

# ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ "Возрождение" за 2015 год

По состоянию на 01 января 2016 года в состав ТСЖ "Возрождение" входят семь многоквартирных жилых домов

- общей площадью - 66 502,5 кв. метра
- количество квартир - 721
- количество нежилых помещений - 83
- количество проживающих - 1155
- количество квартир без проживающих - 127

Ревизионная комиссия отмечает хороший технический уровень обслуживания наших домов. В основном, все необходимые услуги предоставляются качественно и бесперебойно, территория выглядит чистой и ухоженной. Хотелось обратить внимание на то, что управляющий и сотрудники ТСЖ отзывчиво относятся к просьбам и пожеланиям собственников, стремятся решать возникающие текущие вопросы.

Ревизионная комиссия выражает благодарность Председателю Правления, Управляющему и сотрудникам ТСЖ за беспрепятственный доступ к необходимой документации, за предоставление пояснений по возникающим у нас вопросам и за желание исправлять найденные ошибки. В этом году ряд ошибок, отмеченных ревизионной комиссией в различных версиях сметы и отчета, уже был исправлен в ходе работы над этими документами.

В ходе проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Возрождение" ревизионная комиссия установила следующее:

На начало отчетного периода, т.е. на 01 января 2015 года в распоряжении ТСЖ "Возрождение" имелись средства на сумму 8 735 тыс. рублей (эта сумма и все последующие округлены до тысяч рублей).

Из них:

- остаток по основной деятельности за 2014 год - 2 568 тыс. рублей
- резервный фонд - 1 854 тыс. рублей
- фонд ремонта объектов общего имущества (РООИ) - 2 447 тыс. рублей (\*)
- доходы от коммерческой деятельности - 1 565 тыс. рублей
- средства, собранные на ремонт подъездов - 195 тыс. рублей
- целевые взносы - 106 тыс. рублей

(\*) РООИ - это "старый" фонд капитального ремонта - те денежные средства, которые ТСЖ собирало на капитальный ремонт до выхода соответствующего постановления правительства об обязательных взносах на капремонт.

## (1) Исполнение сметы

№ п/п	Вид услуг	План по смете, тыс. рублей	Начисления, тыс. рублей	Фактические расходы, тыс. рублей	Финансовый результат, тыс. рублей
	1	2	3	4	5
1	Коммунальные услуги				
1.1	Вода горячая	4100	4721	4351	370
1.2	Вода холодная	952	1017	835	182
1.3	Водоотведение	927	1063	944	119

1.4	Отопление	16713	18166	18163	3
1.5	Электроэнергия	11082	9727	10107	-380
2	Содержание и ремонт жилья				
2.1	Содержание жилья для жилых и нежилых помещений	15431 (исправлено на 16737)	16311	16357	-46
2.2	Уборка подъездов	1316	1261	1275	-14
3	Консьерж по ул. Вансеева-4/45	627	652	627	25

В ходе проверки исполнения сметы на 2015 год ревизионной комиссией установлены следующие факты:

1. По пунктам 1.1-1.4 раздела 1 "коммунальные услуги".

Начисления собственникам (графа 3) превышают и планируемые суммы (графа 2), и фактические расходы (графа 4). В результате переплата по указанным статьям составила 674 тысячи рублей. Так как перерасчет проводится только по статье "отопление", денежные средства в размере 671 тыс. рублей возврату собственникам не подлежат.

Несоответствие плановых показателей начислениям обусловлено тем, что смета формируется на календарный год, а цены на поставляемые тепловые и водные ресурсы меняются в середине года. Несоответствие начислений собственникам и фактических расходов обусловлено:

- 1) Неточными расчётами тарифов бухгалтерией ТСЖ "Возрождение".
- 2) Отсутствием корректировок на реальное потребление в течение отчётного периода.

Однако ревизионная комиссия отмечает положительную динамику по сравнению с финансовым результатом 2014 года. В 2014 году переплата по указанным статьям составила 1 894 тыс. рублей, из которых 861 тыс. рублей были возвращены собственникам по статье отопление.

2. По статье электроэнергия

По статье электроэнергия фактические расходы превысили начисления собственникам. В результате образовался недобор на сумму 380 тыс. рублей. Так называемые потери электроэнергии объясняются несвоевременной или недостоверной информацией, передаваемой недобросовестными собственниками о показаниях приборов учёта.

Недобор электроэнергии был погашен из переплаты по статьям 1.1-1.4 (горячая, холодная вода и водоотведение). Ревизионная комиссия считает неправильной сложившуюся в ТСЖ "Возрождение" практику перекрытия расходов по одним статьям доходами из другим статей. В результате проблема недобора не решается, и законопослушные собственники помимо своей воли продолжают финансировать неплательщиков (подробнее см. в разделе "Ошибки в учете доходов и расходов").

3. По ставке "содержание и ремонт жилья"

По ставке "содержание и ремонт жилья" планируемая в смете сумма 15 431 тыс. рублей по признанию председателя правления ТСЖ "Возрождение" Окмянского В.А. оказалась ошибочной. Ревизионная комиссия обращает внимание, что смета утверждена общим собранием и является одним из основных финансовых документов ТСЖ "Возрождение". Ревизионная комиссия просит руководство ТСЖ "Возрождение" быть более внимательными при формировании сметы и составлении сопутствующих документов.

Ошибочно утверждённая сумма была скорректирована на 1 306 тыс. рублей и составила 16 737 тыс. рублей. Указанная сумма отражена в отчете ТСЖ о выполнении сметы, как план 2015 года по ставке "содержание и ремонт жилья".

Однако, ревизионная комиссия считает, что планируемые данные по разделу 2 "Содержание и ремонт жилья", указанные в отчёте правления о выполнении сметы за 2015 год, являются **заведомо невыполнимыми**, и, следовательно, неверными.

Дело в том, что смета рассчитывается на год с момента её утверждения общим собранием, т.е. с 01.08.2015 по 01.08.2016 гг, а отчёт по смете формируется на календарный год - с 01.01.2015 по 31.12.2015 г. То есть, отчёт за 2015 год формируется как из старых - более низких тарифов, так и из новых, которые начинают действовать только с августа 2015 года. В смету же заложены только новые - более высокие тарифы из расчёта на 12 месяцев.

Вследствие этого возникают расхождения между плановыми и фактическими показателями.

1) административно-управленческие расходы:

план - 7 774 тыс. рублей, факт - 7 234 тыс. рублей

2) зарплата и страховые взносы, согласно штатному расписанию, и вознаграждение председателю правления:

план - 7 100 тыс. рублей, факт - 6 729 тыс. рублей.

3) техническое обслуживание и содержание общего имущества:

план - 7 006 тыс. рублей, факт - 6 514 тыс. рублей.

**Несоответствие плановых показателей фактическим является не результатом экономии и бережного отношения к денежным средствам, а результатом некорректных расчётов.**

По мнению ревизионной комиссии, смета, сформированная на 2015 год и утверждённая общим собранием, должна исполняться в 2015 году и отражать реальные потребности 2015 года. Иначе наш основной финансовый документ, регулирующий всю финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ "Возрождение" за отчётный период, имеет чисто формальный характер. **Смета, формируемая подобным образом, является априори невыполнимой и завышенной.**

В целом по итогам выполнения сметы поступления денежных средств по ТСЖ "Возрождение" за 2015 год составили сумму 58 707 тыс. рублей.

В том числе:

- по основной деятельности - 52 918 тыс. рублей
- фонд РООИ - 357 тыс. рублей
- доходы от коммерческой деятельности - 1 363 тыс. рублей
- фонд капитального ремонта - 3 482 тыс. рублей
- ремонт подъездов - 587 тыс. рублей

Расходы денежных средств по ТСЖ "Возрождение" за 2015 год по состоянию на 01 января 2016 года составили сумму 56 890 тыс. рублей.

В том числе:

- по основной деятельности - 52 659 тыс. рублей
- фонд РООИ - 815 тыс. рублей
- доходы от коммерческой деятельности - 860 тыс. рублей
- фонд капитального ремонта - 340 тыс. рублей
- ремонт подъездов - 555 тыс. рублей
- целевые взносы - 105 тыс. рублей
- средства, перешедшие с 2014 года - 1 556 тыс. рублей

Итого, на 01 января 2016 года остаток денежных средств ТСЖ "Возрождение" составил 10 552 тыс. рублей.

В том числе:

- остаток за 2014 год - 894 тыс. рублей
- остаток по основной деятельности за 2015 год - 259 тыс. рублей

- резервный фонд - 1 854 тыс. рублей
- фонд РООИ - 2 107 тыс. рублей
- доходы от коммерческой деятельности - 541 тыс. рублей
- фонд капитального ремонта - 4 669 тыс. рублей
- ремонт подъездов - 227 тыс. рублей
- целевые взносы - 1 тыс. рублей

## (2) О повышении тарифов.

В течение нескольких лет в ТСЖ сложилась практика ежегодного повышения тарифов в середине года. Это связано с тем, что госмонополии (снабжение электричеством, горячей и холодной водой, водоотведение) проводят соответствующие повышения тарифов тоже в середине года. Но одновременно с этим каждый раз ТСЖ проводит и повышение и тех статей расходов, которые не имеют отношения к расценкам госмонополий. В связи с этим повышением посередине года, часто возникает путаница, в результате которой и бухгалтерия, и правление испытывают затруднения, когда требуется объяснить ревизионной комиссии происхождение отклонения тех или иных цифр в отчетах и сметах.

Ревизионная комиссия предлагает не привязывать сроки проведения собраний к этим повышениям, а утвердить Положение о том, что пересчет тарифов ТСЖ происходит при изменениях тарифов госмонополий (тарифы на горячую, холодную воду и водоотведение) по строго утвержденной формуле. В Положении должна быть указана база для начисления тарифов, четкий алгоритм их расчетов, и все формулы должны соответствовать действующему законодательству. Таким образом, когда бы ни поступили изменения от госмонополий, тарифы будут пересчитаны оперативно.

Также, предусмотреть, в каких случаях смета может быть превышена без согласования с собственниками (форс-мажор – например, аварии и т.д.), и ввести ответственность за превышение сметы без должных на то оснований.

При этом решения об изменении остальных тарифов следует делать на год – на период с января по январь, как это делается в большинстве организаций. Таким образом, для собственников станет понятнее, откуда берутся все цифры в смете и в отчете.

В настоящее время, такой ответственности ни у кого нет. Каждый год расходы регулярно растут, нарушения сметы происходят безо всяких последствий для тех, кто ее нарушил, и никто за это ответственности не несет. При таком подходе, расходы будут раздуваться все больше и больше.

Введение ответственности за превышение сметы и четких правил для внепланового изменения сметы – это единственный способ остановить растущие расходы нашего ТСЖ.

## (3) О росте просроченной задолженности.

Просроченная задолженность собственников помещений перед ТСЖ составляла

На 01.01.2014г. = 1 470 000 рублей.

На 01.01.2015г. = 1 950 000 рублей

На 01.01.2016 = 2 558 000 рублей.

Из года в год просроченная задолженность растет - за два года выросла на 74%.

Работа над этим показателем в ТСЖ не ведется. Нет реестра должников, с которым можно оперативно работать. Не формируются ежемесячные отчеты, хотя ревизионная комиссия неоднократно рекомендовала это делать.

Работа с должниками ведется силами компании "Юр-Профи" путем написания претензий и исковых заявлений.

Однако, внимание заслуживает тот факт, что "Юр-Профи" является одним из "хронических" неплательщиков нашего ТСЖ.

Ревизионная комиссия обращает внимание на тот факт, что задолженность офисного помещения по ул. Генкиной, 40, оф.4 (собственник Гордеева Н.М.) на 01.01.2016 составила 56193 рубля. Арендатором данного помещения и плательщиком по квитанциям является "Юр-Профи". Для справки: просроченная задолженность на 01.04.2016 года составила уже 73 817 рублей. О какой защите интересов ТСЖ может идти речь, когда само "Юр-Профи" постоянно эти интересы нарушает, поскольку пользуется нашими денежными средствами - деньгами добросовестных собственников, которые оплачивают квитанции вовремя.

Рекомендация:

- 1) Вести ежемесячные отчеты (объем задолженности по группам должников и по срокам задолженности)
- 2) Принять меры по уменьшению просроченной задолженности
- 3) Выбрать юристов, которые могут защищать финансовые интересы ТСЖ более качественно
- 4) Своевременно взыскивать задолженность по помещению, арендуемому "Юр-Профи".

(4) Налогообложение.

С 2014 года в ТСЖ "Возрождение" был проведен переход на упрощенную систему налогообложения. Предварительных консультаций с налоговой инспекцией и корректных экономических расчетов сделано не было. Предварительный расчет был сделан некорректно, ревизионная комиссия дала замечания, но замечания не были учтены, и расчет скорректирован не был. Но, тем не менее, без корректных расчетов, переход на УСН был проведен по настоянию Председателя Правления. Была выбрана схема «доходы минус расходы». Вначале (в 2014 году) при начислении налогов поступления от собственников интерпретировались как доходы. Затем, с 2015 года, доходами ТСЖ стали считать только поступления от коммерческих договоров. При этом, у ТСЖ ежеквартально возникал доход, который привел к начислению и выплате налогов в сумме 82 000 рублей за 2015 год, и 208 000 рублей за 2014 год. Однако, до сих пор консультаций с налоговой инспекцией проведено не было. Один из способов явно неверный. И на текущий момент либо ТСЖ недоплачивает налог, либо в предыдущем периоде у ТСЖ возникла переплата. Кроме того, при обоих способах возможно на законных основаниях организовать имеющиеся денежные потоки таким образом, чтобы у ТСЖ вообще не возникало прибыли за каждый из отчетных периодов. Главный бухгалтер информировала членов ревизионной комиссии, что у нее имеются способы это сделать в соответствии с правилами бухучета и законодательством, но у нее до сих пор нет на это указаний со стороны Правления, хотя она и вносила соответствующие предложения.

Рекомендуется:

- 1) проконсультироваться с налоговой инспекцией и юристами, определить юридически верный способ выбора налогооблагаемой базы.
- 2) В случае если верным является текущий способ начисления, подать уточняющую декларацию за 2014 год и вернуть излишне уплаченные налоги. В случае если верным является предыдущий способ, скорректировать расчеты, также подать уточняющую декларацию и доплатить недостающие налоги.
- 3) организовать имеющиеся денежные потоки с обязательным соблюдением законодательства и правил бухучета таким образом, чтобы у ТСЖ не возникало прибыли за каждый из отчетных периодов.

(5) О начислении за горячую воду.

В нашем ТСЖ при расчете тарифов на горячую воду уже не один год практикуется частичное перераспределение стоимости горячей воды в стоимость отопления. Так, при расчете тарифов на 2015 год 35% от стоимости горячей воды вновь "спрятано" в тарифную ставку по отоплению. Данный факт не имеет под собой ни нормативной, ни экономически обоснованной базы. Спрятав высокую стоимость горячей воды в другую статью, Правление ТСЖ тем самым не решает проблему ни технически, ни финансово.

Этот перенос Правление оправдывают тем, что полотенцесушители работают как часть отопительной системы. Хотя, фактически, и все это прекрасно понимают, полотенцесушители запитаны в систему ГВС.

Рекомендация:

- 1) Начислять реальную стоимость ГВС собственникам в квитанции, а не перераспределять.
- 2) Выяснить причины завышенной стоимости приготовления горячей воды и устранить их.

## (6) Юридические услуги: низкое качество и конфликт интересов

В течение нескольких лет по настоящее время ТСЖ пользуется услугами ООО Юридическое агентство "Юр-Профи". ТСЖ оплачивает услуги этих юристов в размере 204 000 в год (из расчета 17 000 в месяц, согласно Приложению от 01.09.2014г. к Договору). В новой смете правление предлагает эти расходы еще больше увеличить - до 240 000 тысяч в год.

Качество услуг оставляет желать лучшего: в договорах, при проверках, обнаруживаются серьезные ошибки, которые грамотный юрист не должен пропускать. Те недостатки в договорах, которые ревизионная комиссия в каждом отчете вновь и вновь требует исправить, так и переносятся из года в год.

По-прежнему во многих договорах неконкретно указывается объем работ и расценки за единицу работ, и по-прежнему по таким договорам невозможно выяснить корректность той суммы, которую ТСЖ платит по договору. Такое оформление договоров создает почву для ошибок и злоупотреблений.

Даже договор с самой фирмой "Юр-Профи" оформлен 01 января 2011 года сроком на 1 год без пролонгации, а приложение к нему оформлено 01 сентября 2014 года – тремя годами позже. При этом нет дополнительного соглашения или приложения о пролонгации договора. Приложение оформлено к недействительному договору.

Если мы платим юристам за обслуживание, все договора должны быть сделаны качественно и грамотно.

Но, пожалуй, самое главное, что влечет финансовые потери для собственников - это то, что фирма "Юр-Профи" имеет тесные связи с нашим застройщиком - компанией "Выбор" и в своей деятельности никак не старается защитить наши интересы. К настоящему времени, уже документально зафиксировано много случаев обнаружения скрытых дефектов - нарушения фирмой "Выбор" строительных норм и правил, которые приводят сейчас к ситуациям, опасным для жизни и здоровья собственников (обрушение крупных участков кирпичной кладки, опасное разрастание плесени на стенах наших домов). ТСЖ уже несет немалые затраты на устранение тех проблем, которые возникли из-за недобросовестности застройщика. И с каждым годом эти затраты будут все больше и больше. При этом до сих пор нет никаких попыток привлечь застройщика к ответственности и взыскать с него те крупные суммы, которые сейчас тратит ТСЖ из-за того, что в свое время застройщик сэкономил на качестве.

По настоянию ревизионной комиссии в 2015 году было направлено письмо застройщику от 28.09.2015 с предложением о возмещении расходов, на которое от ООО "АН Выбор" был получен письменный отказ (письмо от 09.11.2015).

Ревизионная комиссия обращает внимание на то, что правление с тех пор не делает попыток защитить финансовые интересы собственников, и, несмотря на столь явные признаки конфликта интересов и недостатки в работе компании "Юр-Профи", не только продолжает с ними сотрудничество, но и соглашается на увеличение стоимости работ.

Рекомендация. Отказаться от услуг "Юр-Профи" и заключить договор с компетентными юристами (или юридической компанией), не имеющими конфликта интересов.

## (7) Обрушение кирпичной кладки.

В последние годы в нашем ТСЖ имели место случаи обрушения кирпичной кладки с верхних этажей в домах №№ Невзоровых, 47 и Ижорская, 11. В 2015 году ревизионная комиссия обращала внимание и правления, и собрания собственников на то, что эта ситуация несет угрозы для жизни и здоровья как собственников, так и любых прохожих, проходящих около этих домов.

ТСЖ за счет собственников провело экспертизу, которая показала нарушение строительных норм при формировании наружного слоя кирпичной кладки (подробнее см. в приложениях – заключение экспертизы). Величина уже понесенных затрат по этим статьям составила **474 000 рублей**.

К настоящему моменту укреплены те участки кирпичной кладки, по которым была угроза обрушения, но до конца проблема не решена. Поскольку новое «отслоение» кирпичной кладки может возникнуть на любых других участках, ТСЖ придется периодически заказывать новые обследования и новые работы по укреплению кирпичной кладки – и так до тех пор, пока все участки не будут укреплены. Работы эти дорогостоящие – порядок стоимости (по оценке управляющего ТСЖ) : от 150 000 обследование (не всей кладки, лишь небольшого участка), и от 170 000 работы по укреплению кирпичной кладки на участке всего в несколько квадратных метров. Это примерные цифры, точные цифры зависят от площади участков.

Ревизионная комиссия обращалась также к юридической фирме «Юр-Профи», обслуживающей наше ТСЖ, с вопросом по возможности взыскать с застройщика те затраты, которые собственники ТСЖ несут по причине нарушения строительных технологий. Но "Юр-Профи" не будет защищать финансовые интересы собственников, поскольку их основным партнером является компания "Выбор", с которой и нужно взыскивать затраты на устранение недостатков строительства. Это еще один важный момент: по многим вопросам, которые сейчас влекут финансовые затраты ТСЖ из-за нарушений строительных технологий, норм или правил, имеется конфликт интересов - "Юр-Профи" еще не решил ни одного вопроса в пользу ТСЖ в подобных проблемах. Ревизионная комиссия рекомендует отказаться от услуг "Юр-Профи" и нанять профессиональных и независимых юристов, которые не имели бы конфликта интересов и не действовали бы в пользу того, с кого необходимо взыскивать убытки, которые несет сейчас ТСЖ.

## (8) Плесень на домах.

В 2015 году ревизионная комиссия на собрании обратила внимание собственников на проблему разрастающейся плесени на стенах домов Невзоровых, 47 и Ижорская, 11.

До сих пор работа по этому направлению не ведется.

Между тем, плесень продолжает разрастаться. Это не только портит внешний вид фасада, но и угрожает здоровью собственников, проживающих в этих домах.

Рекомендация: провести экспертизу, которая поможет определить причину возникновения плесени и способы ее устранения. В случае, если причина возникновения плесени связана с нарушением технологии при строительстве здания, использованием некачественных материалов, нарушением строительных норм и правил застройщиком – предъявить требования застройщику по возмещению затрат на экспертизу и устранение плесени.

## (9) Падение ледяных глыб.

Ревизионная комиссия обращает внимание на неоднократное падение ледяных глыб с выступающих частей домов ТСЖ на участки тротуара в непосредственной близости от домов – на те участки, по которым постоянно ходят пешеходы. Правлению было известно об этих случаях. Падение такой глыбы на человека может вызвать летальный исход. Уголовную ответственность за подобные случаи будет нести управляющий ТСЖ и Председатель ТСЖ, но в любом случае, никто из собственников не хотел бы, чтобы жизни наши и наших детей, и наших гостей, да и просто прохожих подвергались опасности.

Обращаем внимание, что данный вопрос связан с вопросом о качестве уборки территории, который также давно не решается. Например, у дома по улице Невзоровых, д.47 зимой очищается от снега лишь узкая полоска тротуара, примыкающая к дому. За уборку остальной территории ответственность несет городская администрация. Силами администрации данная территория не убиралась ни разу. Ревизионная комиссия неоднократно на протяжении нескольких лет предлагала руководству ТСЖ документально зафиксировать данные нарушения и обратиться к администрации с требованием либо о выполнении своих обязательств по уборке территории, либо о возможности участия ТСЖ в тендере на проведение данных работ. Также ревизионная комиссия обращалась к ООО "Юр-Профи" с просьбой оказать юридическое сопровождение ТСЖ по этому вопросу.

Цитата из ответа "Юр-Профи"

*"...теоретически можно предъявлять претензии к администрации города по уборке, но это чревато негативными последствиями для ТСЖ в виде штрафов за якобы плохую уборку своей территории, так как контролирующие службы относятся к городу и области; они не станут наказывать сами себя, а жалобщиков - станут..."*

Результатом бездействия по указанной проблеме является то, что жители наших домов и просто случайные прохожие продолжают ходить непосредственно под теми участками крыши, с которых периодически происходят опасные для жизни обрушения ледяных глыб.

Рекомендуем:

- 1) Во избежание несчастных случаев своевременно производить уборку снега с лоджий и козырьков, не дожидаясь образования наледей.
- 2) Решить с городской администрацией вопрос об уборке территории, за чистоту которой несут ответственность городские службы
- 3) При необходимости привлечь юристов, способных обеспечить грамотную юридическую поддержку данного вопроса.
- 4) Принять соответствующее Положение по ТСЖ, в котором разграничивается, с каких участков наледь и снег убираем силами ТСЖ, а с каких (например, с подоконников в квартирах, с личных кондиционеров) снег и сосульки должны убирать сами собственники.
- 5) Собственников, в случае если на балконах/подоконниках их квартир возникают ледяные/снежные образования, несущие угрозы для здоровья и жизни прохожих, информировать юридически значимым способом.

## (10) По ремонту стен около гаражей у домов 42, 38, 40 по ул. Ижорской и дома 6 по ул. Вансеева.

На крышах гаражей, в участках примыкания «стена дома – крыша гаража» происходит разрушение кирпичной кладки стены. Причиной этого разрушения могут являться ошибки при проектировании. Ремонт является дорогостоящим (масштаб затрат – порядка 500 погонных метров, итого около 150 тыс.). И эти затраты с высокой вероятностью могут повторяться каждые 8-10 лет.

Рекомендация: определить причину этого разрушения и, в случае если будет вина застройщика, взыскать эти деньги с застройщика.



## (11) Капитальный ремонт.

Правление предлагает за счет капитального ремонта осуществлять текущий ремонт. Это может привести к тому, что потом, когда действительно потребуется капитальный ремонт, денег в фонде будет недостаточно, и собственникам придется неожиданно вносить дополнительные средства. А вносить придется.

Ревизионная комиссия считает, что фонд капитального ремонта не стоит растрачивать, а денежные средства изыскать из экономии на других статьях. Резервы для такой экономии можно увидеть в других частях отчетов ревизионной комиссии.

Некоторые наши дома построены с серьезными нарушениями строительных норм, и уже начинают требовать крупных расходов (например, обследование с помощью альпинистов и укрепление кирпичной кладки). Необходимо решать вопрос с помощью юристов, привлекать к финансовой ответственности застройщика. Если этого не делать, в ближайшее время расходы по этим домам значительно возрастут.

Рекомендация. Осуществлять расходы из фонда капитального ремонта строго в соответствии с перечнем работ, определенным законодательством. Средства на текущий ремонт изыскивать из других статей расходов.

## (12) О дублирующих руководящих должностях.

В нашем ТСЖ сложилась уникальная ситуация: мы имеем двух дублирующих друг друга ежемесячно оплачиваемых руководителей - председателя и управляющего. Общие затраты на оплату этих двух работников составляют:

Зарплата управляющего плюс социальные взносы = 734 398 руб. (50915 в мес + 20,2%)

Компенсация автомобиля управляющего = 13 157 руб

Зарплата председателя ТСЖ = 269 000 руб (22т\*7+23т\*5)

Итого 1 016 555 - больше миллиона рублей в год тратим на зарплату двух руководителей.

По смете от 2016 года предполагается еще большее увеличение данных расходов: компенсация автомобиля 15000 руб, вознаграждение председателя 23000 рублей, заработная плата управляющего порядка 55000 рублей (1,08%) + страховые взносы 11 100 руб (20,2%) = около 1 084 000 рублей.

Плюс, еще возможно доначисление страховых взносов и штрафов по должности председателя, предъявленных Пенсионным фондом и ФСС (вопрос на стадии судебного разбирательства)

При этом, не существует четкого перечня прав, обязанностей и ответственности по каждой из этих должностей. Такая ситуация позволяет избегать ответственности за неграмотные или убыточные решения, а также дает ненужное дублирование одних и тех же функций на двух разных людей. У организации должен быть один руководитель. Две должности, дублирующие друг друга, НЕ НУЖНЫ ни в финансовом, ни в управленческом смысле.

Рекомендация. Разграничить права и ответственность управляющего и председателя. Реализовать в регламентирующих документах ответственность, равную полномочиям. Сделать только одну платную должность руководителя.

## (13) Избыточное количество технических руководителей.

В штате ТСЖ избыточное количество технических руководителей:

Главный инженер, ответственный за электрохозяйство, зам. отв. эл. хозяйство. Это три руководителя, и разница в их должностных обязанностях непонятна. Многие более крупные объекты, чем наше ТСЖ, имеют одного лишь технического руководителя - главного инженера, и этого достаточно.

Управляющий сообщил ревизионной комиссии, что эти должности требуются законодательством. Однако, законодательство требует не наличие отдельной должности, а только, чтобы на кого-то была возложена ответственность за данные функции. Это разные вещи.

У нас же, зачем-то введены отдельные должности с соответственными выплатами. Подавляющее большинство ТСЖ обходятся без этих должностей. Ответственность по этому вопросу возлагается на руководителя либо главного инженера без искусственно созданных должностей и, соответственно, доплат.

#### **(14) Об излишних штатных единицах в офисе**

Ревизионная комиссия считает избыточной должность контролера по приборам учета. Все ее функции могут быть либо исключены, либо перераспределены между имеющимися сотрудниками не просто без увеличения затрат рабочего времени – и даже с сокращением этих затрат.

Данный сотрудник делает следующее:

1. Вводит данные по электросчетчикам, поступающие от жильцов (с бумажных носителей, из электронной почты, иногда с телефонных звонков) с программу Excel, затем (непонятно зачем) снова переводит данную информацию в бумажную форму и передает бухгалтеру по начислению ЖКУ. Бухгалтер, в свою очередь, снова вводит данные в компьютер.

Рекомендация: вводить данные в компьютер должен вводить один раз один сотрудник. А переводить данные в другую форму надо путем формирования компьютерных отчетов.

2. В бумажной форме контролирует соблюдение сроков поверки счетчиков. В то же время, аналогичную информацию вводит в компьютер бухгалтер по начислению ЖКУ. Опять получается дублирование функций.

Рекомендация: Данные по критичным срокам получать через компьютерные отчеты.

3. Осуществляет контрольные замеры счетчиков по электроэнергии. Можно вообще отказаться от сбора денег за электроэнергию через ТСЖ, а перейти на отдельные квитанции за электроэнергию напрямую от энергоснабжающей организацией. В таком случае, все затраты на контроль правильности показателей лягут на снабжающую организацию, при тех же тарифах для собственников ТСЖ. То есть мы будем иметь те же тарифы, только не будем тратить время и ресурсы на содержание своего сотрудника.

Рекомендация. Дать задание юристам по разработке комплекса мероприятий для перехода на прямые договора с энергоснабжающей организацией, учитывая необходимость защиты от незаконного начисления ОДН энергоснабжающей организацией.

4. Ведет таблицы показаний учета воды. Эти данные сейчас не используются, сохраняются «на будущее». Данные и так вводит бухгалтер по начислению ЖКУ, а отчеты можно формировать не вручную, а автоматически (заказать отчеты программистам).

5. Сверка показаний приборов учета в квартирах собственников. Данная процедура проводится раз в году, ее можно организовать силами имеющихся сотрудников. А если функцию учета электроэнергии передать в энергоснабжающую организацию, сверка показаний счетчиков электроэнергии не будет нужна.

б. Ведет вручную учет сроков поверки счетчиков, информирует собственников о необходимости замены/поверки. Данную функцию можно автоматизировать – можно автоматически распечатывать отчеты о приборах с истекающими сроками, и прикреплять соответствующие напоминания для собственников к платежным квитанциям.

При этом, ТСЖ сейчас тратит деньги на оплату труда, налоги, оплату отпусков и премий, поддержание оборудования и программного обеспечения для рабочего места, социальные гарантии и т.д.

А ведь расходы на учет показаний счетчиков, сверку, расчет льгот и работу с должниками уже заложены в тарифы энергоснабжающих компаний. Таким образом, сейчас собственники ТСЖ платят за эти функции дважды.

Очевидный плюс перехода на прямые расчеты с энергоснабжающей компанией - то, что с должниками будет работать сбытовая компания. У них гораздо больше рычагов воздействия на неплательщиков, чем у нашего ТСЖ. У нас есть жильцы, которые электроэнергией пользуются, а показания счетчиков не сдают по несколько лет. В случае каких-либо судебных процессов, на юристов будет тратить деньги не наше ТСЖ, а госкорпорация. И они могут сами отключить неплательщиков, что делать силами сотрудников нашего ТСЖ (если делать с соблюдением юридических норм) гораздо более трудозатратно.

В ТСЖ останется только функция контроля счетчиков по общедомовым приборам учета. Эту функцию можно дать другому сотруднику ТСЖ, освободив для него рабочее время за счет автоматизации офисной работы - резервов в этой области очень много.

Таким образом, сокращение данной должности приведет к сокращению материальных  $((17\ 527 + 20,2\%) \times 12 = 253\ 809$  рублей в год) и трудовых затрат ТСЖ в обоих случаях - и если осуществлять учет и начисление платы за электроэнергию силами ТСЖ (большая часть функций сотрудника будет заменена автоматизированной отчетностью), и если передать эти функции энергоснабжающей организации.

По поводу передачи расчетов по э/э на энергоснабжающей организации, Ревизионная комиссия получила возражения Правления в части того, что энергосбытовые компании не всегда работают с должниками, а просто перераспределяют непополненную задолженность на общедомовые нужды того дома, где имеются должники. Хотим отметить, что практика в РФ и Нижегородской области показывает, что, во-первых, энергоснабжающие организации с должниками все же работают и впоследствии делают возврат по начисленным ранее излишним суммам за общедомовые нужды (в нашем же ТСЖ возврата за переплату по электроэнергии не практикуется). Во-вторых, в Нижегородской области уже имеются случаи, когда незаконное начисление ОДН было успешно оспорено собственниками помещений, и для нас переход на прямые расчеты с энергоснабжающей организацией - это вопрос качественной работы юристов.

## **(15) Оплата отпусков.**

В настоящее время, ТСЖ производит доплату за замещения в период отпуска офисных работников. Для офисных работников, замещение выполняется другими сотрудниками в рамках их текущего рабочего времени (либо, какие-то функции просто выпадают на время отпуска). В результате оплата производится, по сути, за время отсутствия штатного работника по уважительной причине на рабочем месте. Поэтому, такая доплата - это лишние затраты собственников ТСЖ.

Например, главному инженеру сейчас доплачивается 50% от разницы в окладах с управляющим на время отпуска управляющего. Но во время отпуска главный инженер работает те же 8 часов в день, никаких переработок не возникает. Получается, что либо инженер во время отпуска управляющего не делает что-то из остальных своих обязанностей, либо у нее в остальные месяцы

года есть лишнее рабочее время. Значит, в остальные 11 месяцев года либо этот работник недозагружен, либо ему переплачивают за это остальное время.

Кроме того, в нашем ТСЖ и так два дублирующих друг друга руководителя (Председатель и Управляющий). Получается, что во время отпуска появляется еще и третий.

Практика рынка труда показывает, что подавляющее большинство работодателей не делают таких доплат. Офисные работники замещают друг друга в рамках имеющихся окладов, это уже заложено в должностные обязанности.

Рекомендация:

1. Прекратить доплаты за совмещение должностей на время отпуска. Исключение могут составлять работы, где требуется прямое увеличение рабочего времени (например, уборщица, дворник). Производить доплату надо только за работы, требующие увеличения рабочего времени.
  2. Заложить в должностные обязанности сотрудников те функции, которые позволяют осуществлять замещение в отпуске, без увеличения рабочего времени.
  3. График отпусков планировать таким образом, чтобы сотрудник мог до отпуска сделать максимальное количество задач, а те задачи, которые требуется делать во время его отпуска, перераспределять между имеющимися сотрудниками в рамках их окладов.
- Обычно, в большинстве небольших организаций, отпуск планируют не на полный месяц, а по две недели два раза. В этом случае, выполнение задач отсутствующего сотрудника распределить проще (а иногда оно вообще не требуется).

### (16) Договора подряда - повторная оплата за работу в стандартное рабочее время.

Часть договоров подряда являются необоснованными. Вот некоторые примеры:

- 1) Ревизия слаботочных щитков (от 30.09.15). Договор подряда заключен со штатным специалистом по обслуживанию слаботочных систем. Данные работы входят в обычный перечень работ по обслуживанию слаботочных систем и должны быть выполнены либо штатным специалистом в рабочее время в рамках основного трудового договора, либо организацией, с которой у ТСЖ тоже заключен договор на абонентское обслуживание этих же систем. ТСЖ тратит на эти виды работ в общей сложности порядка 369 000 в год, и общий резерв оплаченного рабочего времени более чем достаточный, чтобы проводить данную ревизию в рамках текущих выплат.
- 2) Покраска газопровода 16000 (30.09.15) – в штате достаточно работников с повременными окладами и резервом рабочего времени, чтобы выполнить данную работу силами штатных работников. Аналогично – покраска дверей мусорокамер 9195р (от 31.10.15), замена энергосберегающих лампочек 2300р (30.11.15), 3500р (31.12.15), 10000р ремонт инвентаря для дворников.  
Фонд заработной платы ТСЖ составляет 739 621 рублей в месяц. С таким фондом, с таким количеством штатных работников, получающих ежемесячные оклады и многочисленные дополнительные премии, нет смысла платить дополнительные деньги по договорам подряда на текущие мелкие работы, не требующие квалификации.
- 3) Договора подряда, оформляющие замещение в отпуске офисных работников, ревизионная комиссия считает необоснованными. Подробнее об этом в разделе "оплата замещения в отпуске".
- 4) Ошибка в ведении бухгалтерской документации: доплата главному инженеру за обязанности управляющего проведена приказом по основной должности (приказ № 61 от 01.07.2015) и одновременно новым договором подряда (договор № 30 от 06 июля 2015). Должно быть что-то одно.

Получается, что собственники оплачивают и зарплату сотрудников, и премии, и еще дополнительно (кроме зарплат и премий) платят за то, что сотрудники и так делают в свое рабочее время.

По существу, сейчас договора подряда являются скрытым способом для увеличения расходов на оплату труда. Причем, неконтролируемым.

**Рекомендация:** Прекратить практику заключения договоров подряда по тем работам, которые могут быть выполнены в рамках рабочего времени штатных сотрудников.

### **(17) Обслуживание слаботочных систем.**

В настоящее время обслуживание слаботочных систем осуществляется силами и штатного специалиста и сторонней организации ООО «Технический центр ИнтелСервис» (договор № 22/12 от 25.09.12).

Трудовая книжка штатного сотрудника в ТСЖ не находится, хотя сотрудник устроен не как совместитель, а по основному месту работы. В табеле сотруднику отмечается «8» за каждый рабочий день, хотя сотрудник не находится постоянно на рабочем месте, приходит разово по вызову. Данный сотрудник имеет право на социальные гарантии – больничные, отпускные, и проч. Ревизионная комиссия рекомендует оформить трудоустройство по договору подряда, исключив данную единицу из штатного расписания.

Кроме штатного сотрудника, часть работ выполняет ООО «Технический центр ИнтелСервис». При этом никем не оценивается и не отслеживается количество заявок, которые выполняет эта фирма, ни общий объем работ. Нужна ли нам отдельная фирма и еще штатный сотрудник, или достаточно кого-то одного – этот вопрос ревизионная комиссия рекомендует оценить с точки зрения экономической эффективности.

По информации от главного инженера, договор с ООО «Технический центр ИнтелСервис» был заключен для того, чтобы "попробовать и сравнить". Но времени прошло уже очень много - около 4 лет (договор от 25 сентября 2012 года), а по-прежнему никаких итогов этого сравнения не подведено.

Предварительная оценка такова:

по журналу ТСЖ у штатного специалиста 138 вызовов за 2015 год, из их 20 случаев – программировании ключей (процедура занимает несколько секунд и не требует вызова специалиста - это элементарное действие может выполняться сотрудниками, которые постоянно находятся на территории ТСЖ). Из оставшихся 108 случаев (в год) существенная часть работ не входит в перечень служебных обязанностей, а оплачивается собственниками дополнительно. В тех же ситуациях, когда требуются срочные действия (например, не открывается дверь, и т.д.), в большинстве случаев эти действия выполняют наши сотрудники, постоянно находящиеся в ТСЖ (информация от главного инженера). Потому что и специалист по слаботочным системам, и вторая обслуживающая организация территориально находятся далеко, и ожидать их приезда было бы слишком долго.

Штатный сотрудник обслуживает 3 дома.

ООО «Технический центр ИнтелСервис» обслуживает 4 дома.

В год ТСЖ платит ООО «Технический центр ИнтелСервис» 184 000 в год

Сотрудник: 154 000, с соц. выплатами (20,2% по информации от глав.бух. 185 108 руб. в год)

Итого порядка 369 000 в год.

В точки зрения трудозатрат, если посмотреть по рабочим журналам, вполне достаточно одного сотрудника (или 1 человека, работающего от сторонней организации) на полный рабочий день.

Экономия составит порядка 80-100 тысяч рублей. Расходы можно сократить примерно в 1,5 раза, поручив обслуживание одной организации (либо одному сотруднику).

## (18) Административно-управленческие расходы.

### Компенсация затрат на служебный автомобиль Управляющему ТСЖ.

Рабочее место управляющего - на территории ТСЖ. Нет причин для оплаты автомобиля. В случае если кому-либо из работников ТСЖ требуется проезд по служебным надобностям, ТСЖ и так всегда оплачивает транспортные расходы. По сути, эти выплаты на автомобиль также являются "скрытой формой увеличения заработной платы".

#### Рекомендация.

Не производить компенсацию затрат на служебный автомобиль Управляющему ТСЖ.

### Абонентское обслуживание вычислительной техники 54 000 рублей в год.

У каждого из нас дома есть компьютеры, и мы не платим за их обслуживание. Например, обновляем антивирус, в случае проблем - сами звоним в бесплатные колл-центры или клиентские сервисы, и таким образом решаем проблемы. Современные компьютеры сами по себе обслуживания не требуют. Другое дело, бывают неграмотные пользователи, которые не дают себе труда изучить правила корректной работы с компьютерами, и поэтому таким пользователям постоянно нужна помощь. Уровень наших затрат на бухгалтерию согласно ФОТ составляет 1 473 тыс. рублей в год ((гл.бух. 40490 руб +бух. 21228 руб. + бух. по ЖКУ 23030 + контр.по приборам учёта 17527 руб) + 20,2%)x12=1 472 760 руб)тыс. рублей в год (при таких зарплатах и премиях необходимо иметь навыки обращения с компьютером не ниже средних), а также учитывая, что ТСЖ пользуется лицензионными программами, имеющими клиентскую поддержку - наши бухгалтеры должны быть в состоянии обойтись без дополнительных затрат на обслуживание. Проще говоря - если мы платим современные зарплаты - то им должны соответствовать современные навыки пользователей.

Кроме того, столь низкий уровень автоматизации расчетов, который сейчас имеет место в нашем ТСЖ, не дает возможности полноценно использовать возможности тех аппаратных и программных средств, которые имеются в нашем распоряжении. И какое-либо абонентское обслуживание, в этом случае, не несет смысла. А чтобы делать такие простые вещи, как обновлять антивирус, или корректно пользоваться программами - это наши работники должны быть в состоянии делать сами, при поддержке клиентских сервисов, уже заложенных в стоимость используемых нами программных продуктов.

## (19) Оплата дополнительных услуг, не включенных в коммунальные платежи.

Периодически возникают ситуации, в которых, кроме стандартных работ, выполняемых сотрудниками ТСЖ в рамках ответственности ТСЖ, собственникам требуются дополнительные работы - например, отремонтировать кран в квартире.

Работник ТСЖ может, по личной договоренности с собственником, выполнить эти дополнительные работы за отдельную плату. При этом ТСЖ ответственности ни за качество этих работ, ни за их ценообразование, не несет. Однако, в ряде случаев, бывает, что сотрудник ТСЖ неправомочно требует с собственника деньги за те работы, которые уже оплачены ТСЖ. Чтобы исключить подобные ситуации, необходимо проинформировать жильцов о том, какие именно работы сотрудники ТСЖ выполняют в рамках своих служебных обязанностей, а какие требуют дополнительной оплаты. Ревизионная комиссия рекомендует :

1) утвердить положение с перечнем «платных» и «бесплатных» работ,

2) разместить объявление на досках информации в подъездах с этим перечнем

3) Провести работу сотрудниками на предмет исключения неправомерного требования с собственников денежных средств за те работы, которые уже оплачивает ТСЖ.

Объяснить персоналу, что попытка получить денежные средства дважды за одну и ту же работу (и с собственника, и с ТСЖ) может повлечь за собой ответственность по статье 159 Уголовного Кодекса РФ (мошенничество). Обман и мошенничество не должно иметь место в нашем ТСЖ, и это следует проговорить с теми сотрудниками, которые это практикуют.

УК РФ, Статья 159. Мошенничество, пункт 3:

3. Мошенничество, совершенное лицом с использованием своего служебного положения, а равно в крупном размере, -

наказывается штрафом в размере от ста тысяч до пятисот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до трех лет, либо принудительными работами на срок до пяти лет с ограничением свободы на срок до двух лет или без такового, либо лишением свободы на срок до шести лет со штрафом в размере до восьмидесяти тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до шести месяцев либо без такового и с ограничением свободы на срок до полутора лет либо без такового.

## **(20) Ошибки в учете доходов и расходов.**

Тот способ планирования и отчетности, который есть сейчас, дает собственникам запутанную и искаженную картину истинных расходов, и создает почву для злоупотреблений со стороны тех, кто эти расходы осуществляет.

### **1. В ТСЖ учет ведется в основном вручную.**

Это приводит к :

1.1) ошибкам в расчетах

1.2) раздуванию расходов на персонал - люди на калькуляторах часами высчитывают то, что должна делать за одно нажатие кнопки компьютерная программа. При соответствующей автоматизации, штат бухгалтерии можно и нужно сократить.

1.3) потере контроля - при расчетах вручную, бухгалтерия успевает посчитать расходы только раз в году. В течение года расходы не контролируются и промежуточных итогов не подводится.

Наше ТСЖ использует современные программы. Организовать на базе их автоматизированный учет - совсем несложно и недорого. Можно элементарно заказать настройку простых отчетов к уже имеющимся программам - это сразу увеличит прозрачность и сократит трудозатраты. Много лет мы предлагаем правлению это сделать, и до сих пор не сделано ничего в этом направлении.

### **2. До сих пор не сформировано четких однозначных статей для учета расходов.**

Это приводит к :

2.1) к ошибкам в расчетах, к ошибкам в планировании расходов

2.2) к невозможности установить четкие лимиты расходов по статьям - таким образом, возникает риск неконтролируемых расходов, риск злоупотреблений

### **3. Регулярно имеет место практика "перебрасывания" расходов из одних разделов в другие.**

В отчетах и сметах, предоставляемых правлением, цифры нередко "перетекают" из одной статьи в другую (поскольку у авторов отчетов/смет нет четкого понимания, к какой же статье расходов следует отнести ту или иную цифру), что приводит либо к ошибкам, либо к непониманию масштаба истинных затрат.

Например, в ставке содержания жилья уже заложены работы по благоустройству. А из излишне собранных денег часть тоже тратится на благоустройство. Таким образом, реальные расходы по

этой статье больше, чем это показано в соответствующем разделе и реально не учитываются, поэтому что никто в правлении не суммирует и не подводит итоги по истинным затратам данной статьи.

Подобная практика «перебрасывания» приводит к отсутствию понимания того, сколько действительно ТСЖ тратит по каждой статье расходов.

#### **4. Планирование происходит не в том разрезе, в котором происходит подведение итогов.**

Это приводит к ошибкам в планировании, а также, во многих случаях, к невозможности корректно подвести итоги. В итоге, к соблюдению плановых цифр никто ни в правлении, ни среди сотрудников ТСЖ не относится серьезно. Неважно, сколько запланировали. Потратили столько, сколько потратили, и ответственности за это никто не несет.

Сейчас расходы для сметы и для отчета группируют как придется, как захочется. При таком хаотичном подходе, невозможно ни четко спланировать, ни подвести итоги. Нет возможности как-либо контролировать денежные потоки.

#### **5. Отсутствует ответственность за некорректные расчеты, за несовпадение плана и факта расходов.**

Никто из руководителей не отвечает за затраты сверх сметы. И нигде эта ответственность не прописана.

#### **6. Отсутствует планирование доходов от коммерческих договоров, и, как следствие контроль достижения этих цифр.**

#### **7. Принцип планирования "от потраченного".**

Каждый год ТСЖ собирает с собственников больше, чем тратит. Возникают излишне собранные средства (например, на 1 января 2016 года, согласно смете, эти излишне собранные средства составляют 1 577 000 рублей только по ставке содержания жилья)

Но вместо того, чтобы вернуть эти средства собственникам (по тем статьям, где это допустимо) либо уменьшить на эту сумму имеющуюся ставку, правление повышает ставку, а эти излишне собранные средства на что-то тратятся. Причем, те статьи, на которые тратятся излишне собранные средства, совпадают с теми статьями, которые и так уже заложены в ставку содержания жилья или другие статьи (либо, например, по одному дому ремонт может быть заложен в ставку содержания жилья, по другому из фонда ремонта общего имущества). Таким образом, возникают «двойные затраты», и сумма наших расходов постоянно повышается.

И выходит, что на самом деле ТСЖ каждый год тратит денег на содержание жилья гораздо больше денег, чем изначально было заложено.

Но никто из руководителей ТСЖ до сих пор не обращает внимание на все это, поскольку нет никакой ответственности за превышение расходов. Получается, что и отчеты, и планы составляются «для формы».

Получается, что планирование сметы, которое делается в ТСЖ, не несет особого смысла – все равно смету никто не стремится соблюдать.

Для того, чтобы расходы ТСЖ для собственников были прозрачны, необходимо по одним и тем же статьям планировать расходы, отображать их в квитанции и отчитываться

Мы предлагаем утвердить четкий перечень статей расходов, причем крупные разделы должны совпадать с разделами в квитанции. И только в разрезе этих статей делать и отчетность для собственников, и планирование сметы.



Необходимо утвердить корректный перечень статей расходов и доходов, заказать автоматизированную отчетность программистам, и далее, при занесении расхода в информационную систему относить его к одной из утвержденных статей. В таком случае на любой момент времени будет доступна информация о фактических расходах по статьям. И для этого не нужно будет тратить рабочее время бухгалтеров.

**Рекомендация.**

1) В 2016 году утвердить перечень статей расходов и доходов, заказать соответствующие настройки/отчеты для бухгалтерских программ, произвести разнесение расходов 2016 по утвержденным статьям, формировать отчет за 2016 год в соответствии с утвержденными статьями.

2) Утвердить стандартную форму отчета и сметы, позволяющую собственникам легко оценить, сколько денег было и есть в распоряжении ТСЖ, и сколько на что потрачено, а также сопоставить плановые и фактические цифры.

## (21) Нарушения в оформлении должностных инструкций

1. Отсутствуют должностные инструкции на должности:

- бухгалтер по начислению ЖКУ
- зам.отв. эл.хоз-во (формулировка приведена в точности та же, что указана в штатном расписании)
- специалист слаботочных систем
- дежурный по пожарной сигнализации

Рекомендация. Оформить актуальные и конкретные инструкции.

2. Большинство инструкций оформлено с нарушениями.

- Подпись управляющего, а расшифровка подписи "председатель ТСЖ"
- На многих инструкциях не указана дата утверждения инструкции. Хранятся инструкции старые вместе с новыми, без указания дат, приходится догадываться, какая же из них актуальна.
- На ряде инструкций вообще отсутствуют гриф утверждения, подпись и печать, просто распечатка.

Рекомендация. Устранить указанные нарушения.

3. Ряд инструкций содержат неактуальные или неполные данные:

- Перечень обязанностей управляющего неконкретен
- Перечень обязанностей главного бухгалтера устарел, не соответствует текущей ситуации
- Перечень обязанностей бухгалтера устарел, не соответствует текущей ситуации
- Перечень обязанностей инженера неконкретен. Из инструкции непонятно, что же конкретно должен делать сотрудник

Рекомендация. Внести в должностные инструкции конкретный перечень обязанностей сотрудников.

4. Названия ряда должностей в должностных инструкциях не соответствуют названиям должностей в штатном расписании

- инженер в штатном расписании и "главный инженер" в должностной инструкции,
- энергетик в штатном расписании, "главный энергетик" в должностной инструкции
- оператор диспетчерского пульта в штатном расписании и "диспетчер, обслуживающий лифты" в должностной инструкции

Рекомендация. Привести названия в соответствие. Изменить либо должностные инструкции, либо штатное расписание.

6. По одним должностям есть роспись сотрудников в ознакомлении с инструкцией, по другим - нет. Законодательство не требует этого жестко. Но должностная инструкция имеет юридическую

силу, если сотрудник с ней ознакомлен под роспись. Очень важно, чтобы сотрудник четко осознавал перечень своих обязанностей, прав и ответственности. Когда он расписывается в инструкции, это всегда дисциплинирует. И позволяет работодателю более четко защищать свои права.

Рекомендация. Сделать обязательным подписи сотрудников в ознакомлении с должностной инструкцией, и со всеми ее обновлениями.

7. Нет единой четкой структуры у должностных инструкций. В инструкциях часто много "общих фраз", которые не дают ни юридической защиты работодателю, ни понимания сотрудником своих обязанностей. В то же время, во многих инструкциях полностью отсутствует информация об ответственности сотрудника, или даже о конкретных его обязанностях.

8. Договора материальной ответственности оформлены в общем виде, одинаковые для всех должностей, без указания - за что конкретно отвечает работник на данной должности. В таком случае, когда ответственность определена общими фразами, при возникновении реальных ситуаций финансовых потерь спросить не с кого.

Рекомендация.

1. Необходимо доработать инструкции в соответствии с единой структурой.

Рекомендуемая структура:

1. Общие положения
  2. Должностные обязанности сотрудника
  3. Права сотрудника
  4. Ответственность сотрудника
  5. Требования к знаниям и умениям сотрудника
  6. Информация о системе оплаты труда сотрудника (может быть ссылка на соответствующее Положение)
  7. Информация о графике работы сотрудника (может быть ссылка на соответствующее Положение).
2. Закрепить в договорах материальной ответственности конкретную зону ответственности для каждой должности.

## (22) О хранении документации

В ТСЖ до сих пор не налажен документооборот.

Нет реестра учета документов, положения и инструкции по ТСЖ хранятся неорганизованно. Найти нужный документ бывает сложно, это затрудняет контроль и проверку. Поиск нужных документов требует значительных затрат рабочего времени сотрудников ТСЖ.

Данные замечания ревизионная комиссия делает с 2005 года, однако до сих пор проблема не решена.

## (23) Расходы на комиссию Сбербанка.

В смету каждый год закладываются расходы на комиссию Сбербанка, в размере порядка 645 000 рублей (цифра приведена за 2015 год).

Сумма эта крупная, причем далеко не всем собственникам удобно оплачивать квитанции через Сбербанк. В Сбербанке часто возникают проблемы с работой через терминалы. А банковские счета, с которых удобно оплачивать "не выходя из дома", у многих собственников находятся в других банках. И многие оплачивают квитанции с собственных счетов - при этом по второму разу платят за банковскую комиссию.

Получается, что довольно весомая сумма в нашей смете, по сути, оплачивается наполовину зря. А ведь эти расходы несут собственники.

Закладывать расходы на Сбербанк, возможно, было актуально много лет назад, когда не было развитой банковской системы. Сейчас, когда у каждого есть возможность выбрать удобный и выгодный ему банк (не менее выгодный, чем Сбербанк), собирать с собственников эти 645000 рублей ежегодно нет никакого смысла.

Рекомендуем: исключить банковскую комиссию из сметы расходов. Дать право собственникам самим решать, какому банку они будут платить за комиссию.

## **(24) О рекламных конструкциях.**

В настоящее время имеется ряд спорных вопросов между ТСЖ и некоторыми собственниками коммерческой недвижимости (которые работают с арендаторами), по поводу платных рекламных конструкций. ТСЖ считает данные конструкции рекламными, а собственники считают информационными вывесками и не хотят платить за них. При этом размещение любых конструкций портит стены домов визуально (арендатор сменился, снял вывеску, а дырки в стене остались, кирпичи облицовочные отваливаются). Более того, в ряде случаев арендаторы размещают растяжки и вывески вообще без согласования с ТСЖ. Некоторые вывески портят внешний вид домов и не соответствуют имиджу жилья бизнес-класса.

Ревизионная комиссия предлагает общим собранием принять Положение о размещении рекламных и информационных конструкций, в котором отразить следующие моменты:

- 1) размещение любых конструкций должно осуществляться с согласия собственников ТСЖ и не должно портить внешний вид дома.
- 2) В каждом доме, если собственники дома того пожелают, выделить инициативную группу или ответственное лицо, которое будет принимать решение по разрешению размещения информационных или рекламных конструкций. Если собственники какого-либо дома не желают сами принимать решение, они могут делегировать эти решения правлению.
- 3) В случае несанкционированного размещения вывесок производить демонтаж силами ТСЖ, стоимость демонтажа и хранения включать в квитанцию для соответствующего собственника. Хранить демонтированные материалы в течение ограниченного времени (например, 2 месяца), после чего, если владелец не забирает, утилизировать.
- 4) По имеющимся несанкционированным вывескам установить срок для самостоятельного демонтажа арендатором (собственником коммерческой недвижимости) – например, 1 месяц, в случае если демонтаж не будет произведен, действия по п.3

Необходимо создать соответствующую юридическую базу для такого Положения, подготовить его и утвердить решением Собрания собственников ТСЖ.

## **(25) Спорные расходы на содержание подземных парковок**

В границах ТСЖ существует некоммерческое партнерство, обслуживающее подземные парковки. Правовые и экономические отношения между ТСЖ и партнерством до сих пор не урегулированы. С одной стороны, партнерство полностью находится на территории ТСЖ "Возрождение", с другой стороны - не входит в состав ТСЖ. В связи с этим возникают финансовые разногласия по определению зон ответственности. Например: междомовые территории ТСЖ (дворики) одновременно являются крышами гаражей. Ревизионная комиссия неоднократно обращала внимание Правления на то, что финансовая нагрузка по содержанию и ремонту данных объектов практически полностью лежит на ТСЖ.

Рекомендуем: решить вопрос о распределении расходов по содержанию придомовой территории и ремонту спорного имущества между ТСЖ и партнерством в пользу финансовых интересов ТСЖ.

**(26) О ревизионной комиссии. Об аффилированных лицах**

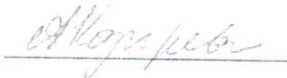
Согласно статьи 150 Жилищного Кодекса РФ члены ревизионной комиссии не могут являться членами правления товарищества. Состав действующей ревизионной комиссии формально соответствует этому положению. Однако, член ревизионной комиссии Воробьева Вера Александровна является аффилированным лицом, так как ее муж одновременно является членом правления ТСЖ. Кроме того, правлением ТСЖ в мае 2015 года (протокол №11 от 28.05.15), то есть в течение периода работы ревизионной комиссии, было принято решение о смене поставщика услуг по ежегодной проверке тяги вентканалов. Вместо ВДПО договор был перезаключен с фирмой "Трубочист НН", директором которой также является член ревизионной комиссии Воробьева Вера Александровна. У ревизионной комиссии нет замечаний по смене поставщика услуг проверки вентканалов.


Законодательство четко не определяет категории граждан, которые могут являться членами ревизионной комиссии. Но, поскольку в данном случае могут быть усмотрены факты аффилированности и материальной заинтересованности, а также в целях сохранения объективности и независимости ревизионной комиссии, Вера Александровна взяла самоотвод.

Воробьевой В.А. был выполнен определённый объём работ по проверке деятельности ТСЖ. Однако на момент сдачи отчёта ревизионной комиссии результаты проверки, произведённой Верой Александровной, не были готовы. Учитывая факт самоотвода Воробьевой В.А., сформулированные ею впоследствии выводы будут оформлены приложением к данному отчёту как её личное мнение.

Ревизионная комиссия рекомендует в дальнейшем не допускать случаев аффилированности при выборе правления, ревизионной комиссии и поставщиков.

Члены ревизионной комиссии:

 / Козырева Анна Владимировна

 / Шевченко Татьяна Анатольевна

25 мая 2016 года.