

# Заключение Ревизионной комиссии ТСЖ «ЛОМОНОСОВСКИЙ, 18»

по Отчёту ТСЖ о его финансово-хозяйственной деятельности в 2019 году,  
по исполнению Товариществом сметы доходов и расходов.

Москва, 24 апреля 2020 года.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Ломоносовский, 18» была избрана сроком на два года решением общего собрания членов ТСЖ (протокол № 22 от 24.05.19 г.) в следующем составе: Курбатова Е.В. (2 п.), Колосова А.А. и Медведева И.С. (3 п.), Золоев И.Т. и Маркин Г.Е. (6 п.), Антонова М.Г. и Финогенова Н.А. (8 п.), Гриценко А.А. (9 п.), Камзолова В.О., Тимофеев А.Н. и Толмачев А.М. (10 п.), Оглоблин А.М. (11 п.).

Председателем Ревизионной комиссии Товарищества был избран Толмачёв Александр Михайлович (протокол № 1/16 заседания Ревизионной комиссии от 03.06.2019 г.)

В начале 2020 года Курбатова Е.В., Финогенова Н.А. и Тимофеев А.Н. написали заявления с просьбой вывести их из состава Ревизионной комиссии.

В соответствии с п.15.1.2 Устава Товарищества Ревизионная комиссия была обязана провести в марте–апреле 2020 года очередную плановую ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ (далее по тексту - ФХД ТСЖ) за 2019 год по следующим направлениям:

1). Исполнение Сметы доходов и расходов ТСЖ, а также доходы и расходы Фонда капитального ремонта, Фонда безопасного двора, Фонда безопасного доступа в подъезды, прочие поступления и затраты;

2). Законность и корректность оформления совершенных Правлением от имени ТСЖ сделок и заключенных договоров;

Из-за введенного в г. Москве режима повышенной готовности, обусловленного угрозой распространения новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV), и возникших в связи с этим ограничений на коммуникацию с целью получения необходимых для проведения проверки дополнительных материалов и разъяснений от лиц, ответственных за составление Отчета ФХД ТСЖ, Ревизионная комиссия провела плановую ревизию в ограниченном объёме. В связи с этим Ревизионная комиссия считает целесообразным и оставляет за собой право провести дополнительную, внеплановую ревизию ФХД ТСЖ по окончании срока упомянутых ограничений.

Плановая ревизия ФХД ТСЖ осуществлялась на основании предоставленных Правлением Товарищества дистанционно, в электронной форме следующих документов:

Устав ТСЖ;

Отчет о ФХД ТСЖ «Ломоносовский, 18» в 2019 году с Приложениями.

Протоколы общих собраний членов ТСЖ в 2019 г.;

Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2019 г.;

Договоры с поставщиками коммунальных услуг, с подрядными и иными организациями.

Договоры на содержание, ремонт и использование общего имущества с собственниками нежилых помещений.

В ходе своей плановой проверки Ревизионная комиссия ТСЖ установила:

## **Исполнение Сметы доходов и расходов ТСЖ.**

Смета доходов и расходов ТСЖ на 2019 г. в скорректированном виде была утверждена решением общего собрания членов ТСЖ (протокол № 22 от 24.05.19 г.).

С целью проверки правильности, полноты и обоснованности осуществления расходов и принятия к учету доходов ТСЖ Ревизионная комиссия провела анализ данных, отраженных в:

- оборотно–сальдовых ведомостях по ряду счетов бухгалтерского учета, сформированных с использованием программного обеспечения «1С:Предприятие»;

- журнале учёта поступления и выбытия материально-производственных запасов (далее - МПЗ).

**Ревизионная комиссия, изучив предоставленные документы, пришла к следующим выводам:**

1. Проверкой не выявлены нецелевые поступления и нецелевое расходование средств. Все предусмотренные Сметой расходы были направлены на финансирование уставной деятельности Товарищества.

Ставки обязательных платежей за содержание, ремонт и страхование общего имущества, а также ставки платежей за техническое обслуживание запирающих устройств соответствовали ставкам, утверждённым постановлениями Правительства Москвы и решениями Товарищества. Произведённые расходы соответствуют целям ТСЖ, определённым в его Уставе. Причины отклонения полученных доходов и произведённых расходов от запланированных признаны оправданными.

2. Ревизионная комиссия не нашла нарушений в порядке начисления и выплаты заработной платы как техническому персоналу, так и сотрудникам управленческого аппарата ТСЖ. Заработная плата и поощрительные выплаты работникам начислялась и выплачивалась в соответствии с:

- утверждённой общим собранием ТСЖ сметой доходов и расходов;

- утверждённой общим собранием ТСЖ (протокол № 21 от 29.05.2018 г.) новой редакцией Положения об оплате труда и материальном стимулировании работников ТСЖ «Ломоносовский, 18» (далее – «Положение об оплате труда»);

- штатным расписанием, утверждённым решением Правления;

- решением Правления о формировании Фонда поощрительных выплат, принятым в соответствии с «Положением об оплате труда».

Вознаграждение Председателю Правления Товарищества начислялось и выплачивалось по гражданско-правовому договору в размере, утверждённом общим собранием ТСЖ в соответствии с п.4 «Положения об оплате труда».

3. Ревизионная комиссия отмечает как положительный тот факт, что остаток денежных средств на расчётном счёте ТСЖ за 2019 год вырос почти на 650 тысяч рублей, и как весьма тревожный тот факт, что за истекший год остаток денежных средств на сформированном для проведения платежей за капитальный ремонт спецсчёте ТСЖ уменьшился более чем в 12 раз, и к началу 2020 года величина остатка составляет всего 610 тысяч рублей. Ревизионная комиссия рекомендует членам Правления ТСЖ ещё раз **подумать** над утверждённым собранием собственников помещений в доме пятилетним планом мероприятий по капитальному ремонту дома с целью выделения в этом плане наиболее приоритетных направлений. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению Товарищества решить, что является более важным и актуальным: ремонт крыши дома и его фундамента или замена лифтов в подъездах.

4. В Отчёте сообщается о том, что в 2019 году площадь госсобственности в нашем доме уменьшилась на 213 кв.метров (82 – жилая и 131 – нежилая), но причина этого изменения не указана. Ревизионная комиссия рекомендует в последующих отчётах ТСЖ о его ФХД в разделе «Структура Товарищества» публиковать не только данные по площади помещений дома, находящихся в собственности, но и причины изменения таких данных, если изменения существенны. Также Ревизионная комиссия считает полезным публиковать не только величину общей площади, находящейся в собственности членов Товарищества, но и число собственников, вступивших за отчётный год в ТСЖ или выбывших из него.

5. Ревизионная комиссия рекомендует в последующих Отчётах объяснять **кажущиеся** несоответствия в публикуемых цифрах, к примеру, в представленном Отчёте было бы отнюдь не лишним сообщить, что в расходах со спецсчёта, сформированного для проведения платежей за капитальный ремонт, учтены не только расходы, произведенные на основании Актов выполненных работ, но и авансовые платежи за работы, выполнение которых будет осуществлено в

последующих периодах. Краткое примечание к приведённой в Отчёте таблице 8.2.3 превентивно устранило бы появление вопросов, неизбежно возникающих у любого внимательного читателя.

6. Ревизионная комиссия считает не вполне корректными упоминания об имеющихся задолженностях без указания их конкретных величин и повторяет свою рекомендацию Правлению ТСЖ при составлении будущих отчётов о ФХД в разделе о Фонде Капитального Ремонта, а также и в других разделах Отчёта вместо слов «с учётом задолженности» писать «в том числе, задолженность в сумме ...»

7. Ревизионная комиссия не нашла нарушений в корректировке бухгалтерского баланса Товарищества, упомянутой в разделе 12 Отчёта ТСЖ – «Существенные факты...».

8. Ревизионная комиссия рекомендует усилить контроль над корректностью составления текстов договоров, заключаемых ТСЖ с контрагентами, в целях предотвращения заключившими договор сторонами возможных разногласий в понимании предмета договора, своих прав и обязанностей, а также сроков исполнения ими своих обязанностей по договору. В ходе изучения отдельных договоров выявлен ряд типовых недочетов:

(1) нумерация приложений к договору не соответствует указанной в тексте договора (договоры № 1, № 7, № 10 из Приложения № 5 к Отчёту)

(2) ссылки одних пунктов договора на другие некорректны

(договор № 42 из Приложения № 2 к Отчёту и договоры № 1 и № 7 из Приложения № 5 к Отчёту)

(3) пункты договора некорректно ссылаются на конкретные приложения к договору

(договоры №№ 1, 2, 3, 7 и 16 из Приложения № 5 к Отчёту)

(4) не последовательная, либо ошибочная нумерация пунктов, либо разделов договора

(договор № 42 из Приложения № 2 и договоры №№ 1,7,9,10 из Приложения № 5 к Отчёту).

(5) некоторые пункты договора противоречат друг другу

(договоры №№ 29, 42 и 55 из Приложения № 2)

9. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению заключить новый договор с Макдоноу М.В., взамен действующего договора №В-30/2016 от 30.06.2016 с учетом следующего:

1. Отдельными приложениями к договору оформить каждый вид услуг Управляющего Собственнику (содержание и ремонт общего имущества, вывоз ТБО и КГМ), возмещение собственником услуг по отоплению и водоснабжению, размер взноса на страхование общего имущества, размер взноса в ФКР, иные обязательные платежи, установленные Правлением ТСЖ.
2. Унифицировать и привести в Разделе «Цена договора» описание порядка установления и изменения размера стоимости услуг, взносов. В случае изменения стоимости услуг либо размера взносов рекомендуется оформлять данное изменение дополнительным соглашением к договору, вносящим изменение в соответствующее приложение к договору.

3. Исключить (здесь и далее приводятся номера пунктов действующего договора) упоминание конкретного (2014) года в п.3.4 (как это и сделано в п.3.2) при описании порядка оплаты счетов, выставленных Управляющим.
4. Конкретизировать (п.6.2) размер пени в случае неполного внесения платежей, либо возмещения расходов Управляющего в зависимости от величины ключевой ставки ЦБ РФ.
5. Исключить (п.8.1) дату окончания правоотношений сторон (31.12.2016), т.к. данная дата фактически определяется в п.8.2 договора.
6. Упомянутые в п.1.3. документы, подтверждающие то, что помещение Собственника является нежилым, оформить приложениями к договору, исключив их упоминание в п.8.4 (Раздел «Действие договора»).

10. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению заключить новый договор с ИП Суворовой Н.В., взамен действующего договора №01/бух/2017 от 09.01.2017, исключив, в частности, из его текста упоминание о работах (действиях) уже законченных на настоящий момент времени, а также исключив из текста договора упоминание тех услуг и обязанностей Исполнителя, которые дублируются в Приложении №1 к Договору. Новый договор рекомендуется заключить с учетом следующего:

- а) исключить (здесь и далее приводятся номера пунктов действующего договора) из п.1.5 (Раздел «Предмет договора») дату начала ведения учета с использованием ПО «1С:Предприятие» и абзац про передачу начального сальдо по счетам бухгалтерского учета.
- б) исключить п.4.8. о передаче начального сальдо по счетам бухгалтерского учета.
- в) исключить из текста Договора пункты 2.15 – 2.19 так как они полностью повторяют описание услуг и обязанностей Исполнителя, приведенное в пунктах 45 – 49 Приложения №1 к Договору, в котором подробно данные услуги и обязанности определены.
- г) в связи с тем, что в настоящее время утверждены обновленные редакции двух Учетных политик рекомендуется пункты 1 и 2 Приложения №1 к договору изложить иначе.

Данное Заключение было одобрено и принято Ревизионной комиссией путём заочного голосования большинством голосов 22-23 апреля 2020 года.

Председатель Ревизионной комиссии:



Толмачёв Александр Михайлович