

**Заключение Ревизионной комиссии ТСЖ «ЛОМОНОСОВСКИЙ, 18»
по Отчёту ТСЖ о его финансово-хозяйственной деятельности в 2020 году,
по исполнению Товариществом сметы доходов и расходов.**

Москва, 27 апреля 2021 года.

В соответствии с п.15.2.2 Устава Товарищества Ревизионная комиссия обязана проводить ежегодные плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ (далее по тексту - ФХД ТСЖ) после того, как финансовая отчётность за истекший год сдаётся бухгалтерией ТСЖ в налоговые органы, а отчёт о ФХД ТСЖ утверждается Правлением ТСЖ.

Соответственно, ревизия (проверка) ФХД ТСЖ за 2020 год проводилась Ревизионной комиссией в апреле 2021 года.

Следует заметить, что данная проверка началась тогда, когда ещё не была закончена внеплановая проверка ФХД ТСЖ за 2019 год, в ходе которой были обнаружены серьёзные промахи в работе бухгалтера ТСЖ, и в связи с этим практически все усилия бухгалтера во время этой плановой проверки были направлены на устранение промахов, обнаруженных в ходе проверки внеплановой. В результате возникли трудности с получением от бухгалтера устных разъяснений по отдельным вопросам, неизбежно возникающим в процессе проверки, причём в ходе предыдущих проверок такие разъяснения получались без проблем. Также следует заметить, что членами Ревизионной комиссии при проведении внеплановой проверки было затрачено такое количество своих сил и времени, что к моменту начала плановой проверки эти ресурсы были в значительной степени израсходованы.

В связи с вышесказанным Ревизионная комиссия свои усилия по проверке направила исключительно на те области и направления ФХД ТСЖ, по которым в ходе предыдущих проверок были найдены нарушения и сделаны замечания.

Что же касается необходимости представить Собранию Товарищества заключение о смете доходов и расходов и о размерах обязательных платежей и взносов, то по этому поводу Ревизионная комиссия заявляет, что:

Исполнение Сметы доходов и расходов ТСЖ.

Смета доходов и расходов ТСЖ на 2020 г. была утверждена решением общего собрания членов ТСЖ (протокол № 22 от 24.05.19 г.), и в ходе своей плановой проверки Ревизионная комиссия не нашла ни нецелевых поступлений ни нецелевого расходования 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.

Относительно же проверки так называемых болевых точек ФХД ТСЖ, Ревизионная комиссия должна заявить следующее:

1. Ревизионная комиссия не может подтвердить корректность расчёта налога на доход за 2020 год. Необходимы дальнейшие консультации с бухгалтером ТСЖ для получения полной уверенности в том, что размер данного налога был рассчитан абсолютно правильно и уплачен точно в срок.

2. Ревизионная комиссия продолжает настаивать на обязательном применении расчётно-платёжных ведомостей для начислений по заработной плате сотрудникам ТСЖ, поскольку иначе возникают трудности при проверке правильности расчетов как удержанных с зарплат НДФЛ, так и обязательных начислений на зарплаты (отчисления в ПФР, ФОМС, ФСС). Также Ревизионная комиссия настоятельно рекомендует прекратить всякие расчёты зарплат в ручном режиме и полностью перейти на автоматизированный расчёт. Кроме того Ревизионная комиссия считает, что сроки выдачи сотрудникам как заработанных плат, так и оплат отпусков должны строго

соблюдаться, а отклонения этих сроков от установленных как в ту, так и в другую сторону могут допускаться только при чрезвычайных обстоятельствах.

3. У Ревизионной комиссии нет уверенности в том, что сроки перечисления НДС в бюджет строго соблюдались, она имеет основание полагать, что эти сроки в 2020 году нарушались так же, как они нарушались и в 2019 году. Членам Ревизионной комиссии необходимы дальнейшие контакты с бухгалтером ТСЖ с целью удостовериться в том, что вся необходимая отчётность по определённым формам сдана в налоговые органы в срок и без нарушений, а штрафные санкции, если таковые имеются, полностью уплачены.

4. Как выяснилось, обязательные начисления страховых взносов во внебюджетные фонды перечислялись в бюджет, но не декларировались в контролирующих органах и потому не имеют подтверждения. Восстановление отчётов в фонды, расчётов с бюджетом и должным их учетом начато, но не закончено. Ревизионная комиссия продолжает внимательно следить за этим процессом и настаивает на его завершении в кратчайшие сроки, а также на полном устранении всех негативных последствий, вызванных данной оплошностью со стороны бухгалтерии ТСЖ.

5. Ревизионная комиссия отмечает, что с корпоративного счёта ТСЖ продолжают сниматься наличные денежные средства не подтверждёнными документально подотчётными лицами.

Полученные со счёта суммы в авансовых отчётах отсутствуют. К этому счёту открыты 2 корпоративные карты (не именные), по которым нет отчётов о снятии денежных средств и их расходовании. Ревизионная комиссия считает, что достаточно одной корпоративной карты, которая должна находиться у председателя правления (или другого уполномоченного лица), который будет контролировать дебет-кредит по карте, снятие денег с карты и отчёт.

6. Должностные инструкции сотрудников ТСЖ составлены на базе типовых инструкций по данной профессии. В должностные инструкции включены обязанности соответствующие конкретной профессии. Работы, не соответствующие данной профессии, не включены в должностные обязанности. Такие работы на общем имуществе оплачиваются дополнительно, и это создаёт ситуацию, когда зарплата почти каждому сотруднику начисляется из многочисленных источников, а не только из ФОТ и ФПВ, что сильно затрудняет автоматизированный расчёт зарплат, вынуждает делать его вручную, а это повышает вероятность ошибок в начислениях как зарплат, так и НДС. Ревизионная комиссия рекомендует:

Оптимизировать штатное расписание ТСЖ, уточнить номенклатуру должностей (например, если маляр-штукатур или плотник большую часть своего рабочего времени тратит не на работы по своей должности, записанной в штатном расписании, а на множество других крайне необходимых работ, то и называть его следует не маляр-штукатур или плотник, а мастер высшей квалификации с установлением соответствующего оклада по этой должности) пересмотреть должностные инструкции, усовершенствовать порядок начисления сотрудникам как должностных окладов, так и дополнительных выплат, значительно сократить количество источников этих выплат. В случае необходимости разработать предложения об увеличении должностных окладов сотрудникам ТСЖ. Ревизионная комиссия также считает, что поощрительные выплаты сотрудникам ТСЖ превратились в механические надбавки к их окладам, выплачиваемые только за то, что сотрудник добросовестно выполняет свои должностные обязанности (подразумевается, что оклад он получает уже за то, что вовремя приходит на работу и вовремя с неё уходит), а эти надбавки по мнению Ревизионной комиссии следует выплачивать именно за дополнительные работы, никак не предусмотренные должностными инструкциями. А за свою основную работу (плюс совмещение) сотрудник должен получать только должностной оклад и больше ничего.

7. Ревизионная комиссия отмечает как весьма тревожное явление то, что среди отдельных членов ТСЖ появляется и постепенно нарастает недоверие к реальности работ, проводимых на общедомовом имуществе, опасение, что на самом деле эти работы существуют только на бумаге, и в связи с этим во избежание каких-либо кривотолков Ревизионная комиссия рекомендует информировать членов РК:

- а) о каждой очистке кровли от снега как накануне, так и непосредственно в день очистки,
- б) о ремонте кровли, фасада, балконных плит и проч. непосредственно во время проведения этих работ,

в) о предстоящем вывозе каждого пресс-компактора с указанием точного времени такого вывоза,
г) о прочих работах на общедомовом имуществе, реальность которых может вызывать сомнения.

8. Ревизионная комиссия проверила выполнение рекомендаций, данных ей в Заключении по Отчёту ТСЖ по его ФХД в 2019 году (п.п.8,9 и 10 упомянутого Заключения) и должна отметить, что ситуация с договорами, как действующими, так и вновь заключаемыми ТСЖ с контрагентами практически не изменилась. Типовые недочеты, выявленные при проведении плановой проверки ФХД ТСЖ за 2019 год, повторяются и при составлении и подписании новых договоров, и эти недочёты могут привести к риску возникновения разногласий между сторонами, заключившими договор, в понимании предмета договора, своих прав и обязанностей, а также сроков исполнения ими своих обязанностей по договору.

Ревизионная комиссия рекомендует усилить контроль над корректностью составления текстов договоров, заключаемых ТСЖ с контрагентами в целях предотвращения названных рисков, в частности:

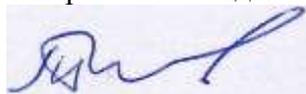
а) разработать единые формулировки разделов договоров, общих для всех типов заключаемых ТСЖ договоров, и обеспечить их применение в договорной работе,

б) обеспечить ведение договорной работы в части корректного изложения формулировок и положений в тексте заключаемых договоров.

Подробные замечания и рекомендации по ряду конкретных договоров приведены в Приложении 4

Данное Заключение было одобрено и принято Ревизионной комиссией путём заочного голосования большинством голосов 26-27 апреля 2021 года.

Председатель Ревизионной комиссии:



Толмачёв Александр Михайлович

ПРИЛОЖЕНИЕ к Заключению Ревизионной комиссии ТСЖ «ЛОМОНОСОВСКИЙ, 18» по Отчёту ТСЖ о его финансово-хозяйственной деятельности в 2020 году, по исполнению Товариществом сметы доходов и расходов

Проверка корректности формулировок и положений договоров, заключенных между ТСЖ и его контрагентами и действовавшими в течение 2020 года.

Ответственные лица: В проверяемом периоде ответственным за заключение договоров с контрагентами являлась Исполнительный директор ТСЖ Гаранина Е.В., которая и подписывала договора со стороны ТСЖ на основании доверенности и Положения об Исполнительном директоре ТСЖ. Ряд договоров подписывался Председателем правления ТСЖ Вобликовой Л.И., действовавшей на основании Устава ТСЖ.

Критерии выборки, выборка: для проверки были выбраны договора со значительной ценой договора, договора различного типа. Проверено 13 договоров.

Ниже приведено описание выявленных нарушений и недостатков в разрезе отдельных договоров.

1. Договор № КР-ЛФ/12пр/06.03.2020 от 06.03.2020 с ООО «ГЕРУСГРУПП»

1. В пакете документов по данному договору отсутствует Локальная смета, определенная п.1.2. договора как Приложение №2 к Договору.
2. В Приложении №4 к договору (График выполнения работ) обозначено 8 видов работ, в то время как в аналогичном Приложении к другому договору с ООО «ГЕРУСГРУПП» (№ КР-ЛФ/1/10-03-2020 от 10.03.2020) обозначено 10 видов работ, то есть в договорах на проведение аналогичных видов работ обозначен различный перечень работ.
3. Как указано в п.4.1.1. договора цена поставляемой продукции определяется в Приложении №3 к договору (Спецификация), в то время как на самом деле цена определяется в другом приложении (Приложение №2 – Локальная смета).
4. Установлено противоречие между п.п. 4.2.2.2. и 7.3. договора в части определения срока окончательного расчета по договору.

2. Договор № КР-ЛФ/1/10-03-2020 от 10.03.2020 с ООО «ГЕРУСГРУПП»

1. В пакете документов по данному договору отсутствует Локальная смета, определенная п.1.2. договора как Приложение №2 к Договору.
2. К договору прилагаются два разных Приложения №4 (График выполнения работ), с различным числом видов работ. В приложении с большим количеством работ не проставлены сроки их исполнения.
3. Как указано в п.4.1.1. договора цена поставляемой продукции определяется в Приложении №3 к договору (Спецификация), в то время как на самом деле цена определяется в другом приложении (Приложение №2 – Локальная смета).
4. Название Дополнительного соглашения №2 от 05.11.2020 к договору («на изготовление и установку лифтового обрамления») не соответствует характеру определенных в данном документе работ – изготовление и установка лифтовых поясов (совсем другой вид работ).

3. Договор № КР-ЛФ/12л/10.12.2020 от 10.12.2020 с ООО «ГЕРУСГРУПП»

1. В пакете документов по данному договору отсутствует Локальная смета, определенная п.1.2. договора как Приложение №2 к Договору.
2. В Приложении №4 (График выполнения работ) не проставлены сроки их исполнения.
3. Как указано в п.4.1.1. договора цена поставляемой продукции определяется в Приложении №3 к договору (Спецификация), в то время как на самом деле цена определяется в другом приложении (Приложение №2 – Локальная смета).
4. В п.4.1.2. договора (стоимость работ) утрачена ссылка на Приложение №2, которым, в

частности, определяется стоимость работ по замене и установке лифта.

5. Сумма в счете № 110 от 14.12.2020, который был выставлен ООО «ГЕРУСГРУПП» на оплату 30% аванса по договору, не соответствует сумме, указанной в п.4.2.1. договора (разница в 0,3 руб).
6. Установлено противоречие между п.п. 4.2.2.2. и 7.3. договора в части определения срока окончательного расчета по договору.

Комментарии РК (по договорам с ООО «ГЕРУСГРУПП»): в 2021 году работы по замене лифтов будут осуществляться на основании договоров ТСЖ с иной организацией.

Комментарий ТСЖ (Вобликова Л.И.): заполненное Приложение 4 график работ к Договору № КР-ЛФ/12л/10.12.2020 от 10.12.2020 с ООО «ГЕРУСГРУПП» и Приложения 2 ко всем трём договорам подрядчик Герусгрупп привёз в пятницу 23.04.2021 г.

4. Договор № 238-Л от 19.09.2020 с ООО «ПромАльпиКом»

1. Название Раздела 3 договора: «Права и обязанности сторон» не соответствует смыслу раздела. Обязанности сторон приведены в Разделе 4 «Обязанности сторон». Раздел 3 фактически описывает порядок проведения и приемки – сдачи работ.
2. Установлено, что требования п.4.1.2. противоречат порядку проведения работ, описанному в Разделе 3, где указаны различные сроки начала работы при исполнении «обычной» и срочной заявки заказчика работ.
3. Установлено, что в Разделе 6 «Срок действия Договора» приведен п. 6.4. не связанный по смыслу с данным разделом, а связанный с порядком оформления, сроками и стоимостью проведения «дополнительных работ». При этом, если подобные работы не связаны с очисткой кровли, они могут быть предметом не данного, а отдельного договора.
4. Установлено, что в Разделе 7 «Иные условия» приведен п. 7.1. не связанный по смыслу с данным разделом (раздел посвящен «Заключительным положениям»), а относится к Разделу 4 «Обязанности сторон».

5. Договор № 1-07-14 от 16.06.2014 с собственником нежилых помещений Зиминим Д.Б.

1. Договор и Дополнительное соглашение от 01.07.2014 подписаны неустановленным лицом (отсутствует расшифровка подписи) в то время, как они должны были быть подписаны Председателем правления ТСЖ Вобликовой Л.И.
2. Установлено, что в Дополнительном соглашении от 01.07.2014 к договору указано (п.1), что оно заключено в соответствии с п.5 Раздела 2 Договора. Такой пункт в договоре отсутствует. Правильной была бы ссылка на п.2.5 Договора.
3. Установлено, что номер нежилого помещения, принадлежащего Зимину Д.Б. в договоре и дополнительных соглашениях к нему указан по-разному: «XXIX (к.1-5)», «№ 353», либо «№353 1-й этаж», что, учитывая, что при этом в указанных документах не всегда приведен номер свидетельства о госрегистрации права собственности, может вызвать сложности с идентификацией нежилого помещения.
4. В предоставленных к проверке документах (договор и дополнительные соглашения к нему) отсутствует документ, который бы определял размер взноса на капремонт в период с 01.07.2015 (дата начала уплаты взносов на капремонт в Москве (15 руб. за кв. м.)) и до подписания Дополнительного соглашения от 17.04.2017, которым введен размер взноса в Фонд капремонта ТСЖ (ФКР) в размере 15 руб., а со второго полугодия 2017 года – 17 руб. за кв.м. в месяц. Также отсутствуют документы, согласно которым устанавливались бы размеры взносов в ФКР после увеличения тарифа с 17 до 18,19 руб. и далее.
5. Установлено, что в п.2.3. Дополнительного соглашения (ДС) от 17.04.2017 (последнее по

времени ДС, устанавливающее размер взносов в ФКР) приведена некорректная фраза о суммарной стоимости ежемесячного взноса в ФКР, рассчитанная исходя из тарифа 15 руб. за кв.м., при том, что в том же пункте указано, что тариф со второго полугодия 2017г. составит 17 руб. за кв.м.

6. В предоставленных к проверке документах (договор и дополнительные соглашения к нему) отсутствует документ, который бы определял размер платежей за отопление и водоснабжение в соответствии с актуальными тарифами. Последний раз Тарифы за указанные услуги обозначались в п.3. Дополнительного соглашения (ДС) от 17.04.2017. В настоящее время указанные в ДС Постановления РЭК г. Москвы утратили силу и ссылка на них не может считаться актуальной в целях определения размеров платежей за коммунальные услуги.
7. В п.3.4. Раздела 3 «Порядок оплаты» договора некорректно указано, что оплата за декабрь осуществляется до 31.декабря 2014 года.
8. В п.5.1. договора указан неверный номер факса ТСЖ.
9. Установлено, что в Разделе 6 «Ответственность сторон» в п.6.2. дано некорректное описание неустойки в виде пени. Размер пени, согласно договору, определяется в зависимости от ставки рефинансирования ЦБ РФ, при этом не указано, как именно определяется (неясен механизм расчета размера пени).
10. Установлено, что срок действия договора определяется положениями, изложенными в п.п. 8.1 и 8.2. Раздела 8 «Действие договора». При этом требования данных пунктов несогласованы.

Рекомендации РК (к договору №1-07-14 от 16.06.2014):

Заклучить новый договор с собственником нежилого помещения Зиминым Д.Б. взамен действующего договора №1-07-14 от 16.06.2014 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 решением Общего собрания 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 (31.12.2014), т.к. данная дата фактически определяется в п.8.2 договора.
- 6. Договор № 11-01-19 от 19.11.2019 с собственником жилых помещений Зиминым Д.Б.**
 1. Установлено, что в Разделе 6 «Ответственность сторон» договора в п.6.2. дано некорректное описание неустойки в виде пени. Размер пени, согласно договору, определяется в зависимости от ставки рефинансирования ЦБ РФ, при этом не указано, как именно определяется (неясен механизм расчета размера пени).
 2. В предоставленных к проверке документах (договор и дополнительные соглашения к нему) отсутствует документ, который бы определял размер взноса в Фонд капитального ремонта ТСЖ.

Комментарии ТСЖ (Вобликова Л.И.): Данный Договор был заключен исполнительным директором ТСЖ Гараниной Е.В., которая в данный момент находится в отпуске. Пояснить вопрос

отсутствия Допсоглашения об оплате взноса в ФКР смогу не ранее 27.04.2021 г.

Рекомендации РК (к договору №11-01-19 от 19.11.2019):

Заклучить дополнительное соглашение к договору № 11-01-19 от 19.11.2019 с собственником нежилых помещений Зиминым Д.Б. с целью изменения (конкретизации) формулировки п.6.2. Раздела 6 «Ответственность сторон» в части определения размера пеней, начисляемых Пользователю в случае ненадлежащего исполнения им своих обязанностей.

7. Договор № ТСЖ19/107 от 23.05.2019 с ООО «Продевайс»

1. Установлено, что в Разделе 2 «Цена договора и порядок оплаты» договора нарушена нумерация пунктов. После п.2.2. идет п.3.3. и так до п.3.6. Таким образом, в договоре имеются два разных по смыслу пункта 3.3 и 3.4 – в Разделе 2 и Разделе 3. При этом п.10.1. Раздела 10 «Ответственность сторон» ссылается на п.3.3. при определении ответственности за нарушение сроков проведения работ по вине Подрядчика.
2. Установлено, что в п.15.4 договора Приложение 2 обозначено неверно – «Смета на капитальный ремонт», в то время как данное приложение называется «Локальная смета №1».
3. Установлено, что Приложение 2 к договору «Локальная смета №1» согласована ТСЖ, но со стороны ТСЖ не подписана.

8. Договор № ВНО7/17 от 17.07.2020 с ООО «НиКо-2001»

1. Установлено, что в п.п. 2.1. и 2.2. Раздела 2 «Качество Работ и оборудования» договора ссылка на требования по безопасности лифтов сформулирована нечетко: «в полном соответствии с требованиями Технического регламента Таможенного союза. Безопасности лифтов, а также иных действующих нормативных актов». Правильное название нормативного документа должно звучать так: «Технический регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов" (ТР ТС 011/2011), утвержденный решением комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 г. N 824 "О принятии технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов"».
2. Установлено нарушение нумерации пунктов в Разделе 4 «Стоимость Работ и порядок расчетов»: после п.4.1. сразу идет п.4.3.
3. Установлено, что п.7.2. Раздела 7 «Ответственность сторон» договора, указывающий на возможность требовать пени от Заказчика в случае несвоевременно осуществленных платежей, некорректно ссылается на п. 4.3.2., которого в договоре нет. Правильной являлась бы ссылка на п.4.3.1.

9. Договор № КР-06-20 от 22.06.2020 с ИП Федоров Е.А

1. Установлено, что пакете документов к настоящему договору отсутствует Смета, на основании которой был бы произведен расчет стоимости производимых работ.
2. Установлено, что п.4.2. Раздела 4 «Стоимость работ и порядок оплаты» договора регламентирует порядок оплаты проведенных работ путем осуществления трех платежей. Второй (промежуточный) платеж осуществляется по факту выполнения более 60% от общего объема работ. При этом в договоре не указано, кем и каким образом определяется объем указанных работ, оформляются ли какие-либо документы, подтверждающие объем произведенных работ.
3. Аналогично, в п.3.4.2. Раздела 3 «Права и обязанности сторон» договора, регламентирующем право Заказчика отказаться от исполнения договора с выплатой части суммы пропорциональной объему уже выполненных работ не указано, кем и каким образом определяется объем указанных работ, оформляются ли какие-либо документы, подтверждающие объем произведенных работ.

Комментарии ТСЖ (Вобликова Л.И.): Данный Договор подписан исполнительным директором Гараниной Е.В. на основании Плана-мероприятий ТСЖ на 2020 г.,

утвержденного решением общего собрания членов ТСЖ (протокол №22 от 24.05.2019 г.):

1. Действительно в данном Договоре отсутствует Смета работ. Наличие Сметы в Договорах на текущий ремонт общего имущества не является в силу закона обязательным условием для заключения Договора, в отличие от Договоров на капитальный ремонт, где такое условие прописано законодателем. Составление любой Сметы работ является фактором увеличивающим стоимость договора, т.к. требуется оплата работ сметчика. Данное обстоятельство неоднократно обсуждалось совместно ревизионной комиссией и Правлением. В результате было достигнуто соглашение о необходимости приложения к Договорам на ремонт кровли и ремонт фасада Технического задания и Перечня со стоимостью передаваемых подрядчику материалов. Это замечание ревизионной комиссии выполнено по обоим договорам.

2. С замечанием согласна.

3. Пункт 3.4.2. был включен в Договор на случай возможного введения запрета работ в условиях пандемии. Согласна, что в Договоре не прописана процедура определения объема выполненных работ при возникновении ситуации, указанной в данном пункте.

10. Договор №РП-07-20 от 30.06.2020 с ИП Федоров Е.А.

1. Установлено, что в п.3.3.2. Раздела 3 «Права и обязанности сторон» договора, регламентирующем право Заказчика отказаться от исполнения договора с выплатой части суммы пропорциональной объему уже выполненных работ не указано, кем и каким образом определяется объем указанных работ, оформляются ли какие-либо документы, подтверждающие объем произведенных работ.

2. Установлено, что согласно п. 4.2. Раздела 4 «Стоимость работ и порядок оплаты» договора оплата работ производится Заказчиком поэтапно согласно этапам выполненных работ по пунктам сметы. При этом не ясна периодичность подписания промежуточных Актов выполненных работ ввиду неопределенности того, какие группы работ, приведенные в смете, могут объединяться в этапы работы.

Комментарии ТСЖ (Вобликова Л.И.): Данный Договор подписан Вобликовой Л.И. – председателем Правления ТСЖ на основании решения Правления от 29.06.2020 г. по выбору подрядчика и сроках проведения работ, а также в соответствии с Планом-мероприятий ТСЖ на 2020 г., утвержденном решением общего собрания членов ТСЖ (протокол №22 от 24.05.2019 г.):

1. П.3.3.2. был включен в Договор на случай возможного введения запрета работ в условиях пандемии. Согласна, что в Договоре не прописана процедура определения объема выполненных работ при возникновении ситуации, указанной в данном пункте. Однако при возникновении такой ситуации, можно было бы использовать условия п.4.2. Договора, предусматривающего определение объемов фактически выполненных строительно-ремонтных этапов работ соответствующих статьям Сметы.

2. В соответствии с п.4.2. Договора этапы работ определялись из технологических процессов выполнения строительно-ремонтных этапов работ, перечисленных в Смете работ (Приложение №1 к Договору) и указанных в Актах выполненных работ по этим этапам. Все промежуточные Акты выполненных этапов работ, приложены к Акту выполненных работ по данному Договору и соответствуют этапам, перечисленным в Смете в порядке фактического осуществления строительно-ремонтных работ: Акт от 15.07.2020 г. на демонтажные работы; Акт от 07.08.2020 г. на шпаклевание и расчищение поверхности стен и откосов (2 276,35 кв.м); Акт от 20.08.2020 г. на шпаклевание и расчищение поверхности стен и откосов 700 кв.м, потолков 950,51 кв.м, шлифование стен 1250 кв.м; Акт от 25.08.2020 г. на шлифование стен (2726,35 кв.м) и потолков (950 кв.м), обеспыливание поверхности потолков (2 150 кв.м); Акт от 28.08.2020 на обеспыливание поверхности стен и потолков (2 776,86 кв.м), грунтование поверхности стен и откосов (3 976,35 кв.м), грунтование поверхности потолков (950,51 кв.м), покраска потолков за 2 раза (93,97 кв.м); Акт от 09.09. 2020г. на покраску стен,

откосов и сетки лифтовых шахт за 2 раза (1665,35 кв.м); Акт от 11.09.2020 г. на покраску стен, откосов и сетки лифтовых шахт за 2 раза (1 665 кв.м); окончательный Акт о выполнении всех работ от 15.09.2020 г. Все технологические строительно-ремонтные этапы работ принимались прорабом и инженером ТСЖ на месте, подтверждались визой инженера на Актах выполненных этапов работ.

11. Договор № ВН2-08/10 от 12.10.2020 с ООО «НиКо-2001»

1. Установлено, что п.п. 2.1. и 2.2. Раздела 2 «Качество работ и оборудования» договора в качестве нормативного документа, требованиям которого должно удовлетворять устанавливаемое Исполнителем оборудование (установка видеокамер в подъезде и на фасаде 8 подъезда) указан «Технический регламент Таможенного союза. Безопасность лифтов», притом, что проводимые Исполнителем работы никак с лифтами не связаны.
2. Установлено, что п.3.1.1. Раздела 3 «Обязанности и права сторон» договора ссылается, в части порядка осуществления расчета за работу, на п.4 договора. Пункта 4 в договоре нет, имеется Раздел 4 «Стоимость работ и порядок расчетов». Аналогичная ситуация имеет место при ссылке п.п.3.1.2. и 3.2.1. на п.5 договора.
3. Установлено нарушение порядка нумерации пунктов договора: в Разделе 3 «Обязанности и права сторон» после п.3.3. сразу идет п.3.5., в Разделе 4 «Стоимость работ и порядок расчетов» после п.4.1. сразу идет п.4.3.

Риски (по всему разделу проверки): возможность разногласий между сторонами, заключившими договор, в понимании предмета договора, своих прав и обязанностей, а также сроков исполнения ими своих обязанностей по договору.

Рекомендации РК (по всему разделу проверки):

1. Разработать единые формулировки разделов договоров, общих для всех типов заключаемых ТСЖ договоров, и обеспечить их применение в договорной работе.
2. Обеспечить ведение договорной работы в части корректного изложения формулировок и положений в тексте заключаемых договоров.

Проверка исполнения требований Положения ТСЖ об обработке персональных данных, утв. Решением Правления ТСЖ 26.01.2021 (далее – «Положение о ПД»).

Ответственные лица: Ответственность за исполнение требований Положения о ПД возложена на Председателя правления ТСЖ Вобликову Л.И.

Критерии выборки, выборка: проведена проверка исполнения требований Положения о ПД в части организации работы по определению и утверждению круга лиц (работников ТСЖ и лиц, оказывающих услуги ТСЖ в целях обеспечения его деятельности), имеющих доступ к персональным данным Субъектов (в терминологии Положения о ПД) в связи с исполнением ими своих обязанностей.

В ходе проверки установлено:

1. В нарушение требований п. 9.3. Положения о ПД решением Правления ТСЖ не утвержден перечень лиц, имеющих доступ к персональным данным Субъектов (в терминологии Положения о ПД).

Риски: Нарушение порядка обработки персональных данных может привести к применению юридических санкций или санкций регулирующих органов, к финансовым или репутационным потерям.

Комментарий ТСЖ (Вобликова Л.И.): Согласны.

Рекомендации РК:

1. Утвердить решением Правления ТСЖ перечень лиц, имеющих доступ к персональным данным.
2. Обеспечить подписание письменного обязательства (по форме в Приложении № 5 к Положению о ПД) лицами, имеющими доступ к персональным данным, не разглашать персональные данные Субъектов (в терминологии Положения о ПД), которые стали известны этим лицам в связи с исполнением ими своих обязанностей.
3. Обеспечить наличие в должностных инструкциях работников ТСЖ, в Положениях о должностных лицах ТСЖ, в договорах с лицами, оказывающими услуги ТСЖ в целях обеспечения его деятельности положений, направленных на исполнение требований законодательства РФ в части обработки персональных данных – в случае, если указанные лица используют персональные данные Субъектов (в терминологии Положения о ПД), в связи с исполнением ими своих обязанностей.

Проверка исполнения Рекомендаций Ревизионной комиссии, подготовленных по итогам плановой проверки деятельности ТСЖ в 2019 году.

Ответственные лица: Ответственным лицом за исполнение рекомендаций РК по итогам плановой проверки является Председатель правления ТСЖ Вобликова Л.И.

Критерии выборки, выборка: Проведена проверка исполнения рекомендаций по перезаключению указанных в рекомендациях договоров, а также проверка договоров (включая заключенные в 2020 году), аналогичных тем, по которым были выявлены типовые нарушения при проверке за предыдущий период.

1. Установлено, что рекомендация РК о необходимости заключения нового договора с Макдоноу М.В., взамен действующего договора №В-30/2016 от 30.06.2016 не выполнена. Детализация рекомендации приведена в Заключении РК по итогам плановой проверки деятельности ТСЖ в 2019 году.

Комментарий ТСЖ (Вобликова Л.И.): Связаться с Макдоноу М.В. с целью перезаключения договора не было возможности, так как она проживала за границей. Позже стало известно, что Макдоноу М.В. продала ранее принадлежащее ей нежилое помещение новому собственнику, проживавшему в другом регионе. Помещение зарегистрировано на нового собственника (Аджабян Г.А.) 27.01.2021. Договор ТСЖ с Аджабян Г.А. подписан 23.04.2021. Задержка с подписанием договора была связана с действиями нового собственника, который долгое время на связь с ТСЖ не выходил. После подписания договора с Аджабян Г.А., ТСЖ подготовило к выставлению ему 26.04.2021 счета с целью возмещения понесенных ТСЖ (за период январь – апрель 2021) расходов на содержание и ремонт общего имущества дома, на оказание коммунальных услуг и по иным затратам, производимым на основании решения общего собрания собственников.

2. Установлено, что рекомендация РК о необходимости заключения нового договора (детализация рекомендации приведена в Заключении РК по итогам плановой проверки деятельности ТСЖ в 2019 году) с ИП Суворовой Н.В., взамен действующего договора №01/бух/2017 от 09.01.2017, выполнена не полностью. С ИП Суворовой Н.В. был заключен новый договор № 01/бух/2020 от 01.07.2020 в котором была учтена основная часть рекомендуемых РК поправок. Тем не менее, рекомендуемые изменения в пункты 1 и 2 Приложения 1 к договору внесены не были.

Комментарий ТСЖ (Вобликова Л.И.): Проводится работа по выбору нового исполнителя по ведению бухгалтерского, налогового и кадрового учета. Одновременно с этим (до передачи бухгалтерских функций новому исполнителю) будет производиться работа по корректировке расчётов ТСЖ с бюджетом по всем налогам и взносам, уплаченным (подлежащим уплате) за период действия договоров, подписанных между ТСЖ и ИП Суворова Н.В., а также по корректировке данных бухгалтерского, налогового и кадрового учёта ТСЖ – данная работа будет проводиться Суворовой Н.В., в связи с чем дополнительным соглашением в договор с ней будут внесены изменения. Ранее не исполненные рекомендации РК также будут учтены.

3. Установлено, что типовые недочеты, выявленные при проведении плановой проверки деятельности ТСЖ за 2019 год в части того, что пункты ряда проверенных договоров некорректно ссылаются на конкретные приложения к договору, повторяются и при составлении и подписании новых договоров. Установлено по следующим договорам:
 - Договор № КР-ЛФ/12пр/06.03.2020 от 06.03.2020 с ООО «ГЕРУСГРУПП»
 - Договор № КР-ЛФ/1/10-03-2020 от 10.03.2020 с ООО «ГЕРУСГРУПП»
 - Договор № КР-ЛФ/12л/10.12.2020 от 10.12.2020 с ООО «ГЕРУСГРУПП»
4. Установлено, что типовые недочеты, выявленные при проведении плановой проверки деятельности ТСЖ за 2019 год в части того, что пункты ряда проверенных договоров противоречат друг другу, повторяются и при составлении и подписании новых договоров. Установлено по следующим договорам:
 - Договор № КР-ЛФ/12пр/06.03.2020 от 06.03.2020 с ООО «ГЕРУСГРУПП»
 - Договор № КР-ЛФ/12л/10.12.2020 от 10.12.2020 с ООО «ГЕРУСГРУПП»
 - Договор № 238-Л от 19.09.2020 с ООО «ПромАльпиКом»
5. Установлено, что типовые недочеты, выявленные при проведении плановой проверки деятельности ТСЖ за 2019 год в части некорректности ссылок одних пунктов договора на другие, повторяются и при составлении и подписании новых договоров. Установлено по следующим договорам:
 - Договор № 238-Л от 19.09.2020 с ООО «ПромАльпиКом»
 - Договор № ВН07/17 от 17.07.2020 с ООО «НиКо-2001»
 - Договор № ВН2-08/10 от 12.10.2020 с ООО «НиКо-2001»
6. Установлено, что типовые недочеты, выявленные при проведении плановой проверки деятельности ТСЖ за 2019 год в части не последовательной, либо ошибочной нумерация пунктов договора, повторяются и при составлении и подписании новых договоров. Установлено по следующим договорам:
 - Договор № ВН07/17 от 17.07.2020 с ООО «НиКо-2001»
 - Договор № ВН2-08/10 от 12.10.2020 с ООО «НиКо-2001»

Председатель Ревизионной комиссии



Толмачев Александр Михайлович