

Отчет № 12 ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилят» о финансовой и прочей деятельности товарищества за период с 14.11.2022 г. по 14.11.2023 г. (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 2022 – стр. 2-3

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

Часть VI (результаты и выводы проверки) – стр. 9-10

Часть I –IV (юридическое обоснование)

1. Ревизионная комиссия ТСЖ «Панфилят» была избрана решением общего собрания собственников помещений (протокол №1 от 02.11.2016 г., продлены полномочия: протокол №1 от 10 февраля 2023 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 14.11.2022 г. по 14.11.2023 г..

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 2022-2023 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) 2022 года ТСЖ «Панфилят» проведенному в период с 10 декабря 2022 года по 10 февраля 2023 года:

Повестка Общего собрания:

1. Утвердить размер платы (тариф) за содержание и текущий ремонт общего имущества на 2022 – 2023 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 «Панфилат»

В период с 10 декабря 2022 года по 10 февраля 2023 года всего поступило 394 бюллетеней (2 бюллетеня признаны недействительными). По итогам подсчета голосов, в общем собрании приняли участие 391 членов ТСЖ «Панфилат», что составляет **52.71%** (согласно площадям, находящимся в собственности) от общего количества членов ТСЖ «Панфилат».

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 2022 – 2023 г.г., согласно ставки планово-нормативного расхода, утвержденной Правительством г. Москвы. РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.	96,29	1,36	2,35
2.	Утвердить отчет и признать работу Правления ТСЖ «Панфилат» удовлетворительной. РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.	93,99	1,98	4,03
3.	Избрать Правление ТСЖ «Панфилат» в составе: Матвеенков Н.С., Кононец Д.Ю., Стафура С.О., Ксензук В.М. , Феденева Н.В. РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.	93,14	1,62	5,24
4.	Утвердить отчет и признать работу Ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилат» удовлетворительной. РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.	91,54	1,42	7,04
5.	Подтвердить полномочия действующего ревизора ТСЖ «Панфилат» Мищенко А.С. РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.	93,11	1,27	5,62

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 2022-2023 г.г.

Таблица 1. Сметы расходов на 2023, 2024 г.г.
(Взяты из отчетных документов)

СМЕТА на **2023** год



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

СМЕТА (Бюджет Товарищества)

затрат 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 2023 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	301 443,10	3 617 317,20
1.2.1	Расходы на электроэнергию	201 303,21	2 415 638,52
1.2.1.1	Расходы на дежурное освещение	283 591,32	3 403 095,84
1.2.2.1	Расходы по дератизации и дезинфекции домов	6 283,89	75 406,68
1.2.3	Расходы на обслуживание вент. Систем	4 012,65	48 151,80
2.1	Расходы по текущему ремонту жилищного фонда	372 379,85	4 468 558,20
2.1.1	Расходы на обслуживание лифтов	343 689,58	4 124 274,96
2.1.2	Расходы на обслуживание светильников наружного освещения	3 598,23	43 178,76
2.2	Расходы на обслуживание систем ДУ и ППА	148 903,62	1 786 843,44
2.3	Управление	563 794,89	6 765 538,68
2.4.1	Замер сопротивления изоляции	9 211,53	110 538,36
	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)	573 698,97	6 884 387,64
	ВСЕГО СТОИМОСТЬ в месяц 1 кв.м	7,30	руб.

исп. Сенаторов П.Н.
тел. 8 (499) 504-8293

СМЕТА (Бюджет Товарищества) на 2024 год*



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

СМЕТА (Бюджет Товарищества)

затрат 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 2024 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 текущему ремонту общего имущества жилого фонда	928 058,53	11 136 702,36
1.2	Расходы на обслуживание лифтов (ремонт, обслуживание, освидетельствование)	398 905,55	4 786 866,60
1.3	Электроэнергия (места общего пользования)	172 678,09	2 072 137,08
1.4	Расходы по дератизации и дезинфекции домов	7 411,77	88 941,24
1.5	ДУ и ППА	146 508,61	1 758 103,32
1.6	Прочие подрядные работы (текущее обслуживание ОИ и уборка, закупка расходных материалов на управление и текущий ремонт)	331 829,45	3 981 953,40
1.7	Управление, ФОТ+НДФЛ за отчетный период:	470 515,52	5 646 186,24
1.7.1	Отчисления в фонды по заработной плате сотрудников	12 113,56	145 362,72
1.7.2	Претензионная работа (взыскание долгов)	5 389,24	64 670,88
1.8	Замер сопротивления изоляции	12 356,59	148 279,08
	ИТОГО:	2 485 766,91	29 829 202,92
	ВСЕГО СТОИМОСТЬ в месяц 1 кв.м	31,63	руб.
2.1	Расходы по обращению с ТКО (мусор)	573 680,11	6 884 161,30
	ВСЕГО СТОИМОСТЬ в месяц 1 кв.м	с 01.01.2024 по 30.06.2024 = 7,295; с 01.07.2024 по 31.12.2024 = 7,304	руб.

исп. Сенаторов П.Н.
тел. 8 (499) 504-8293

* По рекомендации ревизионной комиссии общая схема Сметы была изменена для удобства жителей, чтобы проще было сопоставлять фактические расходы с плановыми. Структура сметы максимально приближена к форме финансового отчета о потраченных средствах по ставке на обслуживание и текущий ремонт общего имущества.

Обращаю ваше внимание, что в смете на 2024 год ставка ТО не изменилась (данных на момент составления отчета об изменении тарифа не имеется). Тарифы на ресурсы частично выросли, часть постановлений о повышении тарифов на ресурсы еще не опубликовано.

Обязательные расходы ТСЖ на обслуживание общего имущества прогнозируемо вырастут, однако, не имея точных данных: смета на 2024 год может быть скорректирована к началу 2025 года.

Статьи расходов распределены пропорционально расходам за прошлый период + процент роста тарифов и услуг по содержанию общего имущества к ставке ТО. Учитывается подорожание услуг подрядных организаций, цен на расходные материалы и тарифов РСО.

Исполнение сметы расходов за отчетный период 2022-2023 г. (по 14 ноября 2023), 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 14.11.2022 г. по 14.11.2023 г.)		
Техническое обслуживание	кол-во	сумма за отчет. период
Лифт обслуживание		3 371 502,19 р.
Лифт тех. освидетельствование		433 676,95 р.
Лифт ремонт		909 687,43 р.
Итого за лифты : **	36 шт.	4 714 866,57 р.

Дезинфекция **	7 домов	88 941,24 р.
ДУ и ППА **	7 домов	1 758 103,2 р.
Электроэнергия (общего пользования)	7 домов	1 592 065,07 р.
Прочие подрядные работы ***	7 домов	3 933 953,42 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:		5 646 186,28 р.
Отчисления в фонды		1 525 362,68 р.

Текущий ремонт : ***	7 домов	11 131 032,89 р.
----------------------	---------	------------------

Совокупность за ТО и Управление с 14.11.2022 г. по 14.11.2023 г.:		30 390 511,35 р.
---	--	------------------

Ресурсы		
	МОЭК	45 319 001,07 р.
	Мосводоканал	15 473 185,78 р.
Совокупность за ресурсы с 14.11.2022 г. по 14.11.2023 г. :		60 792 186,85 р.
Прочие:		
Антенна (обслуживание) **		3 655 640,00 р.
Запирающее устройство **		854 208,00 р.
Радиоточка **		180 878,16 р.
Охрана подъезда		1 063 964,16 р.
Обращение с ТКО (нововведенный Мусор!)		6 546 065,08 р.
Итого расходы с 14.11.2022 г. по 14.11.2023 г. (все статьи):		103 483 453,60 р.

Доходная часть (с 14.11.2022 г. по 14.11.2023 г.)		
Итого НАЧИСЛЕННО (согласно тарифам и площадям):		103 827 183,44 р.
Поступления :		
Итого собрано средств по проведенным начислениям за отчетный период :		98 468 373,66 р.
Помимо этого собрано за предыдущие периоды за время отчетного периода (погашение собственниками задолженностей и судебных требований) :		6 232 279,04 р.*
ВСЕГО собрано средств за отчетный период :		104 700 652,70 р.
ОБЩИЙ ДОЛГ собственников за все время :		
На конец отчетного периода – без учета начислений за ноябрь 2023 г. + долги прошлых периодов (совокупно равно средним начислениям по всему комплексу чуть меньше, чем за месяц. <u>Долг сократился относительно прошлого отчетного года</u>)		5 358 809,78 (текущий начислено - собрано) +2 073 146,14 (остаток долга прош. периодов) =7 431 955,92 р.*

ситуация по долгам перед РСО

Остатки к оплате (отчет по ресурсам)

Моэк (ОПЛАЧЕНО В 2022 г.*)	Моэк (НАЧИСЛЕННО ЗА ВЕСЬ 2022 г.)	Моэк (ОПЛАЧЕНО с Ноября 2022г. по Октябрь 2023г. включительно*)	Моэк (НАЧИСЛЕННО с Ноября 2022г. по Октябрь 2023г. включительно*)
----------------------------	-----------------------------------	---	---

39 988 249,45р.	43 725 645,97 р.	42 622 132,42 р.	45 319 001,07 р.
Мозк* (остаток к оплате за прошлые периоды)		3 736 517,15 р. *	
Мосводоканал* (остаток к оплате на текущий момент)		1 044 111,94 р. *	
Остатки по оплате перед подрядными организациями совокупно (помимо долга за ресурсы):			
На конец отчетного периода задолженность составляет			1 846 406,8 р. *

(1)

**** - На 14 ноября 2023 г. (окончание отчетного периода по текущему общему собранию ТСЖ) получены счета за ноябрь 2023 г.**

(2)

- Данная статья расходов существенно БОЛЬШЕ прошлого отчетного периода, т.к. в 2023 году были продолжены работы по косметическому ремонту ОИ в домах ТСЖ. Расходы по статье превышают заложенные в смете, а так же выходят за расчетные рамки по ставке ТО на год. Однако, данный факт не рассматривается как серьезное нарушение, поскольку недостающие средства взяты из собранных старых долгов жителей (претензионная работа в 2023 году имеет хорошие результаты). Средства использованы по назначению.

Статьи, касающиеся текущего ремонта будут увеличиваться в расходной части только в случае увеличения ставки ТО, т.к. на сегодняшний день наблюдается дефицит средств, которые ТСЖ может выделять на благоустройство общего имущества (с 2022 года расходы жилого комплекса растут не пропорционально поступлениям: ставка ТО уменьшена, а подрядные работы и материалы растут в цене, как и все расценки в соответствии с инфляцией).

Вывоз и утилизация ТКО больше не входят в данную статью расходов. С первого января 2022 года.

(3)

*** - Динамика по задолженности оплат ЖКУ жителями в истекшем году положительная. Основная часть долгов собрана во внесудебном порядке. Наиболее эффективным оказался непосредственный контакт с должниками (телефонные звонки).**

Тем не менее, общая задолженность собственников сохраняется на высоком уровне. Еще год назад указывалось, что многие жители стали держать долг в размере около 2х месяцев начислений, что серьезно увеличивает общую задолженность по сборам ЖКУ. В данном случае рекомендуется обратить внимание на регулярное начисление пени за просрочки платежей.

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

По итогам 2022 года и большей части 2023 года относительно смет за 2022-2023 год по ставке ТО (управление, текущий ремонт и т.п.) перерасход имеется, однако он компенсирован сборами результатами претензионной работы, а средства направлены на косметический ремонт домов ТСЖ, т.е. средства использованы по назначению. В дальнейшем следует более строго придерживаться сметных коэффициентов, т.к. дефицит бюджета по некоторым обязательным статьям не допустим для обеспечения полноценной работы ТСЖ.

Динамика погашения задолженности перед РСО улучшается. Необходимо продолжить активную претензионную и разъяснительную работу в 2024 году.

На основании анализа имеющихся у собственников задолженностей – Большая часть имеющихся долгов образовалась в период 2023 г. Большая их часть держится на уровне одного-двух месяцев начислений.

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 «Панфилат» в 2022-2023 годах ведется эффективнее, чем в прошлом отчетном периоде. Соответствие нормам законодательства ревизионной комиссией подтверждается.

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.

Необходимо :

- 1. Провести очередное общее собрание в 2023 году в установленные законом сроки с учетом изменений в законодательстве;*
- 2. Учесть рекомендации и выводы ревизионной комиссии, представленные в п. 5.2 (финансовые показатели) настоящего отчета. Так же необходимо развивать положительный опыт претензионно-разъяснительной работы с жителями.*