

**Итоги проверки
деятельности Правления ТСЖ «На Филевской»
за 2020 год.**

В соответствии с Уставом (п.6.8.3) в рамках подготовки к отчетному собранию членов ТСЖ в феврале-марте 2021 года ревизионной комиссией в составе: Мирошниченко Г.Л. и Тулаевой И.А. была проведена выборочная проверка деятельности Правления и Дирекции ТСЖ в 2020 году.

В ходе проверки:

- изучены Протоколы заседаний Правления, выполнение решений, принятых Правлением;
- проверены договоры, заключенные для выполнения работ по исполнению сметы на 2020 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 кадрового делопроизводства и расчетов с сотрудниками по оплате труда;
- проанализировано движение денежных средств на основании авансовых отчетов и банковских выписок;
- проверено устранение замечаний, выявленных в 2019-20 годах;
- изучено использование средств, израсходованных в 2020 году на капитальный ремонт в корп.2;
- проведен анализ исполнения сметы 2020 года, а также сравнительный анализ утвержденной сметы на 2019 год, рабочей сметы 2020 года и проекта сметы на 2021 год.

1. На основании представленных протоколов Правления в 2020 году было проведено 19 заседаний, на которых принимались **решения по существенным вопросам** функционирования ТСЖ.

Так, на основании решения Правления были внесены давно назревшие изменения в договор с ЧОП «СТАРК – Комплексные услуги безопасности», осуществляющим охрану жилого комплекса ТСЖ «На Филевской» более 5 лет (270000 руб. - Протокол №5 от 06.04.20), проведены работы по благоустройству после зимнего сезона (80910 руб. – Протокол №7 от 06.05.20), выявлены и устранены неисправности технических устройств (замена запорно-регулирующего клапана горячего водоснабжения в корп.1 – 47 тыс.руб., замена температурного клапана и контроллера температурного режима – 52 тыс.руб.), изысканы средства для поощрения сотрудников ТСЖ (201000 руб. – Протокол №18), регулярно обсуждались и проводились меры, соответствующие эпидемиологической обстановке в городе.

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

При этом некоторые решения обсуждались в рабочем порядке и не были оформлены Протоколами.

Это такие вопросы, как приобретение спецодежды для технического персонала ТСЖ на сумму 75 тыс.руб. (превышение сметы на 55 тыс.руб.), неоднократные экстренные работы по ремонту гаражных ворот на общую сумму более 80 тыс.руб. Платежи осуществлялись не одновременно и платежами в пределах полномочий Председателя Правления, однако

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

2. В 2020 году техническое обслуживание систем и регламентные работы в соответствии со статьями раздела сметы 1. проводились теми же контрагентами и по тем же расценкам, что и в 2019 году.

Исключение составляет Договор на выполнение услуг по техническому обслуживанию видеонаблюдения и оргтехники. (Договор №0(1)-03/02/2020 от 03.03.2020) Договор был заключен с самозанятым Андреевым Н.В. и на момент начала проверки не был дополнен документами, подтверждающими квалификацию работника. За время проведения проверки документы были представлены, договор перезаключен, заведен журнал посещений, в котором отражается каждое сервисное обслуживание, с описанием проделанных профилактических работ. Факт осуществления работ заверяется подписью Директора или Главного инженера ТСЖ.

Ревизионная комиссия считает необходимым при заключении договоров с индивидуальными предпринимателями и самозанятыми гражданами требовать документы, подтверждающие квалификацию работника, выступающего стороной по договору, и хранить копии вместе с заключенным договором.

Вести журналы посещений работников всех обслуживаемых организаций, отражать в журналах все проводимые регламентные работы в соответствии с согласованным графиком.

Замечания по оформлению и комплектности документов в основном устранены в ходе проверки.

3. В ходе проверки ревизионной комиссии по направлению - Трудовые отношения, членом Ревизионной комиссии Тулаевой И.А. были проверены и проанализированы платежные ведомости, графики выходов, больничные листы и должностные инструкции, все платежи в пользу работников в 2020 году сверены с платежными документами, отраженными в выписках по движению средств на расчетном счете.

На все, возникшие в ходе проверки вопросы, были получены удовлетворительные ответы. Предложения, сделанные ревизионной комиссией в ходе проверок 2018- 2019 годов, в основном учтены и внедрены в работу.

Для удобства работы с документами **Ревизионная комиссия повторяет рекомендацию** дополнять списки нумерацией строк, а также своевременно фиксировать информацию об изменениях, вносимых в документы.

При изменениях, вносимых в должностные инструкции, контролировать ознакомление с ними работников «под подпись».

По мере необходимости актуализировать ряд должностных инструкций в соответствии с высказанными в ходе ревизии предложениями.

Проверка трудовых договоров, осуществленная Боган А.Л. – представителем собственника Бурнашева Р.И., выявила несоответствие ряда договоров изменившемуся Трудовому Законодательству. Кроме того, не все изменения окладов работников оформлены дополнительными соглашениями. С уборщиком гаража на момент ревизионной проверки трудовые отношения не были оформлены должным образом.

Ревизионная комиссия считает необходимым устранить замечания по трудовым договорам в кратчайший срок.

4. За 2020 год представлено **5 авансовых отчетов** о расходовании средств на сумму более **80000 руб.**, в том числе по статье сантехнические работы – 18,6 тыс.руб. (22,7%), Благоустройство территории - 14,9 тыс.руб.(18,2%). Основная сумма почти 38 тыс.руб. (45,6%) израсходована на приобретение расходных материалов для уборки помещений.

Все расходы подтверждены документально. Отчеты подкреплены фискальными чеками и расшифровкой за подписью директора ТСЖ, а также утверждены Председателем Правления. Все рекомендации Ревизионной комиссии за прошлые годы применены в работе и, как следствие, учет и контроль являются достаточно прозрачными.

5. По статье «**Текущий ремонт, непредвиденные расходы**» на 2020 год были запланированы расходы на сумму 534 тыс.руб., согласно представленным отчетам фактические расходы составили 523 тыс.руб. (экономия 11 тыс.руб.)

Значительные суммы были потрачены на:

- на приобретение светильников – 77336 руб. (14,8%)
- на благоустройство территории по решению Правления – 80910 руб. (15,5%)
- клапаны для систем ГВС и отопления по решению Правления – 98991 руб. (18,9%)

Основная же сумма была израсходована на проведение текущего ремонта и ликвидацию неисправностей : ремонт холла 10 этажа под.1 корп.1, ремонт помещения для дежурных под 1,2 корп.2, ремонт дренажной системы подземного паркинга, а также на приобретение видеодомофонов для нужд охраны комплекса – 142775 руб. (33,2%)

Необходимость и целесообразность всех расходов по этой статье исследована в ходе проверки.

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 2020 году проводились на основании результатов общих собраний жильцов корпуса 2.

Средства были использованы на частичный ремонт фасада - ремонт парапета кровли и фронтальной перголы - в сумме 2123410 руб. и капитальный ремонт лифтов на сумму 109.881 руб.

Строительный контроль (технический надзор) за ходом строительно-монтажных работ был осуществлен ООО «Стройнадзор» в лице инженера по надзору за строительством Нагаевского М.О.

На момент начала проверки замечания, обозначенные в Техническом отчете, еще не были устранены. Окончательное завершение работ и устранение замечаний **Ревизионная комиссия оставляет на контроле.**

7. Анализ фактического исполнения сметы 2020 года проведен в сравнении с плановой сметой, не утвержденной Общим собранием (см. Приложение к Отчету Правления), и с плановой сметой 2019, утвержденной Общим собранием членов ТСЖ.


Смета на 2020 год была составлена с учетом увеличения на 541899 рублей, которое предусматривало увеличение затрат по разделу 3. «Затраты ТСЖ по коммунальным услугам на содержание жилого комплекса» в связи с предполагаемым ростом тарифов на 190000 руб. и по разделу «Охрана жилого комплекса» на 360000 руб. (30000 руб. в месяц) в связи с неоднократным обращением охранного предприятия, обслуживающего комплекс, с просьбой привести расценки к рыночному уровню. Увеличение предполагалось произвести без увеличения взносов с жильцов, а за счет «экономии прошлых лет».

Однако смета не была утверждена из-за низкой активности членов ТСЖ, и в 2020 году ТСЖ пришлось осуществлять текущую хозяйственную деятельность ориентируясь не только на требования и вызовы 2020 года, но и на смету 2019 года. В результате сравнения фактического исполнения сметы с запланированным уровнем 2020 года экономия составила 262784 руб. Сравнение с утвержденной сметой 2019 года показывает перерасход в размере 278897 руб., который был покрыт из экономии прошлых лет. Из той самой экономии, которую и предполагалось использовать в плановой смете 2020 года. Необходимо напомнить, что смета на 2019 год была составлена с учетом жесткого режима экономии и вынужденного отказа от ряда расходов.

Отказ членов ТСЖ участвовать в голосовании по важным для деятельности ТСЖ вопросам и одновременное требование повышения качества предоставляемых услуг ставит Правление и Дирекцию в условия чрезмерного напряжения и может иметь нежелательные, в том числе кадровые, последствия.

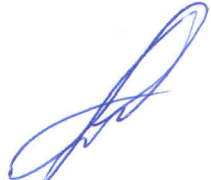
Принимая во внимание все обстоятельства 2020 года, связанные с эпидемиологической обстановкой и обязательными мерами, предписанными к исполнению мэрией города Москвы, а также работу фактически по смете 2019 года, Ревизионная комиссия предлагает Общему Собранию считать работу Правления в 2020 году **удовлетворительной**.

Председатель Ревизионной комиссии
Мирошниченко Г.Л.



19.03.2021

Член Ревизионной комиссии
Тулаева И.А.



19.03.2021

Ревизионная Комиссия выражает **благодарность Боган Анне Леонидовне** – за добровольную помощь в проведении проверки правовой грамотности трудовых договоров и договоров с обслуживающими организациями и ценные рекомендации по их совершенствованию.