

ОТЧЕТ РК О ПРОВЕРКЕ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ «ЕРИНО-3А» ЗА 2023 ГОД

Проверку финансово-хозяйственной деятельности за отчетный 2023 год осуществила ревизионная комиссия в составе:

- Щербакова Н.Б. – Председатель РК
- Архипов Е.В. – член РК
- Мысина М.И. – член РК

Доходная часть ТСЖ по смете 9 мл.044 тыс.110 руб. 67 коп.

Расходная часть ТСЖ по смете 9 мл.087 тыс. 982 руб. 53 коп.

За отчетный период с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года оборот денежных средств на р/счете ТСЖ «Ерино-3А» составил 17 мл. 444 тыс. 200 руб. 49коп. оборот списаний за год 17мл. 892 тыс. 949 руб.79 коп.

Состояние р/счета на 01.01.2023года- 911 тыс.461руб. 92 коп.

Состояние р/счета на 31.12.2023года – 462 тыс.712 руб. 62 коп.

1. За период с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года у ТСЖ «Ерино-3А» имелась задолженность перед ресурсоснабжающими организациями АО «Мосэнергосбыт» за поставку КР электроэнергия в сумме 181 тыс. 462 руб. 77коп. за декабрь месяц, АО «Мосводоканал» за поставку КР ХВС и водоотведение в сумме 124 тыс.972 руб. 11 коп. за декабрь месяц, ООО «ТСБ» за поставку КР ГВС и отопление 642 тыс.911руб. 66 коп. за декабрь месяц , ООО «СП Комфорт» 72 тыс. руб. 00 коп. за техническое обслуживание лифтов за декабрь –ноябрь месяц, ПАО «Ростелеком» за услуги связи (телефон бухгалтерии) 382 руб. 60 коп. за декабрь месяц. Данные задолженности были оплачены до 24 января 2024 года платежными поручениями № 2,3,4,6,10.

2. В 2023г. изменение тарифа прошло по статье Капитальный Ремонт:
было: 20,99 стало: 24,09

-В январе месяце был произведен перерасчет за декабрь месяц по КР – электроэнергия.

-А с февраля месяца изменен тариф на утилизацию бытовых отходов. Причиной этого перерасчета и изменения тарифа в феврале стала техническая недоработка. (галочки поставили не во всех графах).

Перерасчет за два месяца по услуге утилизация бытовых отходов не выполнялась, по причине незначительности расхождений, а именно:
 $0,03\text{коп} * 9908,3\text{м}^2 * 2\text{месяца} = 594 \text{руб. } 50 \text{коп.}$

По выше указанным двум пунктам изменение тарифов произошло еще с 01.12.2022г.

Анализ договоров, счетов, актов выполненных работ, ведомостей потребления КР показал, что показания, полученные с ОДПУ соответствуют актам передачи КР Правлением и сотрудниками ТСЖ было принято во внимание указание РК прошлого года о проведение работы над снижением объема ОДН. Итогом проведенных работ явились прекрасные результаты по снижению ОДН. Хотим отметить и дисциплинированность собственников помещений. 70 % жителей передают показания ИПУ в указанный на квитанции период, а 25% жителей после напоминания спешат исправить свою забывчивость.

Для достижения этих целей ТСЖ провело массовую замену ИПУ учета ХВС и ГВС с вышедшим сроком эксплуатации.

Заключено дополнительное соглашение с АО «Мосводоканал» о приеме показаний ОДПУ по ГВС для водоотведения.

-Для комфортного климата в нашем доме закуплен и установлен в декабре циркуляционный насос. Система погодного регулирования работает.

Рекомендации РК учтены и исполнены.

РК изучила жалобы жильцов:

Лифты:

Проведенные встречи с Правлением ТСЖ и руководством обслуживающей организацией ООО «СП Комфорт», а также анализ предоставленных журналов приема заявок показали, что поломки лифтового оборудования более чем на 50% связаны с вандализмом. Также отмечено, что приобретаемые электронные платы попадают с браком, тем самым обмен по гарантии или закупка новых от другого поставщика занимают больше обычного времени. Принято совместное решение и осуществлена детальная экспертиза, по результатам которой был произведен ремонт лифтового оборудования.

Отключение электроэнергии и качество воды:

По вопросу кратковременных отключений и перепадов напряжения, и как следствие, остановки насосов на ЦТП, при включении которых в систему водоснабжения поступают иловые отложения с магистрали, а вода имеет желтый цвет, ТСЖ на регулярной основе находится в переписке с Оборонэнерго, т.к. тепловой пункт запитан от военной части. Также с Администрацией Рязановского поселения, АО «Мосводоканал», ООО «ТСБ» (владелец ЦТП). РК солидарна с Правлением ТСЖ и с сожалением констатирует, что поправить ситуацию при всех своих усилиях Правление ТСЖ не может, т.к. это не в их компетенции. Электросети Оборонэнерго нуждаются в реконструкции по увеличению мощностей. Качество воды в нашем доме изменится только после того как Москва проведет новую ветку водовода, о чем Председатель Правления докладывает собственникам лично на каждом собрании.

РК рекомендует:

- Разработать порядок для дистанционного сбора потребления КР собственниками.

- Продолжить поверку (при необходимости замену) ИПУ ХВС и ГВС.

3. План работ, принятый на прошлом ОСС, выполнен не в полном объеме. Не выполнены или выполнены частично следующие виды работ:

-Ремонт кровли киосков выполнен частично.

-Ремонт парапета дома выполнен частично (торец дома со стороны электрощитовой).

-Замена приборов освещения (ламп) на входящих группах не произведена, лампы в наличие. Замену не произвели, т.к. старые еще не перегорели.

-Ремонт одного этажа с заменой половой плитки. (Косметический ремонт в МКД будет произведен в 2024г.)

-Косметический ремонт на 4-6 этажах. (Косметический ремонт в МКД будет произведен в 2024г.)

-Страхование ответственности ТСЖ перед жильцами.

- Не произведен завоз чернозема объемом 20м3.

-Не производилась закупка рассады цветов и кустарников.

РК отмечает что ТСЖ сверх утвержденного плана выполнила дополнительно работы по предписанию проведенной проверки МКД на предмет соблюдения правил пожарной безопасности, захламлённости и вандализма (Частичная окраска стен в местах ОП, удаление вандальных надписей с окон, дверей, экранов радиаторов, уборка мест ОП от посторонних предметов, загромождающие пути эвакуации, вывоз КГМ после выше перечисленных работ).

Замечания РК:

Правлению ТСЖ указано на нежелательность отклонения от утвержденного ОСС плана работ.

Усилить работу по разъяснению собственникам важности соблюдения правил противопожарной безопасности и правил проживания и пользования жилыми помещениями в МКД.

РК рекомендует:

Правлению ТСЖ и Председателю лично разработать порядок действий для более точного выполнения, утверждённого на ОСС Плана работ.

4. Ужесточены действия Правления ТСЖ в отношении должников, как и рекомендовала РК. В течении отчетного 2023 года были поданы иски в мировой суд по выдаче судебных приказов к собственникам квартир 160, 67, 36. Обращаем внимание собственников, что ТСЖ выиграла все три суда. Судебные приказы получены. Полученные судебные приказы предъявлены в ФССП. Квартира 36 долг выплатила, но на 01.01.2024г. деньги от ФССП на р/счет ТСЖ еще не поступили. С собственниками квартир 67 и 160 работает ФССП. Сумма к взысканию по двум собственникам составляет 687 тыс. 131 руб. 85 коп.

В отношении ТСЖ «Ерино-3А» ПАО «МОЭК» подала иск в Арбитражный Суд о взыскании 221 тыс. 120 руб.69 коп. за поставку ХВС для нужд ГВС в период с апреля 2020 года по январь 2021 года. РК тщательно изучив договора, переписку с ПАО «МОЭК», счета, и оплату КР за указанный выше период убедилась, что у ТСЖ «Ерино-3А» не было и нет договорных отношений с ПАО «МОЭК», о чем Председатель Правления неоднократно ставила в известность руководство данной организации в ответной переписке. Также ПАО «МОЭК» был поставлен в известность о наличии у ТСЖ договорных отношений с ЗАО «Санаторий Ерино» и об отсутствии задолженности по потребленному КР за этот же период.

РК рекомендует:

Продолжить работу по взысканию задолженности. Недобросовестным собственникам квартир предъявлять иски в установленном законодательном порядке.

Продолжить отстаивать интересы ТСЖ в апелляционных инстанциях г. Москвы.

5. В отчетный период 2023 года проверены трудовые договоры с сотрудниками ТСЖ. Приказы, табели, ведомости, должностные инструкции, график отпусков, штатное расписание. Договоры оформлены в соответствии с законом РФ и с соблюдением правил внутреннего распорядка. Заработная плата сотрудников выплачена вовремя, в полном объеме, согласно штатного расписания. Фонд заработной платы за 2023 год – 2 млн. 360 тыс. 166 руб. 65 коп. Уплачено налогов на заработную плату 1 млн. 315 тыс. 867 руб. 13 коп. Индексация заработной платы за отчетный период не проводилась. Вознаграждение Председателю составило за год 365 тыс. 400 руб. Уплачено налогов с вознаграждения Председателя в бюджет 110 тыс. 350 руб. 80 коп. Вознаграждение Председателю не индексировалось с 2019 года. Ревизионная комиссия проверила наличие договоров управления с собственниками. На конец года 24 собственника помещений не заключили договора управления. РК обращается к собственникам квартир (1,2,6,13,17,23,24,25,42,59,63,67,69,72,81,100,106,113,120,137,140,145,154,160), не заключение договора обслуживания не освобождает Вас от оплаты коммунальных услуг, но дает повод при проверке ТСЖ вышестоящими инстанциями, добавить в предписание пункт нарушения.

Рекомендация РК:

работу по заключению договоров управления довести до 100% результата.

С 01.01.2024г. вступают в силу новые нормы и подзаконные акты в ЖК, ГК РФ. Рекомендуем внимательно изучить изменения и принять во внимание и в работу соблюдение законодательной базы.

6. РК провела проверку состояния фондов ТСЖ:

В Аварийный фонд на 31.12.2023г. поступило от собственников 185 тыс. 482 руб. 52 коп, из которых 88 тыс.740 руб. потрачено на приобретение циркуляционного насоса, на оплату госпошлин в суды 22 тыс. 978 руб. 18 коп, а оставшаяся сумма в размере 73 тыс. 764 руб. 34 коп, находится на р/счете.

Спецсчет Капитального ремонта на 01.01.2023 года – 14 млн. 708 тыс. 106 руб. 36 коп, из которых 12 млн. 500 тыс. были размещены на депозите «Неснижаемый остаток» до 23 марта 2023 года. Сбербанк на эту сумму выплатил 1 млн. 190 тыс. руб. процентами. Депозит был размещен в марте 2022 года после начала СВО, когда Центробанк поднял ставку. В этих условиях собственники получили неплохой доход по Фонду Капитального ремонта, который размещен также на Спецсчете. С апреля 2023 года была произведена по решению ОСС смена кредитной организации и спецсчет перенесен в банк ВТБ в сумме 16 млн 659 тыс. 325 руб. 96 коп. 27 апреля 2023 года на депозит «Неснижаемый остаток» ТСЖ разместило 16 млн. 650 тыс. руб. Процентная ставка составила 6,60%. Срок размещения до 26.04.2024 года. На 31.12.2023 года Спецсчет Капитального ремонта составляет 18 млн.730 тыс.300 руб. 61 коп.

7. Доход ТСЖ от парковки, переданных помещений и размещения оборудования провайдеров составил 384 тыс. 391 руб. 71 коп, из которых 117 тыс. 428 руб.52 коп, затрачены на благоустройство МКД и придомовой территории. Оставшаяся сумма в размере 266 тыс. 963руб. 19 коп. размещена на р/счете.

- Рекомендации РК:

Высказанные замечания и рекомендации в отчете за 2022 год ТСЖ приняло во внимание и выполнило в объеме 85%.

- РК предлагает:

признать работу Правления ТСЖ «Ерино-3А» удовлетворительной.

Председатель РК _____  Щербакова Н.Б.

РК- Ревизионная комиссия
КР-Коммунальный ресурс
ОДПУ-Общедомовой прибор учета
ИПУ-Индивидуальный прибор учета
ОДН-Общедомовые нужды
ОСС- Общее Собрание Собственников
КГМ –Крупногабаритный мусор
ЦТП- Центральный тепловой пункт
Мест ОП- мест Общего пользования
ХВС-Холодное водоснабжение
ГВС –Горячее водоснабжение
ФССП-Федеральная Служба Судебных Приставов
МКД-Многоквартирный дом