

**Итоги проверки
деятельности Правления ТСЖ «На Филевской»
за 2021 год.**

В соответствии с Уставом (п.6.8.3) в рамках подготовки к отчетному собранию членов ТСЖ в феврале-марте 2022 года членом ревизионной комиссии Мирошниченко Г.Л. была проведена выборочная проверка деятельности Правления и Дирекции ТСЖ в 2021 году.

Ввиду отказа от участия в проверке остальных избранных членов ревизионной комиссии по личным обстоятельствам, проверка проведена по ежегодной схеме, но в сокращенном формате.

В ходе проверки:

- изучены Протоколы заседаний Правления, выполнение решений, принятых Правлением;
- выборочно проверены договоры, заключенные для выполнения работ по исполнению сметы на 2021 год, а также для выполнения работ, предусмотренных решениями Правления и Общим собранием членов ТСЖ, а также первичные документы, на основании которых осуществлялись платежи по расходным статьям;
- произведена проверка расчетов с сотрудниками по оплате труда;
- проанализировано движение денежных средств на основании авансовых отчетов и банковских выписок (выборочно);
- проверено устранение замечаний, выявленных в 2019-21 годах;
- ознакомительно рассмотрено использование средств, израсходованных в 2021 году на капитальный ремонт;
- проведен анализ исполнения сметы 2021 года и проекта сметы на 2022 год.

1. На основании предоставленных протоколов Правления в 2021 году было проведено 30 заседаний, на которых принимались **решения по вопросам** функционирования ТСЖ, в том числе инициированным собственниками. В протоколах зафиксировано рассмотрение 64 вопросов, четверть из которых относится к рассмотрению обращений инициативных групп и отдельных собственников, а также взаимодействию с проверяющими органами и судами на основании этих обращений. На момент проведения проверки имелись незавершенные дела. Оплата возможных штрафов и судебных издержек ляжет дополнительным бременем на расходы всех членов ТСЖ.

Ревизионная комиссия рекомендует решать вопросы путем переговоров и поиска компромиссов, в целях недопущения незапланированных расходов в сложных экономических условиях 2022 года.

Все решения легитимны. Все протоколы находятся в общем доступе на сайте ТСЖ.

При этом, как и прежде, некоторые решения обсуждаются в рабочем порядке и не фиксируются в Протоколах.

В 2021 году наиболее показательным является вопрос расходования средств по статье «Благоустройство». Всего на цели благоустройства, согласно авансовым отчетам и актам выполненных работ, было израсходовано около 100 тыс. руб., тогда как сметой было предусмотрено всего 40 тыс. руб. (превышение сметы на **60 тыс. руб.**)

Дополнительного исследования требует вопрос необходимости и источник финансирования приобретения светильников на сумму более **150 тыс. руб.**

Платежи осуществлялись не одномоментно и суммами в пределах полномочий Председателя Правления, однако

Ревизионная комиссия повторно рекомендует при осуществлении целевых расходов по одной и той же статье сметы с превышением плановой суммы более чем на 30 тыс. руб. оформлять решение Протоколом Правления с объяснением необходимости и/или целесообразности данных расходов.

2. В 2021 году техническое обслуживание лифтов, противопожарной сигнализации и автоматики, гаражных ворот, видеонаблюдения и домофонов проводились теми же контрагентами и по тем же расценкам, что и в предыдущем году.

Вывоз мусора осуществлялся ИП Румянцев по ставке 600 руб/м³, что на 50 руб. больше показателя 2020 года. В проекте сметы на 2022 год предусмотрено увеличение по разделу 1 на 323,5 тыс. руб.

В проекте сметы на 2022 год не предусмотрены расходы на обслуживание **системы видеонаблюдения**. В ходе проверки даны разъяснения, что расходы по созданию системы видеонаблюдения ТСЖ, обслуживающей оба подъезда корпуса 1 и корпус 2, а также ее обслуживание в течение 5 лет, будут осуществлены за счет средств собственника кв.130-133 корп.1. Подрядчик на осуществление работ выбран на основании тендера (Протокол Правления №27 от 26.10.21). Проект Системы видеонаблюдения будет утверждаться Правлением, а администратором новой системы (Общедомовой собственности ТСЖ) будет Дирекция ТСЖ.

В настоящее время вопрос вынесен на Общее собрание собственников корпуса 1, которое проходит до 07.04.22. Пояснения Правления по данному вопросу даны в документах к Общему собранию (Вопрос №11),

Ревизионная комиссия считает необходимым при заключении договоров с плательщиком в лице третьей стороны уделять максимально пристальное внимание описанию в договоре прав и обязанностей всех сторон, а также подробному описанию последующего контроля за эксплуатацией установленной системы. На этапе разработки проекта **рекомендовано предусмотреть** возможность ознакомления членов ТСЖ, а на этапе подписания - консультацию грамотного юриста.

В ходе проверки документов за 2021 год выявлено заметно большее количество опечаток, арифметических ошибок и примеров небрежного ведения документооборота, чем в предыдущие годы. Это может свидетельствовать, в том числе и о чрезмерной нагрузке на персонал Дирекции, и об отвлечении внимания членов Правления на актуальные вызовы момента. Замечания по оформлению и комплектности документов в основном устранены в ходе проверки.

3. В 2021 году заработная плата сотрудникам ТСЖ выплачивалась регулярно, отчетность своевременно направлялась в ИФНС №31.

Начиная со второго полугодия 2021 года, ИФНС №31 неоднократно направляла в ТСЖ Уведомления о вызове в налоговый орган

налогоплательщика по вопросу выплаты среднемесячной заработной платы на одного работника ниже среднего уровня МРОТ. Документы, подтверждающие, что оплата труда дежурных по подъезду осуществляется в соответствии с законодательством, были направлены в ИФНС и штрафы до настоящего момента не назначались. С целью избежать подобных прецедентов в будущем, в Смету на 2022 год заложено повышение окладов дежурных по подъезду до уровня МРОТ, утвержденного на текущий год, то есть совокупно на **60 тыс. руб.** В данный момент, в условиях неизбежных повышений тарифов и общего инфляционного давления повышение оплаты труда данной категории работников **Ревизионной комиссии представляется нецелесообразным.** По данному вопросу РК было высказано ряд предложений (включая перерасчет на почасовую ставку, сокращение рабочего времени и др.), вплоть до **временного отказа от услуг** дежурных по подъездам. Предложения не были приняты.

4. За 2021 год представлено **7 авансовых отчетов** о расходовании средств на сумму более **100 000 руб.**, в том числе по статье сантехнические работы, благоустройство территории, приобретение расходных материалов для уборки помещений и пр.

Расходы, которые были выборочно проверены, подтверждены документально. Отчеты подкреплены фискальными чеками и расшифровкой за подписью директора ТСЖ, а также утверждены Председателем Правления.

РК обращает внимание, что тенденция прошлых лет на сокращение оборота средств по авансовым отчетам, как свидетельство повышения качества планирования и контроля за экономным расходованием средств ТСЖ, уже второй год как остановилась. Рост размера средств, проходящих по Авансовым отчетам, должен попасть в фокус внимания Правления в 2022 году.

5. По статье «**Текущий ремонт, непредвиденные расходы**» на 2021 год были запланированы расходы на сумму 396 тыс.руб., фактические расходы составили 270 тыс.руб. (см. расшифровку в приложении к отчету Правления) - экономия составила **126 тыс.руб.**

В 2021 году значительно (почти в 2 раза) снижены суммы, потраченные по данной статье. **Более 10%** израсходовано только на закупку различных

инструментов и материалов у ООО «ДИВАЙС», которые были использованы на благоустройство территории, ремонт снегоуборочной техники и сантехнические нужды.

РК повторяет свою рекомендацию планировать расходы на регулярные мероприятия, а также разделить учет по данной статье на текущий ремонт и др. непредвиденные расходы в целях повышения достоверности отражения расходов и точности их проверки.

6. Работы по проведению капитального ремонта в 2021 году проводились на основании результатов общих собраний жильцов корпуса 2., проведенных в 2021 году. А также закончены работы по модернизации паркинга под корпусом 1 на основании решения общего собрания собственников корпуса 1 от 2019 года. (см. Отчет Правления ТСЖ)

Строительный контроль (технический надзор) за ходом строительно-монтажных работ был осуществлен ООО «Агентство строительного контроля «ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА», выбранном на конкурсной основе.

На момент проведения проверки замечания, выявленные по состоянию на 11.10.21 были устранены. Однако по состоянию на март 2022 года подрядчику направлен список вновь выявленных в процессе эксплуатации дефектов. Устранение замечаний **Ревизионная комиссия оставляет на контроле.**

7. Анализ фактического исполнения сметы 2021 года проведен в сравнении с плановой сметой, утвержденной Общим собранием членов ТСЖ. Анализ **Проекта Сметы на 2022 год** - в сравнении с фактическим исполнением сметы за 2021 год, а также ориентируясь на необходимость режима экономии в нестабильных экономических условиях.

В ходе проверки на рассмотрение Ревизионной комиссии было представлено **3 варианта** проектов Сметы на 2022 год. В результате конструктивного обсуждения к третьему варианту удалось достичь снижения расходов по ряду статей. Так, снижены плановые административно-хозяйственные расходы, в ходе переговоров Председателя Правления с обслуживающими компаниями вдвое уменьшен запрашиваемый прирост тарифов за обслуживание лифтов в 2022 году, ограничен запрос компании, обслуживающей систему пожарной безопасности.

По Фонду оплаты труда предложения РК (см.п.3 настоящего Акта) не приняты.

По итогам проведенной проверки, Ревизионная комиссия предлагает Общему Собранию считать работу Правления в 2021 году **удовлетворительной**.

Член Ревизионной комиссии

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters, likely representing the name G. L. Mirshnicenko.

Мирошниченко Г.Л.

04.04.2022