энергоэффективности, в том числе постепенный переход на использование светильников нового поколения – оправдывает вложения, как уже указывалось в прошлом отчете. Основной скачек в экономии ЭЭ, несмотря на повышающиеся тарифы, произошел с 2016 по 2017 гг.

Динамика погашения задолженности перед МОЭК значительно увеличилась в 2018 году по сравнению с предыдущим аналогичным периодом. Сказалась досудебная работа по взысканию задолженностей с неплательщиков, несмотря на то, что ТСЖ следует не всем рекомендациям, которые были даны в отчете 2017 года.

Общие долги собственников по прежнему колеблются на уровне превышающем ежемесячное начисление по ЖКУ.

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

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

На основании анализа имеющихся у собственников задолженностей – можно с уверенностью сказать, что несмотря на существенные поступления по судебным взысканиям и претензионной работе – многие жители начали копить задолженности в районе трех-четырех месяцев неоплаты ЖКУ, удерживая этот показатель на одном уровне. Данная ситуация недопустима для эффективной экономической деятельности ТСЖ. На основании сделанных выводов, помимо уже используемых методов претензионной работы рекомендую:

А) Для обеспечения максимального % сборов по ЖКУ необходимо более детально работать с должниками, чья задолженность превышает начисления за три и более месяцев.

Б) В случае не исполнения требований ТСЖ по погашению задолженности в течении месяца после выставления требований – взыскивать долги с наложением штрафных санкций посредством судебных приказов.

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:

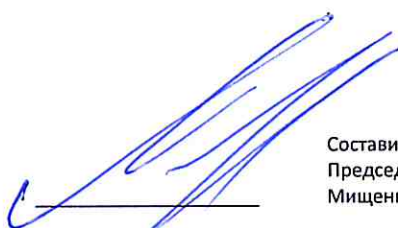
Начисления и перерасчеты по ЖКУ за отчетный период производились согласно утвержденным на общем собрании тарифам. Нарушений не выявлено.

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».

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



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



ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ (Итого):

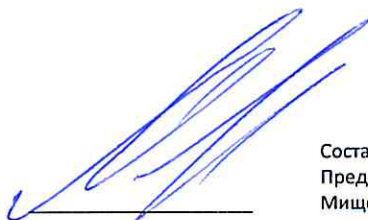
По мнению ревизионной комиссии Товарищества, финансовая деятельность ТСЖ «Панфилат» в 2017-2018 годах ведется без нарушений, соответствует нормам законодательства.

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, - выше средних показателей за прошлый отчетный период.

Необходимо :

1. Провести очередное общее собрание в 2018 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 и другими подрядчиками.

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



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

