

## ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

о финансовой-хозяйственной деятельности ТСЖ «ВОЗРОЖДЕНИЕ»  
за период с 01 января 2013 г. по 31 декабря 2013 г.

г. Н. Новгород

«26» мая 2014 г.

Избранная в 2012 году общим собранием членов ТСЖ «Возрождение» (протокол от «03» окт. 2012г. №1) ревизионная комиссия в составе: Минеичева Вячеслава Вячеславовича, Кердман Аллы Евгеньевны, Козыревой Анны Владимировны, Шевченко Татьяны Анатольевны, Аблызалова Василия Константиновича начала свою работу «24» ноября 2012 г. В соответствии с ч. 2 ст. 150 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) и Устава ТСЖ «Возрождение» на заседании ревизионной комиссии от «24» ноября 2012 г. (протокол №01) председателем комиссии был избран Минеичев Вячеслав Вячеславович.

В соответствии с ч. 3 ст. 150 ЖК РФ, и Устава ТСЖ «Возрождение», члены ревизионной комиссии Кердман Алла Евгеньевна и Козырева Анна Владимировна провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01 января 2013 г. по 31 декабря 2013 г. Период проведения первого этапа проверки с 21 апреля 2014 года по 26 мая 2014 г.

Цели первого этапа проверки:

1. Сформировать независимую оценку о качестве ведения бухгалтерского учета и достоверности бухгалтерской отчетности за 2013 год.
2. Сформировать независимую оценку касаясь соответствия фактически осуществленных расходов утвержденной смете.
3. Провести оценку обоснованности произведенных затрат 2013 года.
4. Провести оценку качества кадрового учета и расходования средств оплаты труда.
5. Выработать рекомендации по расходованию излишне собранных средств, целевых взносов и прибыли от результатов коммерческой деятельности.
6. Выработать рекомендации по опасным ситуациям, возникшим в связи с физическим состоянием домов в ТСЖ (падение кирпичей, черная плесень, состояние балконов/лоджий).
7. Разработать рекомендации правлению для оптимизации затрат и повышения качества управления.

Цели второго этапа проверки:

5. Проверить экономическую обоснованность тарифов (ставка содержания жилья, отопление, горячая вода, электроэнергия и т.д.) и выработать рекомендации по тарифам на 2014/2015 год.
6. Проверить работу с задолженностью собственников-членов ТСЖ по квартплате
7. Проверить работу по коммерческой деятельности ТСЖ
8. Оценить выполнение рекомендаций по предыдущему отчету Ревизионной Комиссии

Для проведения первого этапа проверки были запрошены следующие первичные документы:

1. Акты выполненных работ и оказанных услуг, накладные на поставку ТМЦ (б/сч 60,76).
2. Банковские документы: выписки по расчетным счетам, приходные и расходные платежные документы (б/сч 51, 55).
3. Кассовые документы: приходные и расходные ордера, платежные ведомости. (б/сч 50).
4. Авансовые отчеты (б/сч 71)
5. Ведомости начисления заработной платы, табели учета рабочего времени, кадровые приказы. (б/сч 70)
6. Протоколы собрания правления.

На основании предоставленных документов членами ревизионной комиссии

## УСТАНОВЛЕНО:

1. В проверяемом периоде обязанности председателя правления ТСЖ «Возрождение» исполнялись с января 2013 года по 31.12.2013 года - Окмянским В.А. (основание - протокол заседания правления от «03» октября 2012 г. №1, протокол общего собрания членов ТСЖ), обязанности главного бухгалтера ТСЖ исполнялись с «18» июля 2005 г. по «04» июня 2013г., дату окончания ревизии Смирновой Тamarой Ивановной (основание – приказ председателя правления от «18» июля 2005 г. №25).

В соответствии с Уставом ТСЖ «Возрождение» правом подписи на финансовых документах в проверяемом периоде обладает только председатель правления, т. е. Окмянский В. А.

Ответственность за организацию ведения бухгалтерского учета возложена на председателя правления, которая реализована посредством заключения трудовых отношений с главным бухгалтером ТСЖ Смирновой Т.М.

Ведение бухгалтерского учета организовано с применением программы 1С.

ЦЕЛЬ 1. Сформировать независимую оценку о качестве ведения бухгалтерского учета и достоверности бухгалтерской отчетности за 2013 год.

С целью формирования мнения о качестве организации и ведения бухгалтерского учета ТСЖ, а также достоверности бухгалтерской отчетности 2013 года проведена выборочная проверка соответствия первичных документов учетным бухгалтерским записям, а именно:

1. По счету учета расчетов с поставщиками (б/сч 60.) проведена проверка по контрагентам, доля расчетов за 2013 год по которым совокупно превышает 80% -  
ОАО «Теплоэнерго» (отопление, горячая вода) 18 803 419,94 руб.; ( Приложение №1)  
ООО «Водоканал» ( водоснабжение) 2 090 351,97 руб.; (Приложение №2)  
ОАО «Сбытовая компания» (электроэнергия) 9 606 700,27 руб.; (Приложение №3)  
ООО «Хот-Энерджи» ( эксплуатация и техническое обслуживание ТГУ) 1 418 421 руб.  
( Приложение №4)  
ООО «Нагорная аварийная служба» (аварийное обслуживание) 1 869 373,48 руб.  
(Приложение №5)  
ООО «Фарбе» (вывоз ТБО) 1 968 252,50 руб. (Приложение №6)

Всего по контрагентам, вошедшим в проверку сплошным методом касаясь записей по регистрам бухгалтерского учета: 35 756 519,16 ( 74,8% от фактических затрат ТСЖ за 2013 год. # 47 819 тыс. руб.)

Вывод: записи по регистрам бухгалтерского учета соответствуют предоставленным первичным документам вышеуказанных контрагентов.

2. Все предоставленные первичные документы за 2013 год были проверены с точки зрения правил оформления первичных документов.  
В ходе проверки были выявлены следующие общие замечания к оформлению документов:  
2.1. Отсутствуют подписи ответственных за финансово-хозяйственные операции лиц;  
2.2. Отсутствуют подписи руководителя на актах выполненных работ, авансовых отчетах, списания материалов;  
2.3. Первичные документы (товарные чеки) не заполнены.

Все замечания были устранены ответственным персоналом в ходе проверки, получены необходимые пояснения.

Вывод: первичные документы, составленные по факту совершения финансово-хозяйственных операций ТСЖ с учетом устранения замечаний, соответствуют бухгалтерским стандартам оформления.



3. Проведен анализ оборотно-сальдовой ведомости бухгалтерского учета за 2013 год. (Приложение №7). Проверено соответствие бухгалтерской отчетности (Форма №1,2) данным регистров бухгалтерского учета. (Приложение №8)
4. Согласно решению Правления, с 2013 года ТСЖ "Возрождение" переведено на упрощенную систему налогообложения. Ревизионная комиссия считает, что данное решение не было экономически обоснованным, поскольку существует высокий риск того, что фактические налоговые платежи по новой системе будут выше, чем при работе обычной системе налогообложения.  
Вывод: Ревизионная комиссия рекомендует поручить главному бухгалтеру сделать подробный и грамотный расчет экономической целесообразности применения упрощенной системы налогообложения.

По цели 1. можно с высокой степенью вероятности сделать вывод о высоком качестве организации и ведения бухгалтерского учета ТСЖ «Возрождение» и о достоверности бухгалтерской отчетности ТСЖ «Возрождение» за 2013 год.

Кроме того, на основании результатов проведенной работы по цели 1. Можно также с высокой вероятностью утверждать о достоверности данных в отчете об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Возрождение» за 2013 год касаясь фактических расходов в сумме 47 819 тыс. руб.. (Приложение №9)

Цели 2 и 3. Сформировать независимую оценку касаясь соответствия фактически осуществленных расходов утвержденной смете. Провести оценку обоснованности произведенных затрат 2013 года.

С целью проверки соответствия фактических расходов утвержденной смете, а также их обоснованности, помимо полученных данных по факту проверки первичных документов, были проверены и проанализированы следующие отчеты, предоставленные бухгалтерской службой ТСЖ:

1. Сводная ведомость по начислениям собственникам ТСЖ в разрезе статей (Приложение №10);
2. Ведомость распределения потребления электроэнергии за 2013 год (Приложение №11);
3. Ведомость распределения потребления теплоэнергии за 2013 год (Приложение №12);
4. Ведомость водопотребления распределения за 2013 год (Приложение №13);
5. Отчет план-фактного анализа подомовых затрат за 2013 год (Приложение №14);
6. Финансово-хозяйственный план ТСЖ «Возрождение» на 2013 год (Приложение №15);
7. Распоряжение №4 от 15.07.13 г. по изменению тарифов и возврату денежных средств (Приложение №16).

На основании изучения и анализа вышеуказанных документов можно сделать следующие выводы:

Фактические расходы ТСЖ за 2013 год составили 47 819 тыс. руб.

Плановые расходы ТСЖ за 2013 год согласно не утвержденной сметы (смета не утверждена по причине не состоявшегося в 2013 году собрания) 46 618 тыс. руб.

Перерасход 1 201 тыс. рублей. Постатейный анализ экономии и перерасхода показывает, что основной причиной перерасхода стала статья «Содержание и ремонт жилья»:

Факт – 15 417 тыс. рублей, план – 14 387 тыс.рублей, превышение 1 030 тыс. руб.

Причины перерасхода:

1. Анализ ФОТ.

Плановая сумма на 2013 год ФОТ – 6 519 тыс. руб. Факт ФОТ 2013 - 6 134,1 тыс. руб. (Приложение № 23). Условная экономия по ФОТ составила 384,9 тыс. руб. Тем не менее, анализ видов начислений и выплат указывает на возможность экономии средств по данной статье. Например, в течение 2013 года осуществлялись выплаты премиальных вознаграждений «к празднику», материальной помощи и т.п., например:

Плат.ведомость №15 от 20.03.13 в сумме 22 400 руб.

Плат.ведомость № 12 от 05.03.13 в сумме 8 800 руб.

Плат. Ведомость № 9 от 20.02.13 в сумме 3 600 руб.



Плат. ведомость № 3 от 05.02.13 в сумме 500 руб.

Необходимо начисления и выплаты любых видов премиальных вознаграждений осуществлять по факту достигнутых результатов.

2. Страхование гражданской ответственности.

Согласно протоколу заседания правления №6 от 31 января 2013 года (Приложение № 17) ТСЖ «Возрождение» заключило договор на страхование гражданской ответственности по лифтам с компанией «Цюрих» в сумме 36 тыс. рублей. Свое решение. Правление обосновало ссылкой на письмо Ростехнадзора от 01.01.13 г., которое якобы вводит обязанность собственников грузоподъемных механизмов (ГПМ) страховать объекты, как особо опасные.

Документом, который устанавливает правила эксплуатации ГПМ в РФ является Технический регламент ТР ТС 011/2011 (Приложение № 18), который данного требования не содержит. Письмо Ростехнадзора носит рекомендательный характер.

Тем не менее, в данный период страховой компании «Цюрих» (Приложение № 19) было перечислено 81 900 рублей.

Следует отметить, что перед заключением договоров страхования не был проведен расчет экономической целесообразности (рассчитать количество и стоимость решения проблем по потенциальным страховым случаям, сопоставить расходы на страхование с расходами на решение проблем по потенциальным страховым случаям). Ревизионная комиссия считает необходимым перед заключением договоров на страхование, в обязательном порядке проводить расчет экономической целесообразности.

3. Расходные материалы.

За 2013 год на содержание инженерных систем и мест общего пользования израсходовано материалов на сумму 860 тыс. рублей.

Многие управляющие компании и ТСЖ в оперативной работе в качестве контроля используют нормативный показатель в системе управления домовладения. При условии площади мест общего пользования ориентировочно в 10 тыс. кв.м., получаем 7,17 руб. на 1 кв.м. в месяц. Аналогичный показатель по другим однотипным объектам: 1,25 руб. в месяц.

Кроме того, при проверке авансовых отчетов (б/сч.71) были выявлены пустые товарные чеки, по которым приобретаются материалы.

Рекомендуем руководителю усилить контроль за необходимостью приобретения материалов. Рекомендуемый годовой норматив 2014 – 225 тыс. рублей.

4. Компенсация за использование личного автотранспорта.

Согласно следующих платежных документов:

Расходные ордера № 5,13,21,27,31,43,60,67,72,80 от 05.02.13, 05.03.13, 05.04.13, 05.06.13, 05.07.13, 05.09.13, 04.10.13, 05.11.13, 05.12.13 Зайцеву А.Н. выплачена компенсация в общей сумме 11 174,04 руб. Данные расходы не предусмотрены сметой. Не понятно в каких целях используется личный автотранспорт, поскольку путевые листы не составляются, никаких иных документов, обосновывающих данные выплаты, бухгалтерской службой не предоставлено.

5. Эксплуатация теплового пункта.

Между ТСЖ «Возрождение» и ООО «Хот-Энерджи» заключен договор по обслуживанию тепловых пунктов. Согласно актов выполненных работ, а один из них содержится в приложении (Приложение № 20), перечень работ указывает на не полный перечень работ по эксплуатации инженерных систем. Опыт эксплуатации аналогичных объектов показывает:



- эксплуатационные виды работ включаются в перечень работ – обязанностей штатного сантехника;
- техническое обслуживание – 8-10 тыс. руб. в месяц.

Данный вид потребляемой услуги имеет потенциал к снижению (ориентировочно 15% например, за счет организации работ штатными специалистами) Согласно Приложению № 4 за 2013 год данной организацией выполнено работ, в том числе и ремонтных, на общую сумму 1 405,4 тыс. руб. (Приложение №4).

6. Система управления инженерными системами.

В системе управления ТСЖ «Возрождение» полностью отсутствует система планирования и фактического контроля работ касаясь вопроса эксплуатации инженерных систем. Практически все акты по техническому обслуживанию и эксплуатации инженерных систем содержат исключительно бухгалтерские формулировки (Пример: Приложение № 21,22: Акты выполненных работ с ООО «Сфера, ООО «Альтаир Плюс»). Из данных документов не ясно что конкретно выполнено и какие ресурсы на это потрачены (чел\*часы, кв.м., потраченные материалы и т.п.).

Рекомендуем: провести инвентаризацию инженерных систем с привлечением независимых специалистов по каждой системе. Разработать перечень обязательных работ касаясь вопросов эксплуатации и технического обслуживания систем.

7. Оформление актов выполненных работ.

Акты выполненных работ, во многих случаях, оформлены без указания конкретного объема работ. В таких случаях, невозможно оценить экономическую обоснованность затрат.

Ревизионная комиссия рекомендует:

- 1) подписывать акты только с указанием конкретного объема выполненных работ.
- 2) при оформлении новых договоров, в договорах заранее указывать конкретный объем работ и стоимость единицы услуги/товара

*По Целям 2 и 3 можно с достаточной степенью обоснованность утверждать, что не все затраты ТСЖ в 2013 году соответствовали сметным и были необходимы и обоснованы.*

Цель 4.

Провести оценку качества кадрового учета и расходования средств оплаты труда.

4.1. Индексация заработной платы.

В 2013 году была проведена очередная индексация заработной платы на 5% (протокол заседания Правления №10 от 24.04.2013).

Ревизионная комиссия рекомендует проводить индексацию заработной платы не на основании того, что прошел очередной календарный год, а строго на основании мониторинга рынка труда. По каждой должности необходимо оценить текущий фактический уровень заработной платы в нашем городе (10-15 рабочих мест на должность), и по результатам проведенного мониторинга назначать новую зарплату. Ревизионная комиссия рекомендует включить данное правило в положение по заработной плате.

4.2. Трудовые договора

Отсутствует четкий перечень трудовых обязанностей по должностям:

*Управляющий, Главный бухгалтер, Бухгалтер, Консьерж, Уборщица, Уборщица офиса, Электрик Ответственный по электрохозяйству, Инспектор по кадрам, паспортист, секретарь, Оператор диспетчерского пульта, дежурный по пожарной сигнализации, Контролер по приборам учета, Слесарь-сантехник.*



По всем этим должностям права и обязанности работника в трудовых договорах определены общими фразами, одинаковыми для всех должностей (см приложение - образец трудового договора), из-за чего становится невозможно объективно оценить :

- реальный объем трудозатрат по каждой должности
- потребность в количестве персонала и корректный уровень заработной платы по указанным должностям.

#### Вывод:

Необходимо определить четкий перечень обязанностей (функций) работника по каждой должности, а также провести нормирование трудовой нагрузки (определить периодичность выполняемых функций, нормативные трудозатраты на каждую из них).

Это позволит четко понимать потребность в количестве персонала в ТСЖ и требуемые затраты на фонд заработной платы.

Следует отметить, что данное замечание было сделано в ходе предыдущей ревизии, год назад, и перечень обязанностей был определен только по одной должности - должности дворника.

#### 4.3. Договора материальной ответственности

Договора материальной ответственности оформлены в обще 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.

Ревизионная комиссия рекомендует: Закрепить в договорах полной материальной ответственности конкретную зону (предмет, объект) ответственности для каждой должности.

#### 4.3. Ведение кадровой документации.

Кадровый учет ведется регулярно, своевременно оформляются необходимые документы (приказы, ведомости и т.д.) При проверке, были обнаружены ошибки разового характера - неверные даты при расчете отпусков. От сотрудников бухгалтерии ТСЖ было получено объяснение - данные ошибки возникали на этапе ввода новой бухгалтерской программы, когда не все данные были заведены в систему и из-за этого возникали сбои при распечатке.

Ревизионная комиссия рекомендует: устранить ошибки, обнаруженные в документах .

#### 4.4. Штатное расписание.

Обнаружено расхождение в кадровых документах и штатном расписании.

В штатном расписании есть должность "Инженер слаботочных систем", в кадровых документах "Специалист по обслуживанию домофона и ТВ сети"

В штатном расписании - должность "Инженер", в кадровой документации - "Главный инженер"

В штатном расписании - должность "Оператор диспетчерского пульта", в кадровой документации - "Лифтер-диспетер"

Ревизионная комиссия рекомендует :

- 1) Оформить кадровые документы в соответствии со штатным расписанием
- 2) Ревизионная комиссия рекомендует Правлению без необходимости не делать переименований должностей. Делать только в том случае, если переименование должности требуется согласно законодательным требованиям.

Если суть обязанностей работника не меняется и по закону переименование не требуется, то переименовывать его нет смысла.

(поскольку любое переименование должности влечет за собой много бумажной работы: не только поменять штатное расписание, но оформить документацию на устранение старой должности, создание новой должности, разработку новых трудовых договоров, и т.д. - а это ненужные никому трудозатраты и риск возникновения ошибок, таких как указанные выше).

По должности главного инженера ревизионная комиссия рекомендует оставить прежнее название должности. Это позволит более четко закрепить материальную ответственность сотрудника.

#### 4.5. Испытательный срок.

По ряду должностей трудовые договора оформляются без испытательного срока.

Ревизионная комиссия рекомендует: для вновь принимаемых сотрудников, для всех без исключения должностей установить максимально возможный испытательный срок в соответствии с возможностями, которые дает трудовое законодательство.



закон позволяет в течение испытательного срока работнику получать полноценную заработную плату, но в то же время дает работодателю возможность расторгнуть договор без лишних хлопот, в случае если работник окажется недобросовестным.

#### 4.6. Договора подряда по штатным работникам

В ходе ревизии, выявлены решения по выплатам по договорам подряда штатным работникам, по тем функциям, которые могли быть выполнены сотрудниками в их обычное рабочее время. Например, Договор подряда №2 от 01.02.2013 - оплата штатному сотруднику 4600 рублей за фотографирование рекламных вывесок, решение 25/у от 31.10.13 (4000 руб + 4000 руб ), 31/у от 31.12.13 (2000 руб + 2000 руб) за оформление информации для интернет-сайтов, Протокол заседания правления № 9 от 10.04.13 - П.4 предусматривает премирование бухгалтера по выполнению перерасчета за электроэнергию в размере 5000 рублей, и т.д.

Ревизионная комиссия считает, что имеющиеся оклады штатных офисных работников и сегодняшняя их нагрузка позволяют выполнять такие поручения без дополнительной оплаты.

#### Ревизионная комиссия рекомендует

- 1) закрепить возможность выполнения такого рода заданий, в рамках имеющегося рабочего времени сотрудников, в трудовых договорах офисных работников.
- 2) чтобы не возникало сомнений по нагрузке - необходимо пронормировать рабочее время офисных работников, тогда сразу понятны станут и имеющиеся резервы. Из визуальных наблюдений ревизионной комиссии видно, что резервы рабочего времени у офисных работников существуют.

#### Цель 5.

Выработать рекомендации по расходованию излишне собранных средств, целевых взносов и прибыли от результатов коммерческой деятельности.

В настоящее время в нашем ТСЖ сложилась практика использовать излишне собранные средства и прибыль коммерческой деятельности на покрытие других статей расходов.

Ревизионная комиссия считает, что все излишне собранные средства, равно как и прибыль от коммерческой деятельности - это деньги, которые принадлежат собственникам ТСЖ, и эти деньги нельзя удерживать на счетах ТСЖ, а необходимо как можно раньше возвращать собственникам.

Если впоследствии возникает потребность в каких-либо расходах, эти расходы необходимо утверждать в общем порядке (в зависимости от характера расходов, утверждать должно Правление или общее собрание собственников ТСЖ), и взимать с собственников также в общем порядке, путем включения в квитанцию.

#### 5.1. Излишне собранные средства по электроэнергии.

На текущий момент величина излишне собранных средств по электроэнергии составляет 1 428 тыс.руб. Правление решило использовать данные денежные средства для покрытия в последующих периодах других статей расходов (электроэнергия по местам общего пользования). Ревизионная комиссия считает данный подход неверным. Не следует перемешивать разные статьи расходов.

#### Ревизионная комиссия рекомендует:

Излишне собранные средства вернуть собственникам - сделать перерасчет в квитанциях за ближайший отчетный период. А по другим статьям расходов производить начисления в соответствующие периоды, в общем порядке.

#### 5.2. Излишне собранные средства по горячему водоснабжению.

Последние годы, в нашем ТСЖ сложилась практика - за периоды, в которые производилось отключение горячей воды, оплата за горячую воду взимается в полном размере, за полный месяц.

Ревизионная комиссия рекомендует за те периоды, в которые было отключение горячей воды, делать пересчет сразу же в квитанции за этот отчетный период.

За предыдущие отчетные периоды, когда были отключения горячего водоснабжения (например, летом 2013 года плановое отключение на две недели, или в 2014 году отключение в связи с заменой труб, и т.д.), произвести перерасчет и вернуть собственникам излишне уплаченные деньги.



### 5.3. Доходы от коммерческой деятельности.

Пунктом 7.1.7 Устава ТСЖ установлено право общего собрания «определять направления использования дохода от хозяйственной деятельности». Анализ протоколов Правления за 2013 год показал, что Правление ТСЖ принимало решения по распределению доходов от коммерческой деятельности, хотя это право должно принадлежать только собранию собственников.

Ревизионная комиссия рекомендует:

Использовать доходы от коммерческой деятельности на покрытие части затрат статьи «содержание жилья».

### Цель 6.

Выработать рекомендации по опасным ситуациям, возникшим в связи с физическим состоянием домов в ТСЖ (падение кирпичей, черная плесень, состояние балконов/лоджий).

В настоящее время в наших домах возникают ситуации, которые могут повлечь за собой серьезные угрозы для жителей нашего ТСЖ.

#### 6.1.

В ночь с 17 на 18 ноября 2013 года произошло обрушение кирпичного парапета с крыши дома по адресу: Невзоровых, 47. В результате, кирпичи с высоты 10-ого этажа упали на тротуар. Ранее, в нашем ТСЖ также имел место аналогичный случай. Подобные ситуации могут быть опасны, могут вызвать человеческие жертвы.

Поэтому, необходимо принять экстренные меры по выявлению причин данных происшествий и по их устранению.

Ревизионная комиссия рекомендует Правлению обратиться в жилищную инспекцию, с целью определить, кто несет ответственность за данные ситуации - ТСЖ или застройщик, явились ли вышеуказанные проблемы следствием неправильной эксплуатации здания, или следствием нарушений норм при строительстве объектов.

6.2. В настоящее время на кирпичной кладке домов нашего ТСЖ начала нарастать черная плесень. Это очень опасно для не только для состояния домов, но и для здоровья людей, проживающих в них (может вызывать заболевания дыхательных органов, вплоть до астмы, аллергию, кожные заболевания, расстройство желудочно-кишечного тракта и т.д.). Черную плесень выводить трудно, особенно если она с наружных кирпичей проникнет внутрь домов. Вопрос по выведению плесени решать надо срочно. Чем дольше ждать, тем труднее и дороже будет избавиться от плесени.

Ревизионная комиссия рекомендует Правлению обратиться в жилищную инспекцию, с целью определить, кто несет ответственность за данные ситуации - ТСЖ или застройщик, явились ли вышеуказанные проблемы следствием неправильной эксплуатации здания, или следствием нарушений норм при строительстве объектов.

6.3. В д.47 по ул.Невзоровых имел место случай обрушения внешней перегородки лоджии в 3-комнатной квартире. Выявлено, что, в нарушение строительных норм, застройщик закрепил лоджию только посредством монтажной пены. В момент, когда перегородка начала падать, хозяева квартиры были дома и смогли с помощью веревок удержать падающую конструкцию. Иначе, вся тяжелая конструкция могла с 8 этажа упасть вниз, на прохожих. В другой квартире, в том же доме, лоджия также не была закреплена. Собственники из д.47 обращались в ТСЖ с просьбой получить строительную документацию о способе и местах креплений внешних перегородок лоджий, чтобы проверить - закреплены ли лоджии фактически в других квартирах так, как этого требуют строительные нормы. Управляющий ТСЖ обратился к застройщику ("Выбор"), но документация до сих пор не предоставлена. Суть ответа застройщика сводилась к тому, что решать вопросы с плохо закрепленными перегородками он будет уже после возникновения таких инцидентов.

Ревизионная комиссия считает данный подход неверным. Не стоит дожидаться, когда начнет падать очередная лоджия, поскольку дело не в оплате стоимости закрепления перегородки, а в риске для жизни и здоровья людей. С балкона может упасть человек (ребенок или взрослый



человек, облокотившийся на плохо закрепленную перегородку). Падающая с высоты перегородка может нанести повреждения прохожим, проходящим под балконом.

Ревизионная комиссия рекомендует:

- 1) Правлению потребовать от застройщика документацию, в которой указаны способы и места крепления лоджий.
- 2) Проверить соответствие креплений строительной документации и требованиям строительных норм.
- 3) В случае несоответствия строительным нормам, обязать застройщика закрепить перегородки лоджий надлежащим образом.

Цель 7.

Разработать рекомендации правлению для оптимизации затрат и повышения качества управления.


По результатам проверки члены ревизионной комиссии рекомендуют:

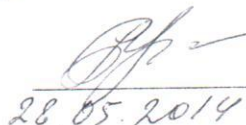
1. Провести ревизию инженерных систем с разработкой плана-графика производства всех видов работ по эксплуатации и техническому обслуживанию.
2. Провести переговоры с поставщиками услуг по вопросам исполнения плана-графика работ и его стоимости. В случае экономической целесообразности перейти с фиксированных платежей (абонентское обслуживание) на оплату по натуральным показателям (чел\*час).
3. Установить периодичность проведения перерасчета по услугам не реже 1 раза в полгода.
4. Устранить вышеуказанные замечания по кадровому документообороту.
5. Установить численность правления – 7 человек с обязательным наличием среди них специалистов с опытом управления инженерными системами, домоуправления.
6. Установить численность ревизионной комиссии – 3 человека.
7. Реализовать вышеуказанные мероприятия по безопасности домов.
8. Совместно с ревизионной комиссией разработать систему исполнения сметы доходов и расходов. Провести утверждение новых тарифов и сметы доходов/расходов на 2015 год на собрании собственников в октябре-ноябре 2014 года. До этого момента, ревизионная комиссия рекомендует пользоваться старыми тарифами, поскольку анализ фактических расходов ТСЖ показал достаточность собираемых средств.

Настоящий отчет составлен и подписан в восьми подлинных экземплярах на 9 (девяти) листах.

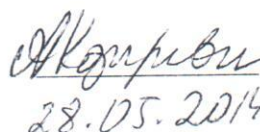
Члены ревизионной комиссии:

\_\_\_\_\_ В. В. Минеичев

  
\_\_\_\_\_ А. Е. Кердман  
28.05.2014г.

  
\_\_\_\_\_ Т. А. Шевченко  
28.05.2014г.

\_\_\_\_\_ В. К. Абызалов

  
\_\_\_\_\_ А. В. Козырева  
28.05.2014г.