

Отчет № 8 ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилат» о финансовой и прочей деятельности товарищества за период с 01.12.2018 года по 30.11.19 г.

Оглавление:

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

**Часть V (статистика, динамика деятельности ТСЖ на основании проведенной проверки)
– стр. 2-10**

а) итоги проверки ОС 2018 – стр. 2-5

б) финансовые показатели, сметы, динамика, выводы – стр. 6-10

Часть VI (результаты и выводы проверки) – стр. 11

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 01.12.2018 года по 30.11.19

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 2018-2019 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) 2018 года ТСЖ «Панфилят» проведенному в период с 16 декабря 2018 года по 31 марта 2019 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. Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта

7. О владельце специального счета

8. О размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт

9. О выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет

10. О выборе лица, уполномоченного на представительство интересов собственников, подачу документов, открытие специального счета, оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

11. Об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг

12. (Пункт внесен в повестку по заявлению Хлюстова В.И.) Об установке автоматических шлагбаумов на въездах жилого комплекса «Панфилят»
13. (Пункт внесен в повестку по заявлению Фодиной Ю.А.) О контейнерах для раздельного сбора мусора

Инициатор собрания: Правление ТСЖ «Панфилят»

В период с 16 декабря 2018 г. по 31 марта 2019 г. всего поступило 506 бюллетеней (24 бюллетеня признаны недействительными). По итогам подсчета голосов, в общем собрании приняли участие 481 член ТСЖ «Панфилят», что составляет 64.22% (согласно площадям, находящимся в собственности) от общего количества членов ТСЖ «Панфилят».

Кворум есть (по вопросам кроме п. № 6 – 11) – 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 2018 - 2019 г.г., согласно ставки планово-нормативного расхода, утвержденной Правительством г. Москвы. Решение принято.	91,47	1,17	7,36
2.	Утвердить отчет и признать работу Правления ТСЖ «Панфилят» удовлетворительной. Решение принято.	86,49	1,80	11,71
3.	Избрать Правление ТСЖ «Панфилят» в составе: Матвеенков Н.С., Кононец Д.Ю., Стафура С.О., Ксензук В.М., Феденева Н.В. Решение принято.	83,07	2,80	14,13
4.	Утвердить отчет и признать работу Ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилят» удовлетворительной. Решение принято.	82,57	1,58	15,85
5.	Подтвердить полномочия действующего ревизора ТСЖ «Панфилят» Мищенко А.С., назначить Мищенко А.С. председателем счетной комиссии в составе: Матвеенков Н.С., Кононец Д.Ю., Стафура С.О., Ксензук В.М., Феденева Н.В. Решение принято.	79,75	3,20	17,05
6.	Изменить способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов жилого комплекса «Панфилят» путем прекращения формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счете Регионального оператора ФКР, и формирования фонда капитального ремонта на специальные счета многоквартирных домов жилого комплекса «Панфилят». Перечисление взносов на капитальный ремонт осуществлять на специальные счета. * По данному вопросу кворум не набран.	Кворум не набран 82,74*	Кворум не набран 12,36	Кворум не набран 4,90
7.	Определить (выбрать) владельцем специальных счетов многоквартирных домов жилого комплекса «Панфилят»: Товарищество Собственников Жилья «Панфилят». * По данному вопросу кворум не набран.	Кворум не набран 82,77*	Кворум не набран 10,88	Кворум не набран 6,35
8.	Определить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт многоквартирных домов жилого комплекса «Панфилят» в размере, равном минимальному ежемесячному взносу на капитальный ремонт общего имущества, утверждаемых постановлениями Правительства г. Москвы. Включить данный взнос в ежемесячные	Кворум не набран 83,83*	Кворум не набран 11,03	Кворум не набран 5,14

	ЕПД. * По данному вопросу кворум не набран.			
9.	<p>Определить кредитную организацию, в которой будут открыты специальные счета многоквартирных домов жилого комплекса «Панфилят» для перечисления взносов на капитальный ремонт: «Альфа-Банк» (АО). Перевести все средства, начисленные собственникам помещений за капитальный ремонт за прошедшие периоды с соответствующих счетов Регионального Фонда капитального ремонта МКД на открытые в «Альфа-Банк» (АО) специальные счета.</p> <p>* По данному вопросу кворум не набран.</p>	Кворум не набран 76,94*	Кворум не набран 13,49	Кворум не набран 9,56
10	<p>Определить лицом, уполномоченным на представительство интересов собственников (в т.ч. в отношениях с Региональным Фондом капитального ремонта МКД), подачу документов, открытие специальных счетов, совершение операций с денежными средствами, оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальные счета многоквартирных домов жилого комплекса «Панфилят»: Председателя Правления ТСЖ «Панфилят» Матвеевкова Никиту Святославовича.</p> <p>* По данному вопросу кворум не набран.</p>	Кворум не набран 80,05*	Кворум не набран 12,30	Кворум не набран 7,65
11	<p>Увеличить дополнительный целевой платеж на содержание служб и объектов не входящих в ставку планово- нормативного расхода, для предоставления услуг по ведению претензионной работы и прочих расходов, связанных со сбором взносов на капитальный ремонт общего имущества, до 0,64 руб. с квадратного метра ежемесячно.</p> <p>Определить следующий порядок представления платежных документов, включающих сборы на капитальный ремонт МКД – Ежемесячно, до 1-го числа месяца, следующего за текущим.</p> <p>* По данному вопросу кворум не набран.</p>	Кворум не набран 55,17*	Кворум не набран 30,87	Кворум не набран 13,96
12	<p>(вопрос внесен в повестку по заявлению Хлюстова В.И.) Уполномочить ТСЖ «Панфилят» согласовать в Управе и муниципальном собрании Северное Тушино установку автоматических систем въезда автотранспорта (антивандальных шлагбаумов, систем видеонаблюдения, диспетчеризации и пр. необходимых коммуникаций) на всех въездах во дворы жилого комплекса «Панфилят».</p> <p>Решение не принято.</p>	20,61	66,60	12,79
12.1	<p>(вопрос внесен в повестку по заявлению Хлюстова В.И.) В случае положительного решения по пункту № 12, утвердить дополнительный целевой платеж, не входящий в ставку планово-нормативного расхода, утвержденной Правительством г. Москвы, установку АСВА – автоматических систем въезда автотранспорта (антивандальных шлагбаумов, систем видеонаблюдения, диспетчеризации и пр. необходимых коммуникаций) на всех въездах во дворы 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.</p> <p>Помимо вышеуказанного одноразового платежа, в случае положительного решения по пункту № 12, 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.</p> <p>Решение не принято.</p>	17,93	69,41	12,66

13.	(вопрос внесен в повестку по заявлению Фодиной Ю.А.) Уполномочить ТСЖ «Панфилят» обратиться от лица жителей комплекса «Панфилят» в органы местного самоуправления, Управу района, иные необходимые организации для согласования установки на территории жилого комплекса контейнеров для раздельного сбора мусора. Решение принято.	64,82	15,07	20,11
-----	--	--------------	-------	-------

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 2018-2019 г.г.

Таблица 1. Сметы расходов за 2018, 2019 г.г.
(Взяты из отчетных документов)

СМЕТА 2018 год

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

**СМЕТА**

завтрат 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 нежелых	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

СМЕТА 2019 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 2019 г.

		Технические характеристики дома	
Общая площадь с нежил.	78460,9	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

П/П	Наименование статей	Сумма в месяц (руб.)	Сумма за год (руб.)
1.1	Расходы по содержанию и ремонту общего имущества жилого фонда	572 042,43	6 864 509,16
1.2.1	Расходы на электроэнергию	248 238,39	2 978 860,68
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 и обезвреживанию ТБО, КГМ (мусор)	253 119,05	3 037 428,60
1.2.4	Расходы на обслуживание вент. Систем	4 005,23	48 062,76
2.1	Расходы по текущему ремонту жилищного фонда	308 252,09	3 699 025,08
2.1.1	Расходы на обслуживание лифтов	396 105,78	4 753 269,36
2.1.2	Расходы на обслуживание светильников наружного освещения	2 350,26	28 203,12
2.2	Расходы на обслуживание систем ДУ и ППА	138 766,22	1 665 194,64
2.3	Управление	306 895,24	3 682 742,88
2.4.1	Замер сопротивления изоляции	8 825,75	105 909,00
2.4.2	Расходы на ремонт почтовых ящиков	4 225,68	50 708,16
	ИТОГО:	2 278 504,54	27 342 054,48
	ВСЕГО СТОИМОСТЬ в месяц 1 кв.м	29,04	руб.

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

**Исполнение сметы расходов за 2018-2019 г. (по 30 ноября 2019),
а также ситуация по долгам перед РСО**

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

Оплата (Расходная часть) (с 01.12.2018 г. по 30.11.2019 г.)		
Техническое обслуживание	кол-во	сумма за отчет. период
Лифт обслуживание		3 542 400,28 р.
Лифт тех.освидетельсвоание		356 193,91 р.
Лифт ремонт		161 932,42 р.
Итого за лифты :	36 шт.	4 060 526,61 р.
Мусор	7 домов	3 254 687,77 р.
ДУ и ППА	7 домов	1 611 594,93 р.
Электроэнергия (общего пользования)	7 домов	2 159 716,65 р.
Дезинфекция	7 домов	86 209,79 р.
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 по работам, в т.ч. ФОТ+НДФЛ за отчетный период.:		5 774 160,09 р.
Соц.взносы		1 716 202,66 р.
Текущий ремонт :	7 домов	6 957 337,92 р.
Совокупность за ТО и Управление с 01.12.2018 г. по 30.11.2019 г. :		25 620 436,42 р.
Ресурсы		
	МОЭК	41 926 479,52 р.
	Мосводоканал	13 085 603,87 р.
Совокупность за ресурсы с 01.12.2018 г. по 30.11.2019 г. :		55 012 083,39 р.
Прочие:		
Антенна (обслуживание)		2 871 855,00 р.
Запирающее устройство		854 208,00 р.
Радиоточка		174 871,40 р.
Охрана подъезда		1 063 964,16 р.
Итого расходы с 01.12.2018 г. по 30.11.2019 г. (все статьи):		85 597 418,37 р.

Доходная часть (с 01.12.2018 г. по 30.11.2019 г.)		
Итого НАЧИСЛЕННО (согласно тарифам и площадям):		84 807 714,93 р.
Поступления :		
Итого собрано средств по проведенным начислениям за отчетный период :		78 956 893,74 р.
Помимо этого собрано за предыдущие периоды за время отчетного периода (погашение собственниками задолженностей и судебных требований) :		1 085 411,85 р.
ОБЩИЙ ДОЛГ собственников за все время :		
На конец отчетного периода – к четвертому кварталу 2019 г. (совокупно равно средним начислениям по всему комплексу более 1-го месяца)		7 299 823,11 р.

ситуация по долгам перед РСО

Остатки к оплате (отчет по ресурсам)			
Мозк (ОПЛАЧЕНО ЗА 2018 г. с пени*)	Мозк (НАЧИСЛЕННО ЗА 2018 г.)	Мозк (УЖЕ ОПЛАЧЕНО ЗА 2019 г. с пени*)	Мозк (УЖЕ НАЧИСЛЕННО ЗА 2019 г.)
38 927 077,18 р.	36 683 314,39 р.	38 790 522,36 р.	37 265 515,96 р.
Мозк* (остаток к оплате за прошлые периоды)		1 785 301,27 р.	
Мосводоканал* (остаток к оплате на текущий момент)		1 958 090,54р.	

Заключение Ревизионной комиссии:

1). Смета доходов и расходов:

По итогам 2018 года и большей часть 2019 года перерасход относительно смет за 2017-2018 год не выявлен. Экономия относительно общих затрат по сметам не существенная, однако высвобождаемые средства позволили начать комплексные косметические ремонты в подъездах домов ТСЖ. Показатели экономии электроэнергии в 2018-2019 году, в сравнении с показателями прошлых периодов имеет существенную положительную динамику (с учетом увеличения тарифов) в связи с заменой большинства светильников на светодиодные. Проводимая ТСЖ программа энергоэффективности, в том числе постепенный переход на использование светильников нового поколения – оправдывает вложения. Основной скачок в экономии ЭЭ, несмотря на повышающиеся тарифы, произошел с 2016, динамика сохраняется. Так же стоит отметить положительную динамику в экономии тепловой энергии в связи с модернизацией оборудования ЦТП.

Динамика погашения задолженности перед МОЭК значительно увеличилась в 2018-2019 годах по сравнению с предыдущим аналогичными периодами. На данный момент задолженность не превышает одного платного периода. Сказалась досудебная работа по взысканию задолженностей с неплательщиков, несмотря на то, что ТСЖ следует не всем рекомендациям, которые были даны ревизионной комиссией ранее.

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

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 два-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».

VI

6.1 ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ (Итого):

По мнению ревизионной комиссии Товарищества, финансовая деятельность ТСЖ «Панфилат» в 2018-2019 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 2019 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.*