

**Итоги проверки
деятельности Правления ТСЖ «На Филевской»
за 2018 год.**

В соответствии с Уставом (п.6.8.3) в рамках подготовки к отчетному собранию членов ТСЖ в феврале-марте 2018 года ревизионной комиссией в составе: Мирошниченко Г.Л., Тулаевой И.А. и Юриной Т.Т. была проведена выборочная проверка деятельности Правления и ТСЖ в 2018 году.

В ходе проверки:

- изучены Протоколы заседаний Правления, выполнение решений, принятых Правлением;
- выборочно проверены договоры, заключенные для выполнения работ по исполнению сметы на 2018 год, а также для выполнения работ, предусмотренных решениями Правления;
- произведена проверка кадрового делопроизводства и расчетов с сотрудниками по оплате труда;
- проанализировано движение денежных средств на основании авансовых отчетов;
- проверено устранение замечаний, выявленных в 2018 году, а также в ходе предыдущих проверок;
- изучено использование средств по статье «Непредвиденные расходы»;
- проведен анализ исполнения сметы 2018 года, а также сравнительный анализ утвержденной сметы на 2018 год и проекта сметы на 2019 год.

1. В 2018 году было проведено 19 (на основании представленных протоколов) заседаний Правления, на которых принимались **решения по всем существенным вопросам** функционирования ТСЖ. Все принятые решения являются легитимными.

Следует отметить 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.

Основные вопросы, рассмотренные в 2018 году:

1. Повышение тарифов на вывоз ТБО.

Еще в 2017 году в Москве наметился рост расценок на вывоз бытового мусора, и на начало 2018 года он варьировался в диапазоне 200 – 600 рублей за контейнер. (Данные выборки представленной ТСЖ.) В январе 2018 года был расторгнут договор с ООО «ЛЮЛ ПЛЮС К» (Протокол №1 от 23.01.2018) в связи с резким повышением тарифов на вывоз мусора – с 390 руб. за контейнер до 650 рублей и заключен договор (дополнительное соглашение к ранее действовавшему договору №181 от 15.05.2002) с ООО «АэроСити» по 390 руб/конт. Однако, уже 22.02.2018 «АэроСити» повысило тариф за свои услуги до 536 руб/конт. Таким образом, в смету 2018 был заложен именно этот тариф.

Компания «АэроСити» осуществляла вывоз мусора до июня 2018, когда договор с ней был расторгнут из-за заявленного нового повышения цен до 810 руб/конт. 20.06.18 Договор №02-06-2018 заключили с ИП Румянцев В.В. по тарифу 700 руб/конт. Решение Правления по данному вопросу (Протокол №14 от 14.06.2018) принималось, видимо, поспешно, так как сравнение рыночных предложений минимально (сравнивались предложения четырех компаний - МКМ-Логистика, Реверс, С-Транс и АэроСити), а в Протоколе фигурирует компания С-Транс, которая, по устному разъяснению Председателя Правления, является торговой маркой «ИП Румянцев В.В.».

В 2019 году предполагается продолжать работать с ИП Румянцев В.В., с которым предварительно согласована цена 550 руб/конт., что и заложено в смету.

Переход на более емкие контейнеры и систематизация учета количества вывозимых контейнеров, а также организация работы дворников по уплотнению мусора в контейнерах позволили сэкономить в 2018 году по данной статье 17000 руб.

2. Совершенствование системы пожаротушения. (93164 руб.)

В соответствии с решением Правления (Протокол №7 от 12.04.2018) на основании Акта обследования систем пожарной автоматики от 10.04.2018, был заменен шкаф управления в системе сплинкерного пожаротушения на современный аналог, имеющий Сертификат соответствия, действительный до 2021 года. (NC-RU.4C13.V.00636)

Работы проведены компанией «Элсуз», с которой ТСЖ сотрудничает с 2011 года. (действующий договор на техническое обслуживание № 297 от 01.03.2013, последнее дополнительное соглашение от 01.01.2016)

3. Благоустройство территории. (102440 руб.)

Решением Правления (Протокол №8 от 27.04.2018) на основе Акта от 18.04.2018 и представленных фотоматериалов, определено закупить материалов на сумму 82440 руб. Работы осуществлены силами сотрудника ТСЖ Бекшаева В. (договор подряда № б/н от 02.07.2018 на сумму 20000 руб.)

В смете на 2018 год по статье «Благоустройство территории» было заложено 60000 руб., которые израсходованы преимущественно на озеленение. В смете на 2019 год предусмотрены расходы в размере 50000.

4. Ремонт лифтов в корпусе 1. (43600 руб.)

Лифты в корпусе 1 были заменены в 2010, 2011 годах. На основании Акта от 10.05.18, выявившего необходимость замены канатоведущего шкива, Правлением принято решение (Протокол №9 от 21.05.18) о проведении работ на сумму 43600 руб. Работы проведены компанией ООО «Вертикаль-Комфорт», обслуживающей ТСЖ с 2014 года. Стоимость ежемесячного обслуживания по действующему в настоящий момент договору №ВКР-1109 от 21.05.18 составляет 48400 руб. и не менялась с 2015 года.

В феврале 2019 года компания обратилась с обоснованием повышения платы за услуги технического обслуживания на 4820 руб./мес., что нашло отражение в смете 2019 года.

5. Замена циркулярного насоса горячего водоснабжения в ИТП. (65500 руб.)

На основании Акта-диагностики от 07.06.2018 Сервисного центра ВИГМ, в котором указаны обнаруженные дефекты и рекомендовано заменить насос на новый, Правлением принято решение (Протокол №15 от 05.07.2018) о выделении 65500 рублей.

6. Ремонт фасадной стены по заявлению собственника (промерзание стены). (112279 руб.)

Устранение строительного дефекта – недостаточное количество утеплителя – произведено силами сотрудников ТСЖ. (договор подряда № б/н от 01.08.2018 на сумму 40000 руб.) По решению Правления (Протокол №16 от 14.08.2018) приобретены утеплитель и облицовочные плиты на сумму 66458 руб. Также приобретены инструменты за счет средств на непредвиденные расходы на сумму 5821 руб.

7. Замена трансформаторов. (33500 руб.)

Замена трансформаторов (Протокол №17 от 31.08.2018) произведена по требованию Мосэнергосбыта от 24.07.2018. При первичном предложении от Мосэнергосбыта о проведении работ рекомендованной им структурой на сумму 435600 рублей (!), ТСЖ, в лице директора Файзуллиной Н.Х., путем длительного поиска альтернативного решения, удалось изыскать возможность осуществить все требуемые мероприятия за 33500 руб. По мнению РК это достойно поощрения.

По решению Правления от 16.03.2018 года были уничтожены архивы пятилетней давности, включая входящие документы, счета и банковские выписки. (Приказ Минкультуры России №558 от 25.08.2010)

В отчете Правления указано, что «**продолжены работы** по замене в системе освещения светильников и ламп на современные энергосберегающие и более долговечные», и в 2018 году только по статье «Текущий ремонт, непредвиденные расходы» на совершенствование системы освещения израсходовано более **200000 руб.** При этом решение Правления отчетного года или предыдущих лет не представлено.

Также в Отчете за 2018 год, утвержденном Правлением (Протокол №2 от 21.02.2019), в Приложении «Вознаграждение от Ростелекома» расшифрованы расходы, произведенные за счет полученных доходов. Из приведенных данных следует, что средства были направлены в том числе на выплату зарплаты сотрудникам ТСЖ. РК считает такое распределение необоснованным, тем более, что «ФОТ» является защищенной статьей, по которой имеется экономия.

РК рекомендует Правлению обратить внимание и на расходы по ремонту и обслуживанию гаражных ворот, которые составили в 2018 году более 120000 рублей, включая техобслуживание 14000 руб./мес. РК считает целесообразным дать поручение ТСЖ проработать возможные варианты снижения данных расходов (смена обслуживающей фирмы, закупка более надежных деталей, замена ворот...).

2. Договоры, заключенные во исполнение сметы и договоры на проведение значительных работ, не предусмотренных сметой, хранятся в папках, **сформированных по контрагентам**. Работа ведется в основном на основе долгосрочного сотрудничества, т.е. с компаниями, договоры с которыми перезаключаются из года в год. Новые контрагенты выбираются путем анализа предложений, представленных в интернете, приобретение товаров и услуг осуществляется без заключения договоров.

3. Замечания по кадровому делопроизводству, сделанные в 2018 году, полностью устранены.

В ходе проверки ревизионной комиссии по направлению - трудовые соглашения, графики выходов, больничные листы, были выявлены незначительные нарушения (опечатки, исправления ручкой и карандашом от руки), которые были устранены в ходе проверки.

Однако, у ревизионной комиссии возник ряд предложений по совершенствованию системы учета сотрудников, находящихся на больничном или в отпуске:

- создать единый график/табель для всех сотрудников;
- если сотрудник находится в отпуске, то отмечать в графике/табеле все дни отпуска (в каждой клеточке с первого по последнее число отпуска)
- если сотрудник находится в отпуске, но все равно работает, то отображать это в графике/табеле таким образом, чтобы было понятно, что сотрудник выходит на работу, находясь в отпуске;
- если сотрудник находится на больничном, то отмечать в графике/табеле каждый день с момента начала и до конца заболевания.

Кроме того, вызывает сомнение правильность заполнения формы «Расчет среднего заработка и сумм к начислению» при расчете отпускных – в графе «дней отработано» и «рабочих дней по графику» сотрудникам, работающим посменно, ставится одна и та же сумма, равная фактическому количеству рабочих дней в месяце. Это искажает реальную картину по плановому и фактическому количеству отработанных дней у сотрудников со сменным графиком работы.

4. Из представленных **авансовых отчетов** о расходовании средств в размере **81589** рублей, видно, что по сравнению с 2017 годом расходование денежных средств по авансовым отчетам возросло более чем на 30%, что свидетельствует о необходимости усиления контроля Правления за финансовой дисциплиной.

Явно выраженного целевого использования авансовых средств в 2018 году не наблюдается, т.е. все крупные расходы ведутся безналичным путем. Средства были использованы на закупку сантехнических деталей (11359 руб.), средств для уборки помещений (4474 руб.), приобретение бензина для снегоуборщика и газонокосилки (5626,94 руб.), гаджетов для обеспечения видеонаблюдения (11176,81 руб.), почтовые расходы (2909 руб.), а также другие хозяйственные нужды.

При этом все эти разнообразные расходы в бухгалтерском учете отнесены на статью «техническое обслуживание сантехнического оборудования» (см. п.2.1.1. стр.7 приложений к тексту отчета Правления – расшифровка некоторых статей исполнения сметы за 2018 год). Это замечание уже фигурировало в Акте проверки за 2016 год. По данному факту главным бухгалтером были даны объяснения, которые свидетельствуют о недостатках в системе учета (бухгалтерский учет авансовых отчетов ведется укрупнено, без разбивки по статьям сметы), которые не были устранены.

Так же в ходе проверки было выявлено несоответствие исходящего остатка, выданных под отчет сумм в 2017 году, и входящего остатка в Авансовом отчете №1 за 2018 год. Расхождение составило 4090 рублей. Из представленных объяснений следует, что сумма, перечисленная на карту в конце 2017 года, но истраченная и, соответственно, попавшая в категорию «Сумм, выданных под отчет» уже в 2018 году, была ошибочно добавлена к входящему остатку. В ходе проверки замечание устранено.

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

6. Плановая сумма по статье **«Текущий ремонт, непредвиденные расходы»** составила 1160000 рублей. Расшифровка расходов за 2018 год представлена на 1036848,66 рублей. Из представленной расшифровки следует, что только 36,7% средств израсходованы в соответствии с решениями Правления (в 2017 году – 80%), на основании Актов выявленных неисправностей и/или повреждений еще около 10%, по устному обращению жильцов или выявленных в ходе планового мониторинга систем сотрудниками ТСЖ также примерно 10%. Об остальных суммах сказано выше.

Необходимость и целесообразность всех расходов по этой статье исследована в ходе проверки. Подтвердить целесообразность расходов на приобретение инструментов и строительных материалов (103673 руб., т.е. 10%) не представляется возможным.

РК повторяет свою рекомендацию планировать расходы на регулярные мероприятия.

4. . Работы по проведению капитального ремонта в 2018 году не производились, средства не расходовались. Сведения об остатках средств на Спецсчетах капремонта представлены в Отчете Правления по Форме, направляемой в Мосжилинспекцию.

Проверка РК показала, что уплата собственниками взносов на капремонт осуществляется в основном своевременно и работа ТСЖ по востребованию недоплаченных сумм ведется постоянно и планомерно. Тем не менее, по состоянию на 01.01.2019 **задолженность собственников** по взносам на капремонт составила минимум 135000 руб. по корп. 1 и 80000 руб. по корп. 2.

7. Анализ фактического **исполнения сметы 2018 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 01.06.2018. Экономия по смете составила 235966,14 руб. (см. Приложение к Отчету Правления)

Проект сметы на 2019 год составлен с учетом увеличения на 308852 руб.

Увеличение по разделу 5. «Обслуживающий персонал» (п.5.1.2. «Налоги с ФОТ») на 1177372 руб. связано с отменой пониженных страховых тарифов для субъектов хозяйствования, применяющих упрощенную систему налогообложения, к которым относятся ТСЖ. Правлением и сотрудниками ТСЖ в ходе составления проекта сметы на 2019 год сделано максимально возможное для нивелирования данного увеличения за счет близкого к критическому уменьшения затрат по другим статьям, а также использования экономии прошлых лет и сокращения задолженности собственников.

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

Ревизионная комиссия предлагает Общему Собранию считать работу Правления в 2018 году **удовлетворительной**.

Председатель Ревизионной комиссии

Мирошниченко Г.Л.

Член Ревизионной комиссии

Тулаева И.А.

Член Ревизионной комиссии

Юрина Т.Т.