

Отчёт Ревизионной комиссии ТСЖ «ЛОМОНОСОВСКИЙ, 18»

о своей работе в период с мая 2019 по апрель 2021 года.

Москва, 27 апреля 2021 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 конце того же года аналогичное заявление написала Антонова М.Г.

В соответствии с п.п. 15.1.2 и 15.2.2 Устава Товарищества Ревизионная комиссия обязана осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год. Кроме того, в соответствии с п. 15.2.4 Устава Товарищества Ревизионная комиссия обязана представлять по запросам Правления Товарищества и/или Общественного Совета заключения по отдельным вопросам финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

За истекшие два года Ревизионная комиссия провела пять очных заседаний, кроме того отдельные решения принимались Ревизионной комиссией путём заочного голосования.

Помимо выполнения своей основной обязанности по проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества отдельные члены Ревизионной комиссии по запросам Правления или по собственной инициативе участвовали в составе рабочих групп:

в разработке «Положения о персональных данных»,

в составлении новой редакции «Положения об учётной политике для целей бухгалтерского учёта»,

в составлении новой редакции «Положения об учётной политике для целей налогового учёта»,

в составлении нового договора о бухгалтерском обслуживании с ИП «Суворова Н.В.»,

в разработке «Положения о Ревизионной комиссии ТСЖ «Ломоносовский, 18».

В марте–апреле 2020 года Ревизионная комиссия должна была провести очередную плановую ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ (далее по тексту - ФХД ТСЖ) за 2019 год.

Из-за введенного в г. Москве режима повышенной готовности, обусловленного угрозой распространения новой коронавирусной инфекции (2019-нCoV), 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 о ФХД ТСЖ, Ревизионная комиссия провела плановую ревизию в ограниченном объеме, по итогам которой Заключение было принято, представлено на утверждение Собранию Товарищества и утверждено Собранием Товарищества (протокол №23 от 17.11.2020 года). Текст данного Заключения справочно приведен в «Приложении 1» к настоящему Отчёту.

В виду того, что плановая проверка за 2019 год была проведена выборочно, в ограниченном объеме, в условиях жёстких ограничительных мер, введенных в связи с угрозой распространения коронавирусной инфекции, членами Ревизионной комиссии было принято решение по окончании срока упомянутых ограничений сделать проверку тех участков деятельности ТСЖ, которые не были

охвачены плановой проверкой. Данная проверка проводилась в период с 12 февраля по 13 апреля 2021 года и по её итогам было написано Заключение Ревизионной комиссии ТСЖ «ЛОМОНОСОВСКИЙ, 18» об итогах дополнительной, внеплановой проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «ЛОМОНОСОВСКИЙ, 18» в 2019 году.

Данное Заключение представляется на утверждение годового отчетно-перевыборного общего собрания членов ТСЖ 2021 г. вопросом №5 повестки дня

В апреле 2021 года Ревизионная комиссия провела плановую проверку ФХД ТСЖ за 2020 год и по её итогам составило **Заключение Ревизионной комиссии ТСЖ «ЛОМОНОСОВСКИЙ, 18» по Отчёту ТСЖ о его финансово-хозяйственной деятельности в 2020 году, по исполнению Товариществом сметы доходов и расходов.**

Отдельной составной частью этого Заключения является Приложение «Проверка корректности формулировок и положений договоров, заключенных между ТСЖ и его контрагентами действовавшими в течение 2020 г.», в котором приведены замечания и рекомендации относительно конкретных договоров, заключённых ТСЖ с контрагентами, а также общие замечания и рекомендации относительно самих принципов ведения договорной работы в Товариществе. Кроме того приведены замечания и рекомендации, касающиеся проверки исполнения требований Положения об обработке персональных данных, утверждённого решением Правления ТСЖ 26.01.2021.

Данное Заключение с Приложением представляется на утверждение годового отчетно-перевыборного общего собрания членов ТСЖ 2021 г. вопросом №3 повестки дня.

Отчет Ревизионной комиссии ТСЖ «ЛОМОНОСОВСКИЙ, 18» о своей работе в период с мая 2019 по апрель 2021 года представляется на утверждение годового отчетно-перевыборного общего собрания членов Товарищества 2021 г. вопросом №4 повестки дня.

Председатель Ревизионной комиссии:



Толмачев Александр Михайлович

(ПРИЛОЖЕНИЕ 1).

**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