

Отчет № 10 ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилат» о финансовой и прочей деятельности товарищества за период с 01.12.2020 года по 26.11.2021 года (с пояснениями по статьям расходов, соотношению в прошлый и текущий расчетные периоды)

Оглавление:

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

Часть V (статистика, динамика деятельности ТСЖ на основании проведенной проверки)
– стр. 2-9

а) итоги проверки ОС 2019 – стр. 2-3

б) финансовые показатели, сметы, динамика, выводы – стр. 4-9

Часть VI (результаты и выводы проверки) – стр. 9

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 Собраний 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 Собраний 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 «Панфилят». Проверкой охвачен с 01.12.2020 года по 26.11.2021 года.

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 2020-2021 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) 2020 года ТСЖ «Панфилят» проведенному в период с 14 декабря 2020 года по 30 марта 2021 года:

Повестка Общего собрания:

1. Утвердить размер платы (тариф) за содержание и текущий ремонт общего имущества на 2020 – 2021 г.г., согласно ставки планово-нормативного расхода, утвержденной Правительством г. Москвы.

2. Утвердить отчет и признать работу Правления ТСЖ «Панфилят» удовлетворительной.

3. Избрать Правление ТСЖ «Панфилят» в составе: Матвеенков Н.С., Кононец Д.Ю., Стафура С.О., Ксензук В.М. , Феденева Н.В.

4. Утвердить отчет и признать работу Ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилят» удовлетворительной.

5. Подтвердить полномочия действующего ревизора ТСЖ «Панфилят» Мищенко А.С.

Инициатор собрания: Правление ТСЖ «Панфилят»

В период с 14 декабря 2020 года по 30 марта 2021 года всего поступило 381 бюллетеней (5 бюллетеней признаны недействительными). По итогам подсчета голосов, в общем собрании приняли участие 376 членов ТСЖ «Панфилят», что составляет **52.93%** (согласно площадям, находящимся в собственности) от общего количества членов ТСЖ «Панфилят».

Кворум есть – собрание правомочно.**Результаты голосования (в % от общего числа голосов)**

№	Вопрос, поставленный на голосование	«За»	«Против»	«Воздержался»
1.	Утвердить размер платы (тариф) за содержание и текущий ремонт общего имущества на 2020 – 2021 г.г., согласно ставки планово-нормативного расхода, утвержденной Правительством г. Москвы. Решение принято.	96,48	0,00	3,52
2.	Утвердить отчет и признать работу Правления ТСЖ «Панфилят» удовлетворительной. Решение принято.	93,39	1,63	4,98
3.	Избрать Правление ТСЖ «Панфилят» в составе: Матвеенков Н.С., Кононец Д.Ю., Стафура С.О., Ксензук В.М., Феденева Н.В. Решение принято.	92,92	1,69	5,39
4.	Утвердить отчет и признать работу Ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилят» удовлетворительной. Решение принято.	91,49	2,37	6,14
5.	Подтвердить полномочия действующего ревизора ТСЖ «Панфилят» Мищенко А.С. Решение принято.	91,62	1,61	6,77

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.

5.2. Финансово-экономическая деятельность ТСЖ за 2020-2021 г.г.Таблица 1. Сметы расходов за 2021, 2022 г.г.
(Взяты из отчетных документов)**СМЕТА на 2021 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 2021 г.

Общая площадь с нежил.	78588,9
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	3696,00

П/П	Наименование статей	Сумма в месяц (руб.)	Сумма за год (руб.)
1.1	Расходы по содержанию и ремонту общего имущества жилого фонда		
		491 082,36	5 892 988,27
1.2.1	Расходы на электроэнергию	237 296,21	2 847 554,52
1.2.1.1	Расходы на дежурное освещение	28 912,62	346 951,44
1.2.2.1	Расходы по дератизации и дезинфекции домов		
		6 765,80	81 189,60
1.2.3	Расходы по вывозу ТБО (мусор)	262 178,18	3 146 138,16
1.2.4	Расходы на обслуживание вент. Систем	4 005,23	48 062,76
2.1	Расходы по текущему ремонту жилищного фонда		
2.1.1	Расходы на обслуживание лифтов	450 501,67	5 406 020,04
2.1.2	Расходы на обслуживание светильников наружного освещения	396 105,78	4 753 269,36
		2 350,26	28 203,12
2.2	Расходы на обслуживание систем ДУ и ППА	146 508,60	1 758 103,20
2.3	Управление	471 667,57	5 660 010,78
2.4.1	Замер сопротивления изоляции	8 825,75	105 909,00
	ИТОГО:	2 506 200,02	30 074 400,25
	ВСЕГО СТОИМОСТЬ в месяц 1 кв.м	31,89	руб.

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

СМЕТА на 2022 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 2022 г.

Общая площадь с нежил.	78588,9
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	3696,00

П/П	Наименование статей	Сумма в месяц (руб.)	Сумма за год (руб.)
1.1	Расходы по содержанию и ремонту общего имущества жилого фонда	404 089,70	4 849 076,40
1.2.1	Расходы на электроэнергию	206 802,49	2 481 629,88
1.2.1.1	Расходы на дежурное освещение	25 369,01	304 428,12
1.2.2.1	Расходы по дератизации и дезинфекции домов	6 183,14	74 197,68
1.2.4	Расходы на обслуживание вент. Систем	4 012,65	48 151,80
2.1	Расходы по текущему ремонту жилищного фонда	562 441,98	6 749 303,76
2.1.1	Расходы на обслуживание лифтов	317 334,46	3 808 013,52
2.1.2	Расходы на обслуживание светильников наружного освещения	2 264,23	27 170,76
2.2	Расходы на обслуживание систем ДУ и ППА	148 903,62	1 786 843,44
2.3	Управление	551 984,84	6 623 818,08
2.4.1	Замер сопротивления изоляции	8 825,75	105 909,00
	ИТОГО:	2 238 211,87	26 858 542,44
	ВСЕГО СТОИМОСТЬ в месяц 1 кв.м	28,48	руб.
3.1	Расходы по обращению с ТКО (мусор)	571 341,30	6 856 095,60
	ВСЕГО СТОИМОСТЬ в месяц 1 кв.м	7,27	руб.

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

* Обращаю ваше внимание, что в смете на 2022 год вынесена в отдельный раздел «стоимость расходов по обращению с ТКО», поскольку с 1 января 2022 года «мусор» будет вынесен в отдельную строку квитанций на ЖКУ. Тариф (согласно ПП Москвы) составит 7 руб. 27 коп. с кв.м. жилой площади.

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

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

Тариф по ставке содержания общего имущества, напротив, - будет уменьшен, т.к. обращение с ТКО больше не входит в данную ставку. Статьи расходов распределены пропорционально расходам за прошлый период к новой ставке ТО.

**Исполнение сметы расходов за отчетный период 2020-2021 г. (по 26 ноября 2021),
а также ситуация по долгам перед РСО**

внимание: после таблицы расположены комментарии по отдельным статьям доходов и расходов.

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

Оплата (Расходная часть) (с 01.12.2020 г. по 26.11.2021 г.)		
Техническое обслуживание	кол-во	сумма за отчет. период
Лифт обслуживание		3 092 323,30 р.
Лифт тех.освидетельствование		278 710,87 р.
Лифт ремонт		196 979,40 р.
Итого за лифты : **	36 шт.	3 568 013,57 р.

Дезинфекция **	7 домов	62 197,70 р.
ДУ и ППА **	7 домов	1 318 577,40 р.
Электроэнергия (общего пользования)	7 домов	2 397 629,84 р.
Прочие подрядные работы ***	7 домов	1 535 617,92 р.

<u>Работы по содержанию и ремонту (в т.ч. ФОТ)</u>		
АУП + Бухгалтерия	5 чел.	
Производственно-тех. Персонал	11 чел.	
Рабочие эксплуатации и уборки	6 чел.	
ИТОГО по работам, в т.ч. ФОТ+НДФЛ за отчетный период:		5 217 083,58 р.
Отчисления в фонды		1 406 734,48 р.
Текущий ремонт : ***	7 домов	12 311 477,57 р.

Совокупность за ТО и Управление с 01.12.2020 г. по 26.11.2021 г. :		27 817 332,06 р.
---	--	-------------------------

Ресурсы		
	МОЭК	43 215 964,96 р.
	Мосводоканал	14 343 647,91 р.
Совокупность за ресурсы с 01.12.2020 г. по 26.11.2021 г. :		57 559 612,87 р.

Прочие:		
Антенна (обслуживание) **		2 717 705,80 р.
Запирающее устройство **		814 152,00 р.
Радиоточка **		134 950,80 р.
Охрана подъезда		777 955,20 р.
Итого расходы с 01.12.2020 г. по 26.11.2021 г. (все статьи):		89 821 708,73 р.

Доходная часть (с 01.12.2020 г. по 26.11.2021 г.)		
Итого НАЧИСЛЕННО (согласно тарифам и площадям):		91 415 891,38 р.
Поступления :		
Итого собрано средств по проведенным начислениям за отчетный период :		83 963 250,13 р.
Помимо этого собрано за предыдущие периоды за время отчетного периода (погашение собственниками задолженностей и судебных требований) :		5 894 351,69 р.*
ВСЕГО собрано средств за отчетный период :		89 857 601,82 р.
ОБЩИЙ ДОЛГ собственников за все время :		
На конец отчетного периода – без учета начислений за ноябрь 2021 г. + долги прошлых периодов (совокупно равно средним начислениям по всему комплексу около 1 месяца)		5 202 034,10 р.*

ситуация по долгам перед РСО

Остатки к оплате (отчет по ресурсам)

Моэк (ОПЛАЧЕНО В 2020 г.*)	Моэк (НАЧИСЛЕННО ЗА ВЕСЬ 2020 г.)	Моэк (ОПЛАЧЕНО по Октябрь 2021 г. включительно*)	Моэк (НАЧИСЛЕННО по Октябрь 2021 г. включительно*)
32 205 605,86 р.	37 102 176,14 р.	39 246 494,31 р.	32 412 976,93 р.
Моэк* (остаток к оплате за прошлые периоды)		3 040 586,76 р.	
Мосводоканал* (остаток к оплате на текущий момент)		785 936,10 р.	

(1)

**** - На 26 ноября 2021 г. (окончание отчетного периода по текущему общему собранию ТСЖ) были получены не все счета за ноябрь 2021 г., поэтому по договорным отношениям есть незначительные расхождения в суммах за аналогичный (почти) отчетный период в прошлом году. Напротив: в прошлом отчетном периоде, по некоторым статьям расходов, производились оплаты по**

долгам перед подрядчиками за месяца, которые не входили в отчетный период.

(2)

******* - Вывоз и утилизация ТКО больше не входят в данную статью расходов. С первого января 2022 года: обращение с ТКО вообще будет выделено в отдельную статью, начисления будут производиться вне ставки ТУ, согласно изменениям в законодательстве РФ.

Напротив: в 2020-2021 г.г. были произведены оплаты (большая часть) по косметическому ремонту подъездов ТСЖ, статья «текущий ремонт» включает все расходы по данным работам (в т.ч. стоимость материалов). Данная статья расходов значительно выше прошлого отчетного периода.

(3)

***** - В 2021 году, согласно рекомендациям ревизионной комиссии, была проведена масштабная претензионная работа по должникам ТСЖ. Оплата жителями задолженностей по предыдущим периодам (как по судебным решениям, так и по результатам досудебной претензионной работы) превышает результаты прошлых лет. Однако, на момент окончания составления отчета ревизионной комиссии: запланированная на 2021 г. работа по взысканию задолженности не завершена (подано только 65% исков по «проблемным» должникам).

Благодаря взысканным средствам ТСЖ удалось значительно снизить долги перед РСО, большая часть погашений пришлась на 2021 год.

Тем не менее: долги жителей учтены без начислений за ноябрь 2021 года, поэтому еще рано говорить о положительной динамике в сборах долгов ЖКУ с неплательщиков.

Заключение Ревизионной комиссии:

1). Смета доходов и расходов:

По итогам 2020 года и большей части 2021 года относительно смет за 2020-2021 год по ставке ТУ (управление, текущий ремонт и т.п.) перерасхода нет. Относительно общих затрат по итогам периода в сравнении с аналогичным периодом прошлого года: увеличились затраты на текущий ремонт, погашена часть задолженностей перед подрядчиками по прошедшим периодам (см. комментарии к таблице по исполнению сметы). Согласно проведенной аналитике – основная часть разницы в затратах была использована для косметических ремонтов в подъездах домов ТСЖ.

Проводимая ТСЖ программа энергоэффективности, в том числе постепенный переход на использование светильников нового поколения – оправдывает вложения. Основной скачек в экономии ЭЭ, несмотря на повышающиеся тарифы, произошел с 2016, динамика сохраняется.

Динамика погашения задолженности перед РСО улучшилась в 2021 году, но показатели могут измениться в худшую сторону, если темпы претензионной работы с должниками не изменятся в большую сторону.

На основании анализа имеющихся у собственников задолженностей – Большая часть имеющихся долгов образовалась в период с начала 2020 года по настоящее время. На основании сделанных выводов предлагается наращивать темпы претензионной работы с должниками в 2022 году.

В виду произошедших изменений в законодательстве РФ относительно статьи расходов на обращение с ТКО – в течении 2022 года провести аналитику, подготовить необходимую базу для перехода жителей на прямые договоры с Региональным оператором.

5.3. Договоры 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».

6.1 ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ (Итого):

По мнению ревизионной комиссии Товарищества, финансовая деятельность ТСЖ «Панфилят» в 2020-2021 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, - на уровне выше средних показателей за прошлый отчетный период.

Необходимо :

- 1. Провести очередное общее собрание в 2021 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.***