

## Отчет Ревизионной комиссии ТСЖ «Дубки»

### Общему собранию домовладельцев жилого комплекса и членам ТСЖ «Дубки»

г. Химки

«8» октября 2020 г.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Дубки» (далее – «ТСЖ» или «Товарищество»), находящегося по адресу: г.о. Химки, ул. Лавочкина, д.13, в составе: Веропотвельян М.П., Журбенко Ю.И., Малина К.В., действующая на основании решения общего собрания членов ТСЖ «Дубки» (протокол № 41 от 15.07.2019 г.) со сроком полномочий в 2 года, провела плановую ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 1 января по 31 декабря 2019 г. Ревизионная комиссия начала свою работу 10 февраля 2020 г. и завершила её 8 октября 2020 г.

Целью проверки являлась ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2019 г. с точки зрения соблюдения применимого законодательства и целевого использования средств собственников жилья, а также проверка достоверности бухгалтерской отчетности и отчета об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов ТСЖ за соответствующий период. Кроме этого, ревизионной комиссией был проведен анализ обоснованности составления сметы расходов по управлению и эксплуатации жилого комплекса (далее – «ЖК») ТСЖ «Дубки» в 2019 г., и проведены специальные проверки вопросов управления жилым комплексом со стороны ТСЖ и Правления ТСЖ.

19 марта 2020 г. член Ревизионной комиссии Журбенко Ю.И. принял решение о выходе из состава Ревизионной комиссии по причине невозможности активного участия в её деятельности. Тем не менее, до даты избрания нового кандидата в состав членов Ревизионной комиссии, Журбенко Ю.И. продолжает участвовать в обсуждениях, связанных с ревизией деятельности ТСЖ за 2019 г. и с текущими проверками.

Бухгалтерская отчетность ТСЖ «Дубки» включает:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет о движении капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Отчет о целевом использовании средств.

Отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов в 2019 г. включает в себя:

- Отчет по расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса Дубки за 2019 г. (в т.ч. строение б);
- Отчет о движении денежных средств в 2019 г.;
- Сводная таблица по коммунальным услугам за 2019 г в целом за период
- Отчет по расходам денежных средств по остатку расчетного счета жилого комплекса Дубки на 2019 г.;
- Отчет Правления ТСЖ «Дубки» общему собранию собственников помещений здания по адресу: г.о. Химки, ул. Лавочкина, д.13 и членам ТСЖ «Дубки» за 2019 г.;
- ОТЧЕТ по ремонтно - восстановительным работам, выполненным на инженерно-технических системах, и работам по благоустройству здания и придомовой территории за 2019 г.

Ответственность за подготовку данного отчета несет Правление ТСЖ в составе: Хольнов А.И. (председатель Правления), Свахина Н.Н., Никуленко О.О., Лётин М.А., Сабина Д.В. Ответственность за ведение бухгалтерского учета в Товариществе возложено на Главного бухгалтера ТСЖ Хольнову О.В.

Обязанностью ревизионной комиссии является выражение мнения по указанным вопросам на основе проведенной работы. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что:

- Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ, и не противоречит законодательству Российской Федерации;
- Бухгалтерская отчетность и Отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов не содержит существенных искажений;
- Смета расходов по управлению и эксплуатации жилого комплекса ТСЖ является обоснованной.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2019 г. и по 1 марта 2020 г.
- Штатное расписание на 2019 г.
- Документы по приобретению товарно-материальных ценностей в 2019 г.
- Регистры бухгалтерского учета за 2019 г.
- Бухгалтерская отчетность за 2019 г.
- Смета расходов по управлению и эксплуатации жилого комплекса ТСЖ Дубки в 2020 г.

## 1. Анализ источников финансирования ТСЖ и исполнение сметы расходов ТСЖ

Источниками финансирования ТСЖ в 2019 г. являлись:

Источники	Начислено плательщикам	Оплачено
взносы собственников на содержание и техническое обслуживание многоквартирных домов *	21 686 538,91	21 160 861,25
плата за предоставленные коммунальные услуги *	28 041 423,54	27 955 466,72
целевые взносы	63 000	63 000
доходы от сдачи в аренду нежилых помещений	2 889 280,32	2 841 871,85
доходы от размещения автотранспорта	910 500,00	859 200,00
доходы от размещения рекламы	871 721,67	438 955,00
доходы от оказания платных услуг по сметам	218 582,00	218 582,00
<b>Всего</b>	<b>54 681 046,44</b>	<b>53 537 936,82</b>

Оплата от ТСЖ ресурсоснабжающим организациям в соответствии с их счетами за тот же период составила 29 121 496,75 руб., что включает в себя оплату за декабрь 2018г. в сумме 2 613 198,69 руб. или на 1 166 030,03 руб (4%) больше, чем сумма поступления за коммунальные услуги (подробнее см в Отчете Правления). Часть превышения (не менее 1,8 млн.руб) носит временный характер и связано с опережением договорного графика оплат РСО со стороны ТСЖ (подробнее – раздел 6).

(\*) Данные по входящей оплате за техобслуживание и за предоставленные коммунальные услуги распределены пропорционально начислениям, в соответствии с п.119 354 ППРФ, что по факту отражено в бухгалтерской программе 1с при распределении оплаты, а также имеет место некорректное распределение оплат в программе 1С (см п.8).

Детализация исполнения сметы расходов на управление и эксплуатацию ЖК Дубки приведена в Отчете Правления.

Экономия по сравнению со сметой составила 82 тыс.руб, или 0,4%. Основным источником экономии является ФОТ управленческого и обслуживающего персонала ТСЖ (в т.ч. консьержи) в связи с незаполнением вакансий / совместительством действующего персонала.

Одновременно, существенный перерасход был допущен в основном в связи с:

- Сверхбюджетными затратами на оборудование и материалами для уборки: -256 т.р.
- Компенсации связанные с заливом квартиры: -220 т.р.

## 2. Проверка соблюдения расхода ФОТ за 2019 г.

План на 2019 г. по статье «зарплата управленческого и обслуживающего персонала» с учетом соцвзносов установлен на уровне 12 977 280 руб., фактически 12 713 191 руб. Перерасхода по ФОТ не выявлено.

С 01.11.2019 г ТСЖ открыли зарплатный проект в Сбербанке.

В целом содержание персонала, включая оплату труда консьержей, вознаграждение Председателю и членам Правления, ревизионной комиссии, составило за 2019 г. 19 586 224 руб (план 20 245 540 руб)

В связи с отчетом об исполнении сметы расходов, Ревизионная комиссия обращает внимание пользователей отчета на три обстоятельства:

(А) часть расходов, связанных с вознаграждением сотрудников ТСЖ и лиц, привлеченных по договорам ГПХ, за исполнение определенных функций, не входящих в базовые должностные обязанности, отнесена не в строку «Зарплата управленческого и обслуживающего персонала», а в соответствующие статьи расхода, согласно утвержденной сметы на 2019г, в частности:

- Обслуживание офисной техники, сайта: 65,6 т.р. (обслуживание сайта)
- Поверка и ремонт оборудования: 20,8 т.р. (поверка ОПУ, наладка оборудования ИТП силами сотрудников ТСЖ, услуги привлеченного сварщика, услуги сторонних физлиц),
- Система пожарной сигнализации: 414,3 т.р. (обслуживание системы силами сотрудников ТСЖ)
- Телевидение: 77,9 т.р. (документооборот с поставщиком услуги)

Во всех перечисленных случаях, было получено разъяснение Председателя Правления о том, что данные функции в прямые должностные обязанности сотрудников ТСЖ не входят, и их привлечение к решению является экономически оправданным, по сравнению с наймом специализированной организации.

Ревизионная комиссия рекомендует Правлению актуализировать оценку соответствия указанного вознаграждения рыночным условиям, и при необходимости включить данный функционал в должностные обязанности штатных сотрудников с сохранением базового оклада, для достижения дополнительной экономии по затратам.

(Б) совместительство должностей: имеются факты постоянного выполнения одним и тем же сотрудником ТСЖ нескольких регулярно оплачиваемых работ на протяжении всего года, с получением 100% суммарной зарплаты по основной и совмещаемой должности (согласно штатного расписания), в соответствии с требованиями Главы 44 ТК РФ. В указанных случаях, было получено разъяснение Председателя Правления о том, что предлагаемая на незаполненных вакансиях компенсация находится ниже уровня рынка, и найм квалифицированного персонала невозможен.

Ревизионная комиссия рекомендует Правлению проверить соблюдение законодательства в части требования о продолжительности рабочего дня по совместительству (ТК РФ ст 284) «не более половины месячной нормы», и в зависимости от результата перевести доплату за совместительство пропорционально рабочему времени совместителя, или нанять персонал на открытые вакансии.

(В) решения о премировании сотрудников ТСЖ принимаются в отсутствие утвержденных критериев эффективности их работы (см Раздел 9), что не позволяет в рамках проверки судить о целевом характере соответствующих затрат.

### **3. Проверка банковских операций по расчетному счету и депозитному счету ТСЖ**

ТСЖ имеет один расчетный счёт и два депозитных счёта в Сбербанке РФ.

Операции движения денежных средств на счетах ТСЖ и остатки на 31 декабря 2019 г. в сумме 5 074 592 руб. (из них р/сч: 530 832,03 руб., депозит годовой: 2 543 760 руб. (ставка 4,66%), депозит краткосрочный «классический» 2 000 000 руб. (ставка 3,72%)) подтверждены выписками банка.

Всего поступления от размещения депозитов за 2019 г составили 250 173 руб.

Чистый отток денежных средств за 2019 г. составил 2 513 611 руб., в основном связан с опережением договорного графика расчетов с РСО (подробнее – раздел 6).

Нарушений в ведении банковских операций не выявлено.

Ревизионная комиссия отмечает не автоматическое продление краткосрочных депозитов со стороны ТСЖ, что приводит к недополучению % доходов. Данный факт не оказал существенного влияния на финансовое положение ТСЖ в 2019 г.

#### 4. Проверка кассовых операций и расчетов с подотчетными лицами

Лимит остатка по кассе установлен в сумме 174 000 руб., расчётом №917/1, утвержденным Председателем правления ТСЖ "ДУБКИ" 31.12.2015г.

Остаток денежных средств в кассе в сумме 87 263,65 руб. подтвержден актом инвентаризации по состоянию на 31 декабря 2019 г. (на 31 декабря 2018 г.: 161 235,67 руб.), сумма ниже лимита.

Проверка расчетов с подотчетными лицами проведена выборочным методом.

Сумма приобретений, осуществленных подотчетными лицами за 2019 г., составила 1 274 587 руб (в 2018: 1 416 954 руб.), в основном материалы для нужд ТСЖ. Авансовые отчеты на приобретение материалов и услуг составлены подотчетными лицами надлежащим образом, расходы на приобретение подтверждены кассовыми чеками и бухгалтерскими справками.

Наряду с этим, ревизионная комиссия отмечает:

А) случаи выдачи средств под отчет в ситуации, когда авансовый отчет по предшествующим выплатам не был предоставлен, и/или остаток неизрасходованных средств не был возвращен. Большинство таких операций в суммовом выражении являются техническими для соблюдения лимита остатка по кассе; остаток задолженности подотчетных лиц на 31 декабря 2019 г. составил 4 177,82 руб. (на 31 декабря 2018 г.: 93 822,94 руб.),

Б) проведение расчетов за услуги через авансовые отчеты

В) частым источником приобретения материалов через подотчетные суммы являются рынки, а не крупные сетевые магазины, что увеличивает риск возможных негативных последствий и/или злоупотреблений, таких как покупка фальсифицированной продукции, или намеренное завышение цен в товарном чеке. При этом часть таких приобретений подтверждена только товарным чеком. *С 2019 г. ТСЖ был заключен договор с ООО Леруа Мерлен Восток, часть покупок, ранее осуществлявшихся через рынки, перешла на данного поставщика (оборот в 2019: 248 111,88 руб)*

В то время как все вышеуказанные факты не нарушают действующее законодательство и не влекут существенных рисков для деятельности ТСЖ, они, по мнению Ревизионной комиссии, свидетельствуют о низком уровне контроля над рациональностью расходов, своевременностью составления и представления авансовых отчетов и о продолжающейся ситуации с низкой эффективностью управления свободными денежными средствами.

Других нарушений в ведении кассовых операций и расчетов с подотчетными лицами не выявлено.

*Согласно частному мнению члена Ревизионной комиссии Журбенко Ю.И., существующие технические операции по выдаче крупных подотчетных сумм Председателю ТСЖ для соблюдения лимита кассы можно расценивать как пользование беспроцентным займом со стороны получателя. Отмечено нахождение подотчетных сумм такого характера свыше 500 тыс.руб. в течение более чем 2 недель. В целом оборот по техническим операциям за 2019 г составил более 10 млн.руб.*

*Из объяснений председателя правления, это не является беспроцентным займом с его стороны, а является снижением расходов ТСЖ по оплате банковской комиссии при сдаче денежных средств в банк и снятии денежных средств для выдачи заработной платы сотрудникам, выдаче под отчет. Что привело к экономии денежных средств при сдаче наличных в банк не менее 80000 руб., а при снятии наличных для выдачи заработной платы не менее 300000 руб.*

Ревизионная комиссия рекомендует ТСЖ рассмотреть мероприятия по максимальному переходу на безналичный оборот, после оценки экономической эффективности такого перехода, включая:

- Прямые договора с поставщиками материалов и услуг

- Дестимулирование от приема наличных в помещении ТСЖ (введение сбора с собственников ТСЖ, вносящих наличные средства, за инкассацию, и заключение договора на инкассаторские услуги, с соответствующим увеличением расходов на банковские комиссии)

#### 5. Расчеты с собственниками помещений

Сумма задолженности собственников помещений перед ТСЖ на 31.12.2019 (развернуто) составила 9 270 214 руб (на 31.12.2018 – 9 155 823 руб., рост на 114 391 руб, +1,3%), из них неоплаченная задолженность более 3 мес (т.е. по начислениям до сентября 2019 г. включительно): 3 750 375 руб. (40,5%) (справочно: неоплаченная задолженность начисленная до ноября 2019 г. включительно: 6 151 759 руб.(66,4%).

Авансировано собственниками в ТСЖ на 31.12.2019 – 1 388 476 руб. (на 31.12.2018 – 1 499 610 руб.)

Правлением ТСЖ ведется работа со злостными должниками путем извещений о необходимости погашения задолженности, широкого оповещения собственников о перечне должников, проживающих в доме, отключения возможности подачи коммунальных услуг до их оплаты, не выдает справки и выписки из домовой книги, не вносит в базу на въезд автотранспорта.

За 2019 г ТСЖ подали 12 заявлений на вынесение судебных приказов по долгам членам ТСЖ; проведено 8 судебных разбирательств по долгам членов ТСЖ, и 1 судебное разбирательство по долгу за отопление (применение формулы 18 Правил 354). Заключено 2 соглашения о погашении задолженности по долгам с членами ТСЖ.

По мнению Ревизионной комиссии, реагирование Правления ТСЖ на участвовавшие просрочки оплат носят несистематичный характер, поскольку данные мероприятия не формализованы, не применяются ко всем неплательщикам с достаточной регулярностью и настойчивостью, затянuty во времени.

Ревизионная комиссия рекомендует ТСЖ формализовать порядок работы со злостными неплательщиками, включая процедуру обращения в суд.

#### 6. Расчеты с поставщиками и подрядчиками

Сумма кредиторской задолженности перед поставщиками и подрядчиками на 31.12.2019 составила 1 432 536 руб., авансов, выданных поставщикам: 185 587 руб. (на 31.12.2018 - 2 798 734 руб и 23 340 руб. соответственно). Из них задолженность перед ресурсоснабжающими организациями (РСО) составила 882 532 руб. (61,6% задолженности; 2018: 2 626 631 руб. / 93,1%), и полностью сформирована за декабрь 2019 г.

Сводная таблица по коммунальным услугам.  
Расчёты между Поставщиками услуг и потребителями за 2019 год

Коммунальная услуга	Название Поставщика услуг	Счёт поставщика	Оплачено поставщику (Акты сверки)	Начислено потребителям (регистр бухгалтерского учёта)	Разница (гр.3 – гр.5)
1	2	3	4	5	6
Отопление и ГВС	ТСК Мосэнерго	15 459 837,60	17 348 023,16	15 428 639,52	- 31 198,08 (начислено меньше)
Электро снабжение	Мосэнергосбыт	6 601 515,77	6 631 181,16	6 979 109,40	377 593,63 (начислено больше)
ХВС Водоотведение	Химкинский водоканал	3 353 639,44	3 304 829,79	3 719 637,84	365 998,40 (начислено больше)
Вывоз мусора	Сергиево-посадский региональный	2 017 048,48 (регистр БУ)	1 837 462,64 (регистр БУ)	1 992 809,91	- 24 238,57 (начислено меньше)

	оператор				
ВСЕГО		27 432 041,29		28 120 196,67	688 155,38 (начислено больше)

Сводная таблица по прочим услугам.  
Расчёты между Поставщиками услуг и потребителями за 2019 год

Услуга	Название Поставщика услуг	Счёт поставщика	Оплачено поставщику (Акты сверки)	Начислено потребителям (регистр бухгалтерского учёта)	Разница (гр.3 – гр.5)
1	2	3	4	5	6
Телевидение	ХиТес	171 480,00 (регистр БУ)	171 480,00	349 701,33	178 221,33 (начислено больше)
Домофон	ООО АМ Видео	72 000,00	72 000,00	161 490,00	61 971,87 (начислено больше)
	ООО Рассвет	26 950,00	13 475,00		
	ТД Тинко	568,13 (регистр БУ)	568,13 (регистр БУ)		
Всего		270 998,13		511 191,33	240 193,20 (начислено больше)

Остатки расчетов с РСО на 31.12.2019 подтверждены актами сверки расчетов с расхождениями:

	В учете ТСЖ	В акте сверки контрагента
Мосэнергосбыт	427 417,75 (кТ)	516 294,59 (кТ)
ТСК Мосэнерго	6 881,09 (дТ)	6 532,58 (дТ)
Химкинский водоканал	284 874,50 (кТ)	284 583,48 (кТ)
Сергиево-посадский региональный оператор	9 050,75 (кТ)	нет

Ревизионная комиссия получила объяснения от главного бухгалтера по расхождениям остатков расчетов с Мосэнергосбыт, что это техническая ошибка, которая откорректирована в 2020г.

Остатки расчетов с оператором по вывозу мусора ООО «Сергиево-Посадский региональный оператор» актами сверки расчетов не подтверждены. Согласно объяснениям Главного бухгалтера ТСЖ, фактический объем оказанных услуг согласно журналу регистрации вывоза мусора меньше, чем предъявлено, о чем ТСЖ сообщило в серии мотивированных отказов от подписания счетов-фактур.

Данные в Сводной таблице по коммунальным услугам за 2019 г. «Счет поставщика (гр.4)» подтверждены актами сверки расчетов с РСО с расхождениями в части ТСК Мосэнерго:

	В отчете ТСЖ	В акте сверки контрагента
Мосэнергосбыт	6 601 515,77	6 601 515,77
ТСК Мосэнерго	15 510 016,33	15 459 837,60
Химкинский водоканал	3 353 639,44	3 353 639,44

Ревизионная комиссия отмечает

- начисление потребителям устойчиво превышает счета РСО (+2%), в основном за счёт коллизии по начислениям электричества по свободным техническим помещениям, сданных в аренду и требованием законодательства по начислениям собственникам на ОДН за электроэнергию, ГВС и ХВС по нормативу, пропорционально доле общих площадей, которые определены в паспорте дома. В случае если указанная площадь фактически сдается в аренду, арендатор платит за фактическое потребление
- низкую активность ТСЖ в вопросах контроля качества предоставляемых услуг, как со стороны РСО, так и со стороны исполнителей услуг по ремонту:
  - переписка в отношении низкого качества коммунальных услуг (вода, поставщик Химкинский водоканал) открыта только в 2017 г, несмотря на длительную историю нарушений
  - мотивированный отказ от подписания счетов-фактур с оператором по вывозу мусора не имел закономерного продолжения в виде оплаты услуг в пределах потребленного объема.
  - акты выполненных работ по ремонту подрядным способом были подписаны без каких-либо замечаний, несмотря на низкое качество работ, отмеченное инициативными жителями и доведенное вниманию ответственных сотрудников ТСЖ в официальном чате дома (Telegram).
- концентрацию разнородных услуг по ремонту на одном подрядчике ИП Трипапин (всего оборот в 2019 г: 700 204 руб), с неудовлетворительным обоснованием причин выбора:
  - обследование фасадов (промальп)
  - графическая визуализация холлов 1 этажа
  - малярно-штукатурные работы внутренние и внешние
  - монтаж уличной плитки.

Ревизионная комиссия рекомендует ТСЖ рассмотреть расширение использования в финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ ранее установленной системы юридически значимого электронного документооборота ДИАДОК, для передачи и приема документов от контрагентов.

## **7. Расчеты с покупателями и заказчиками**

Сумма дебиторской задолженности покупателей и заказчиков на 31.12.2019 составила 1 259 153 руб., авансов полученных: 142 448 руб. (на 31.12.2018 – 747 328 руб и 195 598 руб. соответственно), из них неоплаченная задолженность более 3 мес: 735 616 руб (58,5%).

Наиболее существенное увеличение дебиторской задолженности за 2019 связано с неоплатой выставленных счетов со стороны Копейка МО (вывеска), всего +313 500 руб.

Ревизионная комиссия отмечает низкую активность ТСЖ в вопросе истребования просроченных долгов, в т.ч. по полностью контролируемым услугам въезда на территорию.

За 2019 г ТСЖ подано 1 заявление по долгам за пользование машиноместом.

Ревизионная комиссия рекомендует ТСЖ формализовать порядок работы со злостными неплательщиками, включая процедуру обращения в суд.

## **8. Проверка правильности ведения бухгалтерского учета**

Бухгалтерский учёт и все расчёты с собственниками помещений ведутся в специализированной программе на базе 1С 7.7.

Организация бухгалтерского учета оплат за коммунальные услуги и за техническое обслуживание, поступивших от собственников, не обеспечивает привязку статей оплат к статьям начислений, что может давать существенные искажения. Для целей корректного представления данных в отчетности, оплаты распределены пропорционально начислениям вручную (в xls).

Организация бухгалтерского учёта основных средств ТСЖ противоречит требованиям законодательства в части документального оформления ввода в эксплуатацию основных средств, организации их количественного учета и порядка списания амортизации. Сумма искажения несущественна.

Организация бухгалтерского учёта расходных материалов, хозяйственного инвентаря ТСЖ противоречит требованиям законодательства в части документального оформления их отпуска в производство, организации их количественного учета. Сумма искажения несущественна.

С учетом происходящего увеличения электронного документооборота с государственными органами, Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ рассмотреть возможность закупки и внедрения нового ПО «1С:Предприятие 8. Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК» в базовой версии.

## 9. Формализация работы Правления

Ревизионная комиссия в очередной раз отмечает следующие недостатки в работе Правления, ухудшающие степень подконтрольности затрат ТСЖ:

- Отсутствует политика закупок товаров и услуг сторонних организаций (кроме коммунальных услуг), включая:
  - порядок разработки и согласования технического задания
  - определение требований к участникам тендера, закупаемым услугам
  - определение критериев определения победителя тендера и порядок оформления результата

В протоколах заседаний Правления ТСЖ, фиксирующих выбор поставщиков товаров и услуг, обоснование выбора той или иной спецификации (технического задания), и анализ конкурирующих коммерческих предложений носит несистематический характер, как и сам выбор подлежащих утверждению Правлением поставщиков товаров и услуг.

Ревизионная комиссия рекомендует упорядочить критерии выбора поставщика посредством введения балльной системы, в которой будут отражены: стоимость работ, качество работ, гарантийный срок и наличие рекомендаций / отзывов по участникам тендера.

- Отсутствует утвержденное Правлением ТСЖ развернутое финансово-экономическое и техническое обоснование целесообразности несения некоторых расходов в части ремонтных работ, замены оборудования. Соответствующее обоснование должно прикладываться в том числе к вопросам, выносимым на решение Общего собрания (например: замена счетчиков, установка фильтров и т.д.).
- Отсутствуют регулярные (ежегодные) отчеты ответственных исполнителей о выполнении ранее утвержденных планов и решений Правления в течение отчетного периода, с анализом отклонений по составу и цене.
- Отсутствуют утвержденные критерии эффективности работы сотрудников ТСЖ и членов Правления. Для оценки эффективности деятельности Правления, ревизионная комиссия рекомендует закрепить одну или несколько зон кураторства за каждым членом Правления, по направлениям:
  - Коммерческая деятельность
  - Расчеты с собственниками
  - Услуги подрядных организаций
  - Инженерия МКД
  - Юридические вопросы и т.д.



## 10. Специальные исследования

За период работы Ревизионной комиссии было проведено несколько специальных проверок вопросов управления жилым комплексом со стороны ТСЖ и Правления ТСЖ:

(А) Инвентаризация помещений цокольного и первого этажа в собственности ТСЖ: по результатам проверки 20 декабря 2019 г., отсутствует нецелевое использование помещений, т.е.: помещения отмеченные как «сдаваемые» действительно сдаются указанному контрагенту; помещения отмеченные как «вакантные» действительно не заняты; помещения, используемые ТСЖ не имеют признаков осуществления не характерной коммерческой деятельности;

(Б) Проверка факта оплаты членами Правления ТСЖ выставляемых счетов по потреблению коммунальных услуг и техобслуживанию: по результатам проверки в марте 2020 г., подтверждено отсутствие просроченной задолженности по оплате от членов Правления ТСЖ.

(В) Проверка пакета разрешительной документации в связи с предоставлением в аренду чердачного помещения собственнику кв.137 корп.2 Борису Д.А.: предоставлены к проверке

- скан Договора аренды помещения №А/41 от 01.07.2013 г., подписанный со стороны Арендатора, со следующими существенными условиями:
  - Срок действия договора с 01.08.2013 по 31.07.2014, с возможностью ежегодного преимущественного продления
  - Арендная плата 2 500 000 руб. за весь срок действия договора, при этом по новым договорам аренды (продления) арендная плата не взимается, (но взимается плата за содержание здания, эксплуатацию сетей и т.д. пропорционально арендованной площади).
- выписка за 2013-2014 гг о поступлении всей суммы арендной платы по договору 2 500 000 руб в кассу ТСЖ.

Проектно-сметная документация, предусмотренная договором, отсутствует. Согласно пояснениям Председателя Правления, ремонтные работы ограничены установкой стены, отделяющей арендованную площадь от остальных помещений чердака.

Ревизионная комиссия пришла к выводу об отсутствии нарушений в факте сдачи помещения в аренду, поскольку согласно решению Общего собрания собственников №5 от 21.07.2008, Правление ТСЖ обладает соответствующими полномочиями по сдаче свободных и неиспользуемых технических помещений на возмездной основе, с определением суммы оплаты.

Ревизионная комиссия рекомендует ТСЖ декларировать возможность сдачи в аренду других чердачных помещений МКД на разрешенные цели, с соблюдением применимых законодательных ограничений и строительных нормативов, с правом преимущественной аренды со стороны собственников помещений верхних этажей находящихся под указанными чердачными помещениями.

(Г) Проверка соответствия расчета платы за отопление законодательству: мнения членов Ревизионной комиссии разделились. Согласно частному мнению Журбенко Ю.И., применение формулы 18 для расчета платы за отопление в ТСЖ не соответствует законодательству, поскольку в МКД установлена централизованная система теплоснабжения, и п.54 ПП 354 не может применяться. При этом наличие именно «централизованной системы теплоснабжения» Журбенко Ю.И. подтверждает ссылкой на обязанности РСО по их обслуживанию в действующем договоре теплоснабжения. Согласно частному мнению Веропотвельяна М.П., определение централизованной системы теплоснабжения недостаточно четко регламентировано в законодательстве, поэтому во внимание могут приниматься разные мнения. Так, согласно Письму Минстроя РФ №5914-ОГ/04 от 22.02.2019 предложено считать, что при централизованном теплоснабжении тепловая энергия подается до внутриквартирного оборудования, а в случае если тепловая энергия подается до оборудования в общей собственности (теплого пункта), для приготовления коммунальной услуги по отоплению, требуется применение п.54 ПП 354. Имеющаяся в МКД система отопления соответствует изложенным в письме Минстроя критериям.

Ревизионная комиссия не выражает своего единого мнения и предлагает Правлению ТСЖ следовать судебным вердиктам по данному вопросу, и получить консультацию юриста в сфере ЖКХ.

(Д) Проверка исполнения решения Общего собрания собственников помещений ТСЖ Дубки №42 от 15 июля 2019 г. о формировании Фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете МКД: на дату окончания ревизии, счёт в банке ПАО ВТБ был открыт, однако его внесение в реестр специальных счетов было заблокировано решением ГЖИ МО, на основании:

- различий в трактовке единства МКД по решению суда, данных ЕГРН и Региональной программы капитального ремонта:
  - единый МКД по решению суда объединяет жилые и нежилые корпуса, а региональная программа капитального ремонта распространяется только на общее имущество в жилых МКД.
  - В региональной программе капитального ремонта уже зарегистрированы 2 специальных счета, для каждого из жилых корпусов, в соответствии с разделением, существовавшим на момент регистрации.
- вывода о несоответствии протокола №42 от 15.07.2019 требованиям по оформлению протоколов и приложений к нему, установленным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 января 2019 г. № 44/пр "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор".

(Е) Проверка функционирования приборов учета тепловой энергии: 3 июля 2020 инициативной группой с участием членов Ревизионной комиссии было обследовано помещение ИТП, получены пояснения Председателя Правления относительно работы приборов учета (счетчиков), предоставлена принципиальная схема Теплового пункта.

Всего в помещении ИТП установлено 3 счетчика:

- один коллективный (общедомовой) счетчик на вводном трубопроводе теплоносителя, входящий в состав общего имущества
- 2 счетчика на корпуса 2 и 3, на трубопроводах от теплообменника в соответствующие корпуса, не входящие в состав общего имущества.

Согласно частному мнению Журбенко Ю.И., состав общего имущества МКД определяется согласно ПП РФ №491 от 13.08.2006, и поскольку на момент проверки не был предоставлен документ, фиксирующий состав общего имущества нашего комплекса, то согласно п.6 ПП РФ №491 от 13.08.2006 все оборудование, расположенное на сетях внутридомовой системы отопления, считается общедомовым имуществом. Все 3 счетчика установлены на нашей внутренней системе отопления и все должны входить в перечень общедомового имущества МКД

По частному мнению Журбенко Ю.И., председатель правления Хольнов А.И. поясняет, что по составу общего имущества — есть решение общего собрания утверждающего существенные условия управления многоквартирным домом Протокол №26 от 07.06.2013 г., там указан 1 прибор учета тепловой энергии, который является расчетным с РСО.- Существенные условия размещены на сайте. Журбенко Ю.И. являясь членом ревизионной комиссии с 2009г. был ознакомлен с протоколами и замечаний не было.

В тепловом пункте используются теплообменники для передачи тепла от централизованной системы теплоснабжения в домовую систему отопления и ГВС, затем по инженерным сетям жилого комплекса отопление и ГВС распределяются к каждому корпусу в отдельности.

На момент проверки, использовался только общедомовой счетчик, корпусные счетчики были выведены из эксплуатации в связи с истечением межповерочного интервала. В связи с применением принципов «единства МКД» и «отсутствия централизованного теплоснабжения» (п.п. (г), (д) выше), Правлением было принято решение о приостановке использования данных корпусных счетчиков в расчете платы за коммунальные услуги, и о нецелесообразности проведения очередной поверки. Данное решение Правления ТСЖ противоречит предписанию ГЖИ МО от 11.07.2019.

Ревизионная комиссия отмечает, что применение указанных принципов «единства МКД» и «отсутствия централизованного теплоснабжения» обуславливает не вполне справедливое распределение стоимости коммунальных услуг на плательщиков.

Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ рассмотреть возможность проведения поверки указанных корпусных счетчиков, и использования их показаний как основания для пересмотра ставки ТО для коммерческих и жилых помещений, которые компенсировали бы несправедливое распределение стоимости коммунальных услуг, в рамках применимого законодательства.

#### **11. Выводы ревизионной комиссии по результатам проверки**

Ревизионная комиссия полагает, что проведенная ревизия даёт достаточные основания для выражения мнения по данным вопросам. Ревизионная комиссия считает, что прилагаемая бухгалтерская отчетность и отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленные на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражают во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2019 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2019 г. Организация ведения бухгалтерского учета в ТСЖ признана удовлетворительной, за исключением ситуации с некорректным автоматическим распределением входящих оплат от собственников за коммунальные услуги и техобслуживание по статьям.

Ревизионная комиссия обращает внимание членов ТСЖ на замечания Правлению ТСЖ по результатам ревизии (п.9), в части эффективности управления свободными денежными средствами, формализации и систематизации деятельности ТСЖ. Правление ТСЖ полагает, что негативные последствия данных замечаний, если таковые возникнут, не окажут существенного влияния на финансовое положение Товарищества в будущем.

Ревизионная комиссия подтверждает обоснованность составления, во всех существенных аспектах, сметы расходов по управлению и эксплуатации жилого комплекса ТСЖ Дубки в 2020 г., с учетом вышеуказанных рекомендаций.

Одновременно, Ревизионная комиссия рекомендует:

(а) уточнить план ремонтных работ на 2020 г. по результатам проведенных обследований и экспертных исследований, со следующими приоритетами:

- Ликвидация потенциальных угроз здоровью и безопасности жителей и посетителей МКД
- Улучшение комфорта проживания в МКД
- Благоустройство территории

(б) исключить культурно-массовые мероприятия с учетом эпидемиологической ситуации

Мнение Ревизионной комиссии об удовлетворительности работы Правления ТСЖ в 2019 г. разделилось.

По мнению члена Ревизионной комиссии Журбенко Ю.И., работа Правления ТСЖ в 2019 г не может быть признана удовлетворительной, по причине целенаправленных действий Правления по признанию и защите единства МКД, которые:

- по формальным критериям применения соответствующего законодательства приводят к использованию для расчета платы по коммунальным услугам для потребителей формул, не вполне справедливо распределяющих услуги для мест общего пользования в МКД на плательщиков, и не позволяют использовать существующие счетчики коммунальных ресурсов для более справедливого распределения
- мешают исполнению решений Общего собрания собственников помещений ТСЖ в части формирования фонда капремонта на спецсчете МКД.
- приводят к фактическому невыполнению предписаний ГЖИ в части начисления платы по коммунальным услугам и по юридическому статусу существующего теплового пункта в составе общего имущества, и необходимости защиты данной позиции в суде

Принимая во внимание изложенные выше обстоятельства, другие члены Ревизионной комиссии Веропотвельян М.П. и Малина К.В. считают, что единство МКД является существенным условием сохранения контроля над прилегающей территорией ТСЖ и соответственно обеспечения повышенного комфорта проживания для всех собственников помещений; поэтому указанные действия Правления ТСЖ обоснованы. Одновременно, Веропотвельян М.П. и Малина К.В. отметили повтор замечаний предшествующих лет и дальнейшее расширение списка замечаний, что свидетельствует об отсутствии существенных улучшений работы Правления с течением времени.

По мнению Малиной К.В., работа Правления ТСЖ в 2019 г может быть признана условно удовлетворительной. Приведенный в отчете комплекс замечаний и недостаток прогресса в исправлении замечаний предыдущих лет дают основания для особого контроля над деятельностью Правления в текущем 2020 году.

По мнению Веропотвельяна М.П., перечисленные замечания и соответствующие события не имели существенного негативного эффекта на финансовое положение ТСЖ и его способность исполнять обязательства перед собственниками, как и в предшествующие годы, поэтому отсутствуют основания к изменению оценки деятельности ТСЖ в целом, по сравнению с предыдущими отчетами.

В результате, большинством голосов членов комиссии, работа Правления ТСЖ в 2019 г признана **УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЙ**.

Последующая оценка удовлетворительности работы Правления ТСЖ со стороны Ревизионной комиссии будет зависеть от активных мероприятий Правления ТСЖ в 2020 г, позволяющих

(А) ликвидировать перечисленные выше замечания к работе сотрудников ТСЖ и членов Правления, увеличить эффективность их деятельности (в т.ч. через зоны кураторства (см п.9))

(Б) минимизировать несправедливость распределения платы по коммунальным ресурсам, в частности мерами по:

- ✓ борьбе с неэффективным использованием коммунальных ресурсов в МОП (выявление, ограничение)
- ✓ вменению фактического пассивного потребления коммунальных ресурсов для гаражей и коммерческих корпусов через ставку ТО, с пропорциональным снижением ставки ТО для жилых корпусов




Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на <sup>12</sup> листах каждый, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а оставшиеся два – остаются в материалах ревизионной комиссии.

Члены ревизионной комиссии:

Веропотвельян Михаил Петрович

Журбенко Юрий Иванович

Малина Кристина Витальевна

 (подпись)	29.10.2020 (дата)
 (подпись)	02.11.2020 (дата)
 (подпись)	21.10.2020 (дата)