

## Итоги проверки

### деятельности Правления ТСЖ «На Филевской» за 2017 год.

В соответствии с Уставом (п.6.8.3) в рамках подготовки к отчетному собранию членов ТСЖ в феврале-марте 2017 года ревизионной комиссией в составе: Мирошниченко Г.Л., Тулаевой И.А. и Юриной Т.Т. была проведена выборочная проверка деятельности Правления в 2017 году.

В ходе проверки:

- изучены Протоколы заседаний Правления, выполнение решений, принятых Правлением;
- выборочно проверены договоры, заключенные для выполнения работ по исполнению сметы на 2017 год, а также для выполнения работ, предусмотренных решениями Правления;
- изучены документы о расходовании средств, предназначенных на капитальный ремонт;
- произведена проверка кадрового делопроизводства и расчетов с сотрудниками по оплате труда;
- проанализировано движение денежных средств на основании авансовых отчетов;
- проверено устранение замечаний, выявленных в 2017 году;
- изучено использование средств по статье «Непредвиденные расходы»;
- проведен анализ исполнения сметы 2017 года, а также сравнительный анализ утвержденной сметы на 2017 год и проекта сметы на 2018 год.

1. В 2017 году было проведено 18 (на основании представленных протоколов) заседаний Правления, на которых принимались **решения по всем существенным вопросам** функционирования ТСЖ.

Существенно повысилась содержательность и информативность протоколов заседаний Правления: известен инициатор рассмотрения вопроса, приведены аргументация в пользу необходимости принятия того или иного решения, а также предварительный расчет стоимости работ.

Однако, по-прежнему, информация о выполнении решений не систематизирована и не консолидирована в одном месте. В некоторых протоколах ( №№ 4,11,13 и др.) отсутствуют заявленные в тексте документы (как правило, приложения), на основании которых принимались решения. В основном устранено в ходе проверки.

#### **Предложения:**

- Правлению повысить контроль за оформлением Протоколов, и, конкретно, за подборкой документов, используемых для принятия решений.

2. **Договоры, запрошенные Ревизионной комиссией**, заключенные во исполнение сметы, а также договоры на проведение работ, не предусмотренных сметой, были представлены в полном объеме. Однако, среди них были обнаружены не подписанные одной из сторон. Работы по договорам выполнены и оформление оформлено должным образом, поэтому замечание относится только к оформлению документов.

**Предложения:**

- Правлению усилить контроль за надлежащим оформлением договоров.

3. **Работы по проведению капитального ремонта** в 2017 году были осуществлены тем же подрядчиком, что и в 2016 - ООО «СК Филикровля», и включали ремонт фасада корпуса 1 за счет средств спецсчета корпуса 1. Ремонт в корпусе 2 не проводился, средства спецсчета корпуса 2 не расходовались.

Техническая и сметная документация на проведение работ составлена на основании дефектной ведомости, смета проверена членом Ревизионной комиссии Юриной Т.Т. Цены сверены с рыночными предложениями.

Работы выполнены в соответствии с заключенными договорами. В деле имеются техническое задание, копии сертификатов качества (соответствия) на использованные материалы, акт выполненных работ.

Строительный надзор осуществляла компания ООО «Лаборатория строительной экспертизы». В деле имеется копия Свидетельства от 02.07.2015 № 0156.03-2010-7702635332-П-054 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

**Предложения:**

- рассмотреть возможность и целесообразность использования в 2018 году средств капремонта на модернизацию подземного паркинга.

4. **Замечания по кадровому делопроизводству**, сделанные в 2017 году, частично устранены.

В ходе проверки ревизионной комиссии, в лице Тулеевой И.А., по направлению - трудовые соглашения, графики выходов, больничные листы, было выявлено нарушение: совпадение в выходах на смену одного работника - совмещение дежурства консьержки и уборщицы по подъезду.(график работы ТП на январь 2017 г.)

При проверке РК в феврале-марте 2017 года подобные нарушения были отмечены в акте за 2016 год, где было указано на недопустимость совмещения дежурств консьержки и уборщицы. Начиная с февраля 2017 года, совмещения в графике дежурств не допускались.

**Предложения:**

- провести анализ загруженности сотрудников, работающих посменно. Особое внимание уделить сотрудникам, претендующим на повышение оплаты труда.

**5. Из представленных авансовых отчетов** о расходовании средств в размере 59043 рубля, видно, что средства были использованы на закупку сантехнических деталей, оборудование санузла в гараже, транспортные услуги по доставке в ремонт снегоуборщика и турникета у поста охраны, а также другие хозяйственные нужды.

Все расходы подтверждены документально. Отчеты подкреплены фискальными чеками и расшифровкой за подписью директора ТСЖ, а также утверждены Председателем Правления.

По сравнению с прошлым годом расходование денежных средств по авансовым отчетам уменьшилось более чем в два раза, что свидетельствует об усилении контроля Правления за финансовой дисциплиной.

**Предложения:**

- сотрудникам ТСЖ, подтверждающим расходы по полученным авансам, исключить небрежность в оформлении отчетов во избежание неоднозначных и некорректных толкований приложенных документов.

6. Плановая сумма по статье **«Текущий ремонт, непредвиденные расходы»** составила 1160000 рублей. Расшифровка расходов за 2017 год представлена на 1135621,17 рублей. Из представленной расшифровки следует, что более 80% средств израсходованы в соответствии с решениями Правления, на основании Актов выявленных неисправностей и/или повреждений. Необходимость и целесообразность всех расходов по этой статье исследована в ходе проверки.

Так, например, в ходе ремонта помещения фитнес-клуба, собственник помещения обратился в ТСЖ с требованием убрать коммуникации, не относящиеся к функционированию помещения клуба, которые были обнаружены при снятии потолочных плит рабочими. Это оказались провода, осуществляющие связь Дирекции ТСЖ с дежурными по подъездам, охраной, сантехниками. Кроме того, кабель пожарной сигнализации корпуса 1 и магистральный кабель МГТС, обеспечивающий телефонную связь в обоих корпусах. Для восстановления внутренней телефонной связи и пожарной сигнализации необходимо было проложить 1400 м кабеля, на что и были направлены средства статьи «Текущий ремонт, непредвиденные расходы», а также доход, полученный от РОСТЕЛЕКОМа за консолидацию платежей. (110500 рублей)

Осталась невыясненной цель покраски вазонов и скамеек в сентябре месяце накануне зимнего сезона, а также приобретение абразивных дисков в количестве более 30 штук на общую сумму более 20000 рублей.

**Предложения:**

- в отчетах о расходовании средств более полно указывать целевое направление закупленных материалов;

7. Анализ фактического **исполнения сметы за 2017 года** проведен в сравнении со сметой, утвержденной Общим собранием, и с плановой сметой, скорректированной

исходя из того, что утвержденный вариант вступил в силу только с 01.05.2017. Перерасход по смете составил соответственно 116 тыс.руб. и 119 тыс.руб. Превышение возникло вследствие

- роста коммунальных платежей (компенсируется повышением оплаты собственниками)
- повышения стоимости охраны жилого комплекса ТСЖ (перекрыто экономией по другим статьям),
- превышения выплат по Фонду оплаты труда (выплаты по беременности и родам, которые подлежат возврату в 2018 году, а также выплаты руководству ТСЖ за дежурство в выходные и праздничные дни).

**Проект сметы на 2018 год** составлен с учетом увеличения на 727 849 рублей, в том числе за счет роста оплаты труда обслуживающего персонала на 362 929 руб. (50 %)

Увеличение по разделу 1 «Техническое обслуживание» связано с повышением тарифов на вывоз мусора, раздел 2 «Административно-хозяйственные расходы» и раздел 3 «Затраты ТСЖ по коммунальным услугам» сохранены на уровне плана 2017 года. Раздел 4 «Охрана жилого комплекса» запланирован с учетом увеличения, зафиксированного в действующем договоре.

Основное увеличение запланировано по разделу 5 «Обслуживающий персонал» исходя из повышения уровня оплаты труда сантехникам, электрикам и уборщицам.

Сотрудникам эксплуатационной службы оплата действительно не повышалась с 2014 года и повышение в пределах 10% было бы своевременным и мотивационным. Уборщикам же повышение было произведено в 2017 году и в настоящее время находится в пределах рыночных колебаний уровня оплаты сотрудников данной категории. При сравнении со средним уровнем оплаты по г.Москва (21000 рублей - по данным рекрутинговых сайтов) расчет производился исходя из фактического количества времени (с учетом двойной оплаты в выходные и праздничные дни), отработанного сотрудником в конкретном месяце, и составил в пересчете на общее количество рабочих дней в месяце от 19 000 (корп.2) до 30 000 (корп.1) рублей.

Предложения:

- при составлении плановой сметы ориентироваться на фактическое исполнение за предыдущий год.

Ревизионная комиссия предлагает считать работу Правления в 2017 году **удовлетворительной.**

Председатель Ревизионной комиссии

Член Ревизионной комиссии

Член Ревизионной комиссии



Мирошниченко Г.Л.

Тулаева И.А.

Юрина Т.Т.