

**Заключение Ревизионной комиссии ТСЖ «ЛОМОНОСОВСКИЙ, 18»
по Отчёту ТСЖ о его финансово-хозяйственной деятельности в 2018 году,
по исполнению Товариществом сметы доходов и расходов.
Москва, 15 апреля 2019 года.**

Ревизионная комиссия ТСЖ «Ломоносовский, 18» была избрана сроком на два года решением общего собрания членов ТСЖ (протокол № 19 от 29.05.17 г.) в следующем составе:

Курбатова Е.В. (2 под.), Усопкина М.В. (2 под.), Медведева И.С. (3 под.), Золоев И.Т. (6 под.), Камзолова В.О. (10 под.), Толмачев А.М. (10 под.), Оглоблин А.М. (11 под.), Звездина Г.А. (12 под.)

Председателем Ревизионной комиссии Товарищества был избран Толмачёв Александр Михайлович (протокол № 1/12 заседания Ревизионной комиссии от 29.05.2017 г.)

В соответствии с п.15.1.2 Устава Товарищества Ревизионной комиссией в марте–апреле 2019 года была проведена очередная плановая ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ (далее по тексту - ФХД ТСЖ) за 2018 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;

Проверка осуществлялась на основании предоставленных Правлением Товарищества следующих документов:

Устав ТСЖ;

Протоколы общих собраний членов ТСЖ в 2018 г.;

Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2018 г.;

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

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

Первичная бухгалтерская документация за 2018 г.:

- Акты выполненных работ;
- Платежные документы по расчетному и корпоративному счетам, а также по специальному счёту фонда капитального ремонта ТСЖ;
- Расчетные ведомости;
- Платежные ведомости;
- Отчётности: бухгалтерская, налоговая, по платежам в ПФР и ФСС.
- Реестр физических лиц, получавших доходы в 2018 году.

В ходе проверки Ревизионная комиссия ТСЖ установила:

Исполнение Сметы доходов и расходов ТСЖ.

Смета доходов и расходов ТСЖ на 2018 г. была утверждена решением общего собрания членов ТСЖ (протокол № 20 от 25.01.18 г.).

С целью удостоверения в правильности, полноте и обоснованности отражения и учёта доходов и расходов ТСЖ Ревизионная комиссия проверила:

- представленный Правлением ТСЖ «Ломоносовский,18» на утверждение общему собранию членов Товарищества Отчёт о ФХД ТСЖ с Приложениями к нему;
- бухгалтерские документы (оборотно-сальдовые ведомости, карточки счетов и прочее);
- начисления и выплаты заработной платы сотрудникам ТСЖ, обязательные отчисления с неё, уплату налога по УСН;

- учёт поступления и выбытия материально-производственных запасов (далее по тексту - МПЗ);

Ревизионная комиссия, изучив представленные документы, делает следующие выводы:

1. 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.

Ревизионная комиссия отмечает, что в 2018 году расходы ТСЖ росли медленнее его доходов, в результате, если в 2017 году имел место перерасход по смете в размере 196 тыс. руб., то в 2018 году в смете доходов/расходов образовалось положительное сальдо почти в 212 тыс.руб. Увеличилось, соответственно, и количество денег как на расчётном, так и на специальных счетах ТСЖ.

Вместе с тем, Ревизионная комиссия отмечает, что в 2018 году вновь значительно выросла общая сумма задолженности жителей перед ТСЖ. Мы продолжаем настойчиво рекомендовать Правлению принимать самые решительные и эффективные меры по уменьшению указанной задолженности.

2. В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы, как техническому персоналу, так и сотрудникам управленческого аппарата ТСЖ, нарушения не выявлены. Заработная плата и поощрительные выплаты работникам начислялась и выплачивалась в соответствии:

- с утверждённой общим собранием ТСЖ сметой доходов и расходов;
- с утверждённой общим собранием ТСЖ новой редакцией Положения об оплате труда и материальном стимулировании (премировании) работников ТСЖ «Ломоносовский, 18» (далее по тексту – «Положение»);
- с утверждённым решением Правления штатным расписанием;
- с решением Правления о формировании во исполнение норм «Положения» Фонда Поощрительных Выплат;

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

3. Ревизионная комиссия считает, что складской учёт материально-производственных запасов (МПЗ) необходимо изменить следующим образом:

- а) выдачу МПЗ со склада с указанием номенклатуры и количества выдаваемых ценностей, а также цели выдачи осуществлять только по письменному распоряжению исполнительного директора или главного инженера ТСЖ с внесением соответствующей записи в складской журнал учёта.
- б) составлять опись МПЗ, находящихся на складе, ежемесячно по состоянию на первое число соответствующего месяца.
- в) использовать оформленные по согласованию с Ревизионной комиссией ведомости выдачи МПЗ со склада и акты о списании МПЗ со складского учёта.

4. Ревизионная комиссия отмечает, что не совсем корректно писать в отчёте о ФХД, что «Решение общего собрания собственников о проведении работ по капремонту в 2016-2018 годах выполнено в полном объеме» в то время, как к запланированному на эти годы ремонту фундамента на дефектных участках даже и не приступили. Ревизионная комиссия рекомендует 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 отчётах «в том числе, задолженность в сумме ... »

5. Договорная работа в ТСЖ ведётся в соответствии с Уставом ТСЖ, Регламентом Правления ТСЖ, Положением о Председателе ТСЖ. Вместе с тем Ревизионная комиссия отмечает, что, несмотря на принятое в декабре 2017 года решение Правления ТСЖ, в договоре подряда на

текущий ремонт общего имущества - 1-го подъезда – по-прежнему не прописаны гарантийные обязательства сторон, и в связи с этим Ревизионная комиссия снова рекомендует Правлению ТСЖ усилить контроль за выполнением его собственных решений.

6. Ревизионная комиссия не нашла в ходе своей ревизии ФХД ТСЖ нецелевых поступлений и нецелевого расходования средств. Все предусмотренные Сметой расходы были направлены на финансирование уставной деятельности Товарищества. Вместе с тем, Ревизионная комиссия предлагает Правлению ТСЖ рассмотреть вопрос о целесообразности проведения в начале будущего года аудиторской проверки ФХД ТСЖ, аналогичной той, что уже проводилась в ТСЖ в 2012 году.

7. Ревизионная Комиссия, напоминая Правлению ТСЖ о существовании следующей законодательной нормы:

(ЖК РФ, Статья 147. Правление товарищества собственников жилья

3.1. ... Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

(часть 3.1 введена Федеральным ~~законом~~ от 04.06.2011 N 123-ФЗ))

а также о направленной три года тому назад в Правление ТСЖ Пояснительной записке, в которой, в частности было сказано, что:

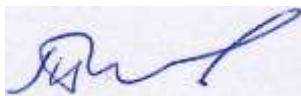
«одна из точек зрения на данную проблему сводится к тому, что рассматриваемая норма ЖК РФ устанавливает запрет для любого члена правления (как получающего вознаграждение, так и не получающего такового) занимать какие-либо должности в товариществе на основании трудового договора, поскольку понятие «совмещение деятельности» следует трактовать более широко, чем понятие совместительства (совмещения), установленного трудовым законодательством, и таким образом, наличие действующего трудового договора с членом правления товарищества может повлечь споры о законности такого договора в случае, если найдутся желающие его оспорить. Не исключена возможность получения предписания от жилищной инспекции об устранении нарушения, если инспекцией будет проводиться соответствующая проверка.»

рекомендует Правлению ТСЖ не дожидаться ни соответствующего предписания от жилищной инспекции, ни появления желающих оспорить законность заключения трудового договора с членом Правления Товарищества, поскольку, как было сказано в той же пояснительной записке:

«отсутствует определенность в получении однозначного ответа на вопрос о возможном исходе судебного разбирательства, если таковое возникнет в отношении трудового договора, заключённого ТСЖ «Ломоносовский,18» с членом своего Правления».

Данное Заключение было одобрено и принято Ревизионной комиссией путём заочного голосования большинством голосов 12-15 апреля 2019 года.

Председатель Ревизионной комиссии:



Толмачёв Александр Михайлович