

Отчет № 11 ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилат» о финансовой и прочей деятельности товарищества за период с 01.11.2021 г. по 14.11.2022 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 2021 – 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., продлены полномочия: протокол №1 от 03 мая 2022 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 01.11.2021 г. по 14.11.2022 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 2021-2022 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) 2021 года ТСЖ «Панфилят» проведенному в период с 13 декабря 2021 года по 30 апреля 2022 года:

Повестка Общего собрания:

1. Утвердить размер платы (тариф) за содержание и текущий ремонт общего имущества на 2021 – 2022 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 13 декабря 2021 года по 30 апреля 2022 года всего поступило 390 бюллетеней (2 бюллетеня признаны недействительными). По итогам подсчета голосов, в общем собрании приняли участие 388 членов ТСЖ «Панфилат», что составляет **53.90%** (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 2021 – 2022 г.г., согласно ставки планово-нормативного расхода, утвержденной Правительством г. Москвы. РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО. | 97,67 | 0,70 | 1,63 |
| 2. | Утвердить отчет и признать работу Правления ТСЖ «Панфилат» удовлетворительной. РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО. | 95,44 | 0,94 | 3,62 |
| 3. | Избрать Правление ТСЖ «Панфилат» в составе: Матвеенков Н.С., Кононец Д.Ю., Стафура С.О., Ксензук В.М., Феденева Н.В. РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО. | 94,76 | 0,87 | 4,37 |
| 4. | Утвердить отчет и признать работу Ревизионной комиссии ТСЖ «Панфилат» удовлетворительной. РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО. | 92,95 | 0,87 | 6,18 |
| 5. | Подтвердить полномочия действующего ревизора ТСЖ «Панфилат» Мищенко А.С. РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО. | 92,75 | 0,87 | 6,38 |

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 2021-2022 г.г.Таблица 1. Сметы расходов на 2022, 2023 г.г.
(Взяты из отчетных документов)**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

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

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

СМЕТА (Бюджет Товарищества) 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 |

| ПП | 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

* Обращаю ваше внимание, что в смете на 2023 год ставка ТО не изменилась (данных на момент составления отчета об изменении тарифа не имеется), хотя все тарифы на ресурсы выросли, а соответственно и обязательные расходы ТСЖ на обслуживание общего имущества. «стоимость расходов по обращению с ТКО» так же увеличивается с 01 декабря 2022 г. Тариф (согласно ПП Москвы) составит около 7 руб. 30 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

Статьи расходов распределены пропорционально расходам за прошлый период + процент роста тарифов и услуг по содержанию общего имущества к ставке ТО. Расходы на текущий ремонт вынужденно сокращаются, в связи с подорожанием услуг подрядных организаций и тарифов РСО.

**Исполнение сметы расходов за отчетный период 2021-2022 г. (по 14 ноября 2022),
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 01.11.2021 г. по 14.11.2022 г.) | | |
|---|--------|------------------------|
| Техническое обслуживание | кол-во | сумма за отчет. период |
| Лифт обслуживание | | 3 366 434,94 р. |
| Лифт тех. освидетельствование | | 278 700,87 р. |
| Лифт ремонт | | 481 621,98 р. |
| <i>Итого за лифты : **</i> | 36 шт. | 4 126 757,79 р. |

| | | |
|-------------------------------------|---------|-----------------|
| Дезинфекция ** | 7 домов | 108 785,01 р. |
| ДУ и ППА ** | 7 домов | 1 758 103,20 р. |
| Электроэнергия (общего пользования) | 7 домов | 1 860 933,40 р. |
| Прочие подрядные работы *** | 7 домов | 3 268 521,39 р. |

| <i>Работы по содержанию и ремонту (в т.ч. ФОТ)</i> | | |
|--|---------|-----------------|
| АУП + Бухгалтерия | 5 чел. | |
| Производственно-тех. Персонал | 11 чел. | |
| Рабочие эксплуатации и уборки | 6 чел. | |
| <i>ИТОГО по работам, в т.ч. ФОТ+НДФЛ за отчетный период:</i> | | 5 754 113,52 р. |
| Отчисления в фонды | | 1 417 837,98 р. |
| <i>Текущий ремонт : ***</i> | 7 домов | 6 862 290,07 р. |

| | | |
|---|--|-------------------------|
| Совокупность за ТО и Управление с 01.11.2021 г. по 14.11.2022 г.: | | 25 157 342,36 р. |
|---|--|-------------------------|

| Ресурсы | | |
|---------|--------------|------------------|
| | МОЭК | 44 845 164,05 р. |
| | Мосводоканал | 13 470 511,51 р. |

| | | |
|--|--|-------------------------|
| Совокупность за ресурсы с 01.11.2021 г. по 14.11.2022 г. : | | 58 315 675,56 р. |
| Прочие: | | |
| Антенна (обслуживание) ** | | 2 944 620,80 р. |
| Запирающее устройство ** | | 854 208,00 р. |
| Радиоточка ** | | 140 097,60 р. |
| Охрана подъезда | | 1 063 964,16 р. |
| Обращение с ТКО (нововведенный Мусор!) | | 5 991 435,86 р. |
| Итого расходы с 01.11.2021 г. по 14.11.2022 г. (все статьи): | | 94 467 344,34 р. |

| | | |
|--|--|--------------------------|
| Доходная часть (с 01.11.2021 г. по 14.11.2022 г.) | | |
| Итого НАЧИСЛЕННО (согласно тарифам и площадям): | | 102 959 809,24 р. |
| Поступления : | | |
| Итого собрано средств по проведенным начислениям за отчетный период : | | 89 733 335,90 р. |
| Помимо этого собрано за предыдущие периоды за время отчетного периода (погашение собственниками задолженностей и судебных требований) : | | 4 921 048,16 р.* |
| ВСЕГО собрано средств за отчетный период : | | 94 654 384,06 р. |
| ОБЩИЙ ДОЛГ собственников за все время : | | |
| На конец отчетного периода – без учета начислений за ноябрь 2022 г. + долги прошлых периодов (совокупно равно средним начислениям по всему комплексу более чем за 1,5 месяца!!!) | | 8 305 425,18 р.* |

ситуация по долгам перед РСО

Остатки к оплате (отчет по ресурсам)

| Моэк (ОПЛАЧЕНО В 2021 г.*) | Моэк (НАЧИСЛЕННО ЗА ВЕСЬ 2021 г.) | Моэк (ОПЛАЧЕНО с Ноября 2021г. по Октябрь 2022г. включительно*) | Моэк (НАЧИСЛЕННО с Ноября 2021г. по Октябрь 2022г. включительно*) |
|---|-----------------------------------|---|---|
| 41 450 045,74 р. | 44 580 684,37 р. | 39 321 183,58 р. | 44 845 164,05 р. |
| Моэк* (остаток к оплате за прошлые периоды) | | 5 523 980,47 р. * | |
| Мосводоканал* (остаток к оплате на текущий момент) | | 1 126 550,60 р. * | |
| Остатки по оплате перед подрядными организациями совокупно (помимо долга за ресурсы): | | | |
| На конец отчетного периода задолженность составляет | | | 1 641 527,11 р.* |

(1)

****** - На 14 ноября 2022 г. (окончание отчетного периода по текущему общему собранию ТСЖ) не были получены счета за ноябрь 2022 г., поэтому по договорным отношениям есть незначительные расхождения в суммах за аналогичный (почти) отчетный период в прошлом году.

(2)

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

Данная статья расходов значительно меньше прошлого отчетного периода, т.к. основные материалы для ремонта ОИ были закуплены в прошлом периоде. В дальнейшем статьи касающиеся текущего ремонта будут увеличиваться по расходам 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).

(3)

***** - Динамика по задолженности оплат ЖКУ жителями в истекшем году отрицательная. Предположительный период полного погашения, без учета возможного добора задолженностей собственников: 2024 г. (динамика отрицательная, особенно в сравнении с прошлым годом).

Общая задолженность собственников превышает недоплаты по ресурсам. Многие жители стали держать долг в размере около 2х месяцев начислений, что серьезно увеличивает общую задолженность по сборам ЖКУ, при учете того, что расходы по ресурсам растут значительно быстрее!

Заключение Ревизионной комиссии:

1). Смета доходов и расходов:

По итогам 2021 года и большей части 2022 года относительно смет за 2021-2022 год по ставке ТО (управление, текущий ремонт и т.п.) перерасхода нет. Относительно общих затрат по итогам периода в сравнении с аналогичным периодом прошлого года: уменьшились затраты на текущий ремонт, т.к. имеется дефицит бюджета по некоторым обязательным статьям.

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 ухудшилась в 2022 году. Связанно это с задолженностью жителей по оплате ЖКУ (см. выше). Необходимо вести более активно претензионную и разъяснительную работу в 2023 году.

На основании анализа имеющихся у собственников задолженностей – Большая часть имеющихся долгов образовалась в период 2021-22 г.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 «Панфилят» в 2021-2022 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.

Необходимо :

- 1. Провести очередное общее собрание в 2022 году в установленные законом сроки с учетом изменений в законодательстве;***
- 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. Особенно обратить внимание на претензионно-разъяснительную работу с жителями;***
- 3. К следующему ОС (2023 г.) ввести новый пункт для утверждения на общем собрании ТСЖ: «Бюджет ТСЖ на следующий отчетный год».***