

Протокол заседания

Общественного совета ТСЖ Ломоносовский, 18 от 09.11.2022

Дата проведения: 09 ноября 2022 года

Время проведения: 20.30 – 22.00

Присутствовали:

17 членов Общественного Совета, представители 11 подъездов:

Левитский Д.Н. (п.1), Кудрявцева Н.И. (п.2), Рожкова А.А. (п.2), Самсонова Э.Н.\2 п\, Уварова Н.Н. (п.2), Тафинцева Л.М.\4 п.\, Гламазда Л.И.\5 п.\ Душенькина Н.В. (п.5), Данилина Ю.В. (п.8), Андреев А.И. (п.9), Хрущев Д.С. (п 9), Мартынова Г.М. (п.10), Садыкина О.И. (п.10), Судибье И.А. (п.11), Артошин А.И.(п.12), Лобовский А.А.\п.12\, Давидович Я.А.\п.13\

Представители подъездов 3 и 7 не присутствовали.

Кворум: имеется.

Повестка дня:

1. О внесении в Повестку дня Общего собрания членов ТСЖ Заключения Ревизионной комиссии (РК) ТСЖ о результатах финансово-хозяйственной деятельности (ФХД) ТСЖ за 2021 год.
2. О согласовании отчета о результатах финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2021 год.
3. О корректировке Плана мероприятий и Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022 год по содержанию и текущему ремонту общего имущества.
4. О корректировке Плана мероприятий и Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2023 год по содержанию и текущему ремонту общего имущества.
5. О поправках в Положение об оплате труда и материальном стимулировании работников ТСЖ, предложенные правлением ТСЖ.
6. О новой редакции целей расходования средств из Фонда безопасного двора (ФБД).
7. О учреждении нового Фонда работы с твердыми коммунальными отходами (ТКО) – Фонда по обращению с отходами (ФОО), предложенный Правлением ТСЖ.
8. Об утверждении состава Счётной комиссии Общего собрания членов ТСЖ.
9. О решении ОС от 22.10.2022.
10. Разное.

# Часть I

По первому вопросу повестки дня Я.А. Давидович сообщил, что правление ТСЖ не внесло в Повестку дня Общего собрания членов ТСЖ Заключение ревизионной комиссии (РК) ТСЖ о результатах финансово-хозяйственной деятельности (ФХД) ТСЖ за 2021 год, ссылаясь на то, что Заключение РК было подписано Председателем РК 17 октября, когда Повестка дня Общего собрания членов ТСЖ была уже правлением утверждена. Я.А. Давидович сообщил, что Общественный совет (ОС) может по собственной инициативе вносить изменения в Повестку дня Общего собрания членов ТСЖ и предложил внести Заключение РК в Повестку дня Общего собрания членов ТСЖ.

## **РЕШИЛИ:**

1. Принять к сведению Заключение Ревизионной комиссии (РК) о результатах ФХД ТСЖ за 2021 г.
2. По своей инициативе включить в Повестку дня Общего собрания членов ТСЖ утверждение Заключения РК ТСЖ о результатах ФХД ТСЖ за 2021 год.
3. Рекомендовать Общему собранию членов ТСЖ утвердить заключение РК о ФХД ТСЖ за 2021 г.
4. Поддержать решение РК о целесообразности проведения проверок ФХД ТСЖ ежеквартально.
5. Поддержать пожелания РК в части беспрепятственного доступа членов РК в помещение Правления для работы с первичными документами, для оформления документов РК, проведения встреч членов РК, выделения для членов РК рабочего места в помещении Правления, а так же о вознаграждении её членов, сканировании и направлении им на почту всех запрашиваемых документов не позднее 2-х рабочих дней с даты запроса, предоставить членам РК доступ к корпоративной мобильной связи ТСЖ с установлением контроля над целевым назначением звонков в случае письменного обращения РК в Правление.

## **ГОЛОСОВАЛИ:**

«За» -- 14

«Против» -- 2 (Душенькина Н.В, Гламазда Л.И.)

«Воздержались» -- 1 (Рожкова А.А.)

По второму вопросу повестки дня Я.А. Давидович предложил согласовать отчет о результатах финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2021 и рекомендовать общему собранию ТСЖ его утвердить.

## **РЕШИЛИ:**

Согласовать отчет о результатах финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2021 и рекомендовать общему собранию ТСЖ его утвердить.

## **ГОЛОСОВАЛИ:**

«За» -- 13

«Против» -- 2 (Душенькина Н.В, Гламазда Л.И.)

«Воздержались» -- 2 (Рожкова А.А.)

*По третьему вопросу повестки дня* я Давидович предложил согласовать и рекомендовать общему Членов ТСЖ его утвердить предложенную правлением корректировку Плана мероприятий и Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022 год по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

**РЕШИЛИ:**

Согласовать Я.А. Давидович предложил согласовать отчет о результатах финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2021 и рекомендовать общему собранию ТСЖ его утвердить.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

«За» -- 13

«Против» -- 2 (Душенькина Н.В, Гламазда Л.И.)

«Воздержались» -- 2 (Рожкова А.А., Андреев А.И.)

*По четвертому вопросу повестки дня* Я.А. Давидович предложил согласовать и рекомендовать Общему собранию членов ТСЖ утвердить План мероприятий и Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2023 год по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Выступили: И.А. Судибье, Н.В. Душенькина и Л.И. Гламазда предложившие включить дополнительно в план мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества 2023 год установку видеонаблюдения в 11 и 5 подъездах

**РЕШИЛИ:**

Согласовать и рекомендовать Общему собранию членов ТСЖ утвердить План мероприятий и Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2023 год по содержанию и текущему ремонту общего имущества. С условием дополнения этого плана установкой видеонаблюдения в 11 и 5 подъездах.

**ГОЛОСОВАЛИ:**

«За» -- 15

«Против» -- 2 (Душенькина Н.В, Гламазда Л.И.)

«Воздержались» -- 0

*По пятому вопросу повестки дня* Я.А. Давидович предложил согласовать и рекомендовать Общему собранию членов ТСЖ утвердить поправки в Положение об оплате труда и материальном стимулировании работников ТСЖ, предложенные правлением ТСЖ.

Поправки в Положение об оплате труда заключаются в следующем:

1. Название ежегодных поощрительных выплат в п. 2) ст. 3.3.1 и в ст. ст. 3.3.8., 3.3.10. предлагается изменить, чтобы разделить ежемесячные поощрительные выплаты (выплачиваются вне зависимости от экономии ФОТ) и годовые премии, выплата которых зависит от экономии Фонда оплаты труда (ФОТ).
2. Предлагается учитывать экономию по итогам финансового года не только средств ФОТ, но и средств Фонда поощрительных выплат (ФПВ), т.е. суммарно.
3. Предлагается ввести пункт 2) в ст. 3.4.2. для случая, когда доплата за увеличение объема работ (дополнительные работы, не входящие в обязанности согласно должностной инструкции) имеет постоянный характер (выплачивается ежемесячно) и не зависит от фактически выполненных работ. В частности, это доплата за исполнение функции аварийного рабочего, который должен быть постоянно доступен для принятия или организации мер по устранению аварийных ситуаций в нерабочее время. Размер этой доплаты фиксируется в срочном (например, сроком до конца календарного года) дополнительном соглашении к трудовому договору.

Выступили: А.А. Рожкова предложила распространить эти поправки только на рабочих, чтобы избежать текучки кадров.

Члены ОС предложили новую редакцию данного пункта Повестки дня: ОС согласовал и рекомендует Общему собранию членов ТСЖ утвердить поправки в Положение об оплате труда и материальном стимулировании работников ТСЖ, за исключением административно-инженерного персонала.

Я.А. Давидович отметил, что предложенные Правлением поправки позволяют устранить неоднозначные трактовки отдельных пунктов действующего Положения об оплате труда, а также конкретизировать некоторые виды дополнительных работ рабочего персонала. При этом суммы ежемесячных поощрительных выплат и годовых премий не меняются ни для рабочего персонала, ни для инженерно-административного персонала.

#### **РЕШИЛИ:**

Согласовать и рекомендовать Общему собранию членов ТСЖ утвердить поправки в Положение об оплате труда и материальном стимулировании работников ТСЖ, за исключением административно-инженерного персонала.

#### **ГОЛОСОВАЛИ:**

«За» - единогласно.

*По шестому вопросу повестки дня Я.А. Давидович предложил согласовать и рекомендовать общему собранию членов ТСЖ утвердить новую редакцию целей расходования средств из Фонда безопасного двора (ФБД).*

*Редакция заключается в следующем:*

*1. Изменение действующей редакции целей расходования средств из ФБД:*

*«О разрешении Правлению ТСЖ расходовать средства из ФБД на следующие цели: ... повышение безопасности внутридомовой территории, включая устройство системы видеонаблюдения двора дома» (Протокол № 17 Общего собрания членов ТСЖ от 26 мая 2016 г.)*

на следующую редакцию:

*«О разрешении Правлению ТСЖ расходовать средства из ФБД на следующие цели: ...повышение безопасности внутридомовой территории (включая устройство системы видеонаблюдения двора и дома)».*

*Это позволит расходовать средства, в частности на видеонаблюдение на входных группах подъездов, из ФБД. Сейчас это возможно только из фонда безопасного доступа в подъезды, в котором иногда недостаточно средств на указанные работы.*

#### **РЕШИЛИ:**

Согласовать и рекомендовать Общему собранию членов ТСЖ утвердить новую редакцию целей расходования средств из Фонда безопасного двора (ФБД).

#### **ГОЛОСОВАЛИ:**

«За» -- 13

«Против» -- 3 (Душенькина Н.В, Гламазда Л.И., Кудрявцева Н.И.)

«Воздержались» -- 2 (Садыкина О.И., Судибье И.А.)

*По седьмому вопросу повестки дня Я.А. Давидович предложил согласовать и рекомендовать общему собранию членов ТСЖ учредить новый Фонд работы с твёрдыми коммунальными отходами (ТКО) – Фонд по обращению с отходами (ФОО), предложенный Правлением ТСЖ.*

*Этот Фонд будет формироваться за счет обязательных платежей собственников помещений в доме за коммунальную услугу «обращение с ТКО», доходов от продажи вторсырья, целевых добровольных взносов на обращение с ТКО.*

*При этом предлагается утвердить следующие расходы из ФОО: по приему, накоплению, раздельному сбору, транспортировке, утилизации ТКО (согласно договорам с ООО «МКМ - Логистика» и другими операторами); по обустройству и содержанию мест накопления ТКО; по информационному обеспечению правильного обращения с ТКО; по оплате труда сотрудников ТСЖ за работу по организации обращения с ТКО; иные расходы в порядке, установленном решением Общего собрания членов ТСЖ.*

*Предоставить Правлению ТСЖ право направлять средства от экономии ФОО в Резервный фонд на содержание и ремонт общего имущества, в том числе для покрытия дефицита Сметы доходов и расходов ТСЖ по содержанию и ремонту общего имущества дома, в иные фонды, учрежденные решением Общего собрания членов ТСЖ, на развитие и техническое обслуживание системы видеонаблюдения.*

#### **РЕШИЛИ:**

Согласовать и рекомендовать Общему собранию членов ТСЖ учредить новый Фонд работы с твёрдыми коммунальными отходами (ТКО) – Фонд по обращению с отходами (ФОО), предложенный Правлением ТСЖ.

#### **ГОЛОСОВАЛИ:**

«За» -- 11

«Против» -- 6 (Душенькина Н.В, Гламазда Л.И., Кудрявцева Н.И., Андреев А.И., Хрущев Д.С., Рожкова А.А.)  
«Воздержались» -- 0

По восьмому вопросу повестки дня Я.А. Давидович предложил согласовать и рекомендовать общему собранию членов ТСЖ утвердить состав Счётной комиссии Общего собрания членов ТСЖ, в т.ч.: Савватейкина М.С., Рожкова А.А., Самсонова Э.Н., Уварова Н.Н., Барбараш Л.В., Карелина Н.А., Зеленина И. А., Нарижная Т.Г., Тафинцева Л.М., Прозорова Г.К., Медведева Н.А., Данилина Ю.В., Короткова М. А., Усоева Т.П., Мартынова Г.М., Садыкина О.И., Судебье И.А., Фомина И.С., Мартынова М.Н., Давидович Я.А.

Я.А. Давидович напомнил, что обязанностью членов ОС является посещение заседаний ОС и участие в работе Счетной комиссии. Поскольку обе обязанности общественные, они выполняются по возможности.

Я.А. Давидович сообщил, что бюллетень для голосования традиционно включается номинальный состав Счётной комиссии. Реально в её работе участвуют 5-6 человек из общего состава Счётной комиссии, которые могут выполнить эту работу в тот день и час, когда их обзванивает секретарь Правления. Возражений против состава Счётной комиссии со стороны участников заседания не было. Тем самым, номинальный состав Счётной комиссии считается утверждённым.

По девятому вопросу повестки дня Я.А. Давидович напомнил, что 22.10.2022 ОС единогласно принял предложение П.П. Николаева принять за основу вынесенный на заседание ОС проект Решения и доработать его с учётом сделанных на заседании ОС 20.10.2022 замечаний. Вынесенная на заседание ОС 09.11.2022 переработанная редакция данного Решения была поддержана подавляющим большинством членов ОС. При этом, были внесены новые существенные дополнения и замечания, которые так же было решено учесть при доработке текста Решения (доработанный текст Решения ОС прилагается).

# Часть II

## РАЗНОЕ

Судибье И.А. Что решили с Юристом ТСЖ?

Душенькина Н.В.: “Вопрос о работе юриста был поставлен перед правлением еще в феврале 2022 года. \протокол заседания ОС от 9.02 22\Никакой реакции не последовало, в акте ревизионной комиссии это **отражено**.”

Работа юриста ИП Гаврилова И.М., не выдерживает никакой критики. ТСЖ платит ежемесячную абонентскую плату в размере 30 000,00 руб., а также дополнительно за каждое посещение суда/арбитража, при этом договоры заключаются неграмотно \подрядчик повредил крышу, а ремонт ТСЖ производил за свой счет, так как это не было прописано в договоре\; Ревизионная комиссия запросила документ, а он оказался у нее дома “

Андреев А.И.: “Предлагаю расторгнуть с ней договор”

Судибье И.А.: “Рассмотреть целесообразность абонентской платы юристу, выплачивать вознаграждение по результатам работы”

## Принято единогласно

Душенькина Н.В.: “В решении заседания ОС от 9.10.22 были отражены принципиальные вопросы:

- В отчете о ФХД нет информации о предъявленных убытках и пени подрядчикам за некачественно выполненные работы. Например:
  - + 9.11.21 был заключен договор на очистку кровли с ООО «Мира Строй», последствия некачественной работы которого по итогам зимы 2021/2022 ликвидировались не за счет этой компании, а за счет средств жильцов.
  - + в связи с искажением данных о персонифицированной налоговой отчетности и несвоевременной сдачей отчетности в бюджет в прошлые периоды, включая 2021 год, ИФНС 36 были проведены доначисления налоговых платежей и начислены пени. Убыток покрыт за счет жителей. Перспективы получения компенсации нанесенного ТСЖ ущерба, а также определение виновных лиц согласно ФЗ РФ от 06.12.2011 № 402 «О бухгалтерском учете» не отражены в Отчете.
- Нет информации о деятельности юриста ИП Гаврилова И.М., которой ТСЖ платит ежемесячную абонентскую плату в размере 30 000,00 руб., а также дополнительно за каждое посещение суда/арбитража. Нет оценки эффективности финансовой деятельности ИП по защите интересов собственников. Неизвестно какие виды работ предусмотрены абонентской платой, кто устанавливает размер вознаграждения по судебным делам. Необходимо получить от Правления аналитическую справку по деятельности ИП Гаврилова И.М. и провести внеплановую проверку РК.
- В отчете о ФХД нет информации по состоянию взаиморасчетов с нежилыми помещениями, нет перечня и даты установки приборов учета потребления ими холодной и горячей воды, расхода электроэнергии, ставкам за использование фасада для размещения рекламы и состоянию расчетов по ним.

Эти вопросы нельзя замалчивать, это вызывает подозрение!!!”

## Принято единогласно

Судибье И.А.: “В квитанциях по ЖКХ сильно увеличилась плата за отопление. ТСЖ посылает в МФЦ, МФЦ дал ответ что нужно разбираться с ТСЖ. Как решить этот вопрос?”

Давидович Я.А.: “Предлагаю направить в Правление ТСЖ запрос по всем вопросам и информировать ОС о планах Правления по их решению.”

## РЕШИЛИ:

1. Предложить правлению подготовить письменный ответ ОС об эффективности работы юриста ИП Гаврилова И.М., в т.ч. по защите интересов собственников, а также рассмотреть вопрос о целесообразности выплачивать юристу не абонентскую плату, а гонорар по результатам работы, ибо неизвестно какие виды работ предусмотрены абонентской платой, кто устанавливает размер вознаграждения по судебным делам.

2. Просить РК провести проверку эффективности деятельности ИП Гаврилова И.М.

3. Просить Правление направить в ОС информацию об убытках, допущенных подрядчиками в 2021 и информацию о соответствующих претензиях, предъявленных им Правлением, в частности ООО «Мира Строй».

4. Просить Правление направить в ОС информацию о проведённых по требованию ИФНС 36 доначислениях налоговых платежей и начисленных пени, а так же за чей счёт и по какой причине были произведены эти платежи.

## ГОЛОСОВАЛИ:

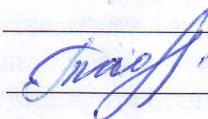
«За» -- единогласно

Глава общественного Совета ТСЖ

Секретарь заседания ОС от 09.11.2022



Я.А. Давидович



Л.М. Тафинцева

**Решение общественного совета по итогам финансово-хозяйственной деятельности  
ТСЖ за 2021 год.**

1. Общественный совет (ОС) Согласовал и рекомендует общему Собранию членов ТСЖ утвердить Отчёт о результатах финансово-хозяйственной деятельности (ФХД) ТСЖ за 2021 г.
2. ОС принял к сведению Заключение Ревизионной комиссии (РК) о результатах ФХД ТСЖ за 2021 г.
3. ОС решил по своей инициативе включить в Повестку дня Общего собрания членов ТСЖ утверждение Заключения РК ТСЖ о результатах ФХД ТСЖ за 2021 год.
4. ОС рекомендует Общему собранию членов ТСЖ утвердить заключение РК о ФХД ТСЖ за 2021 г.
5. ОС согласовал и рекомендует Общему собранию членов ТСЖ утвердить корректировку Плана мероприятий и Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022 год по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предложенные правлением ТСЖ.
6. ОС согласовал и рекомендует Общему собранию членов ТСЖ утвердить План мероприятий и Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2023 год по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предложенные правлением ТСЖ, *с условием дополнения этого плана установкой видеонаблюдения в 11 и 5 подъездах.*
7. ОС согласовал и рекомендует Общему собранию членов ТСЖ утвердить поправки в Положение об оплате труда и материальном стимулировании работников ТСЖ, *за исключением административно-инженерного персонала.*
8. ОС согласовал и рекомендует Общему собранию членов ТСЖ утвердить новую редакцию целей расходования средств из Фонда безопасного двора (ФБД).
9. ОС согласовал и рекомендует Общему собранию членов ТСЖ учредить новый Фонд работы с твёрдыми коммунальными отходами (ТКО) – Фонд по обращению с отходами (ФОО), предложенный Правлением ТСЖ.
10. ОС рекомендует Общему собранию членов ТСЖ утвердить Счётную комиссию в составе: Савватейкина М.С., Рожкова А.А., Самсонова Э.Н., Уварова Н.Н., Барбараш Л.В., Карелина Н.А., Зеленина И. А., Нарижная Т.Г., Тафинцева Л.М., Прозорова Г.К., Медведева Н.А., Данилина Ю.В., Короткова М. А., Усоева Т. П., Мартынова Г.М., Садыкина О.И., Судебье И.А., Фомина И.С., Мартынова М.Н., Давидович Я.А.

**Комментарии к пункту 1:**

ОС рассмотрел отчёт о ФХД ТСЖ за 2021 год, ОС оценивает итоги финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2021 год как удовлетворительные. Расходование денежных средств производилось исключительно на реализацию уставных целей. 2021 год для ТСЖ оказался «прибыльным». Доходы на 31.12.2021 превысили расходы на 2 659 тыс. руб. (При этом, следует учитывать, что ТСЖ является некоммерческой организацией и, соответственно, не имеет цели извлечения прибыли. ТСЖ осуществляет предпринимательскую деятельность в строгом соответствии с законодательством, Уставом и решениями общих собраний членов ТСЖ.)

1) ОС признал финансовое положение ТСЖ за 2021 г. удовлетворительным. Об этом свидетельствуют следующие данные:

- В течение 2021 года ТСЖ не получало кредитов в банках и займов;

- Расходование денежных средств производилось исключительно на реализацию текущей деятельности и целей ТСЖ, в соответствии с Уставом;
- Все запланированные мероприятия по содержанию и текущему ремонту общего имущества, финансируемые за счет основных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества, выполнены в полном объеме;
- Отклонений в составе целевых поступлений и расходования средств, предусмотренных Сметой ТСЖ на 2021 год, не наблюдалось.

2) Эффективно осваивались средства на кап. ремонт из Фонда капремонта (ФКР). Так, был заменён лифт в 12 п. с монтажом видеокамеры. В связи с серьёзными пожарами в подъездах 9 и 8, ТСЖ уделяет большое внимание модернизации системы пожарной безопасности. Был проведён капитальный ремонт автоматизированной пожарной системы (АПС) с установкой пожарной сигнализации в подъездах 6, 7, 9, 10, 12.

Все расходы из ФКР произведены на основании решения Общего собрания собственников в соответствии с заключёнными договорами.

3) Все запланированные мероприятия по содержанию и текущему ремонту общего имущества, финансируемые за счет основных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества, выполнены в полном объеме. При этом, в своей работе Правление ТСЖ стремилось в полной мере удовлетворить запросы жителей, идя даже на превышение утверждённой сметы. Так, уже в ходе текущего ремонта 12-го подъезда, в связи с настоятельными просьбами жителей была произведена дополнительная укладка плитки на сумму в 398 тыс. руб., что не было предусмотрено сметой, но встретило полное одобрение жителей подъезда. Разумеется, соответствующая корректировка сметы была своевременно проведена.

Для решения задач по содержанию и текущему ремонту общего имущества привлекались средства из Фонда безопасного двора (ФБД). В частности, были установлены видеокамеры перед входом в подъезды 2 и 4; подъезды дома украшены красочными цветными гирляндами.

Для работы по содержанию и текущему ремонту привлекались и средства из Фонда безопасного доступа в подъезды (ФБДП). В частности, были установлены видеокамеры в подъездах 1 и 4.

*ОС обращает внимание, что наряду с увеличением числа видеокамер следует принять меры для улучшения качества видеозображения и снижения затрат на обслуживания системы видеонаблюдения в доме.*

4) Плановые регламентные работы позволили содержать общее имущество дома в надлежащем состоянии. Этому способствовали, в частности, систематическая очистка кровли от снега (в т.ч. проведенная дважды полная очистка кровли от «конька»), а также её текущий ремонт; очистка стен дома, в т.ч. пескоструйная очистка отдельных элементов; обеспечение надлежащего содержания подвала и чердака дома; постоянный контроль и своевременный ремонт инженерной инфраструктуры дома, в т.ч. общедомового газопровода, общедомовых счётчиков водопотребления, вентиляции и др.

#### **Рекомендации ОС:**

*-- Необходимо осуществлять постоянный контроль за своевременным проведением регламентных работ с закреплением Приказом по ТСЖ этой обязанности за конкретным работником ТСЖ. По факту проведения ежемесячного технического обслуживания инженерного оборудования и систем оформлять Акты с указанием конкретно выполненных работ, рекомендаций по их дальнейшему ремонту и обслуживанию.*

-- Для анализа предоставленной финансовой и налоговой отчетности в отчетах о ФХД следует в дальнейшем предусматривать аналитические справки для однозначной трактовки всех операций с указанием входящих остатков, сумм кредитной задолженности и дебетовой задолженности по контрагентам, срокам возникновения задолженностей и т.д.

#### Комментарии к пунктам 2-4:

ОС принял к сведению и рекомендует Общему собранию членов ТСЖ утвердить Заключение РК по отчёту ТСЖ о результатах ФХД за 2021 год. При этом, ОС обращает внимание Правления ТСЖ на определённые недостатки в Отчете ФХД за 2021 год выявленные РК:

1. невыполнение отдельных требований Положения ТСЖ об обработке персональных данных, утверждённых Решением Правления ТСЖ от 26.01.2021;

2. наличие в отчете о ФХД за 2021 год в разделах о фондах ТСЖ расплывчатого выражения «с учётом задолженности» в место указания точной суммы задолженностей как на начало, так и на конец отчётного периода; недостаточный объем аналитических данных о ФХД; так к примеру *Отчет о ФХД за 2021 г. содержит информацию по движению денежных средств по расчетным счетам и фондам (ФКР, ФБД, ФБДП и проч.), однако из недостатка аналитических данных в Отчете ФХД РК не смогла выявить ни реальные остатки средств в этих фондах, ни остатки с учетом задолженности населения, ни размер потраченных в 2021 году средств из этих фондов.*

3. принятая форма отчета о ФХД не позволяет адекватно оценить итоги деятельности ТСЖ и его финансовое состояние, возможна разработка новой формы годового Отчета о ФХД ТСЖ;

4. некорректность отдельных положений многих договоров, заключенных ТСЖ в 2021: некоторые положения в договорах дублируются, выглядят лишними, а некоторые важные, наоборот, пропускаются, допускается нечёткое, двусмысленное, толкование отдельных положений, встречаются грамматические ошибки, опечатки и т.п. Такие недостатки не могут не влиять на имидж и деловую репутацию ТСЖ, а нечёткость формулировок таит в себе опасность возникновения разногласий и споров между договаривающимися сторонами. Вместе с тем, ОС отмечает, что «Некорректность ряда положений» многих договоров не повлияла на их фактическое исполнение и не повлекла для ТСЖ каких-либо финансовых либо иных неблагоприятных последствий.

При этом ОС вслед за РК рекомендует Правлению ТСЖ переписать или перезаключить отдельные действующие договоры с устранением указанных недостатков, а впредь составлять тексты договоров внимательнее и аккуратнее, унифицируя их типовые разделы по единому шаблону.

5. ОС предлагает Правлению ТСЖ учитывать в своей дальнейшей деятельности высказанные РК ТСЖ замечания и рекомендации, а именно:

5.1 привести должностные инструкции сотрудников ТСЖ в полное соответствие с их реальными должностными обязанностями;

5.2 перевести сотрудников ТСЖ и лиц, оказывающих услуги по гражданско-правовым договорам, на срочные трудовые и гражданско-правовые договоры на период срока полномочий Правления;

5.3 разработать контрольные процедуры для анализа правомерности, целесообразности и эффективности расходования денежных средств ТСЖ с использованием «корпоративных карт»;

5.4 вести бухучёт в ТСЖ с гарантией сохранения и доступности всех имеющихся данных независимо от возможных сбоев и поломок вычислительной техники;

5.5 привести Устав ТСЖ в соответствие с действующим законодательством;

5.6 проводить проверки ФХД ТСЖ ежеквартально.

ОС приняло к сведению информацию РК о трудностях в ее работе и в случае обращения РК в правление готово поддержать её пожелания о беспрепятственном доступе членов РК в помещение Правления для работы с первичными документами, для оформления документов РК, проведения встреч членов РК, а также о выделении для членов РК рабочего места в помещении Правления.

ОС готов поддержать пожелания РК о вознаграждении её членов, сканировании и направлении им на почту всех запрашиваемых документов не позднее 2-х рабочих дней с даты запроса, предоставить членам РК доступ к корпоративной мобильной связи ТСЖ с установлением контроля над целевым назначением звонков в случае письменного обращения РК в Правление.

ОС отмечает определённые недочёты в Заключении РК ТСЖ о ФХД ТСЖ за 2021 г.:

1. В разделе 1 Заключения указано на проверку «исполнения сметы доходов и расходов», однако вывод о результатах проверки отсутствует.
2. В разделе 2 «Проверка годовой финансовой и налоговой отчётности ТСЖ» указано на доначисление платежей в бюджет и на «начисление штрафных санкций». Соответствующие изменения в отчётность были внесены, корректировка произведена. К лицу, допустившему нарушения, в судебном порядке предъявлены требования о взыскании сумм уплаченных Товариществом штрафных санкций. Иск подан и рассматривается Арбитражным судом города Москвы.

В то же время заключение ревизионной комиссии по итогам проверки годовой бухгалтерской отчётности ТСЖ должно содержать аргументированные выводы, подтверждающие достоверность данных, содержащихся в отчётности (либо должно быть указано на недостоверность таких данных). Соответствующий вывод в Заключении отсутствует.

3. В пункте 10 Заключения содержится вывод, что «в техническом коридоре в подвале 12 подъезда незаконно построена комната, используемая парикмахерской». Непонятно, о какой «комнате» идёт речь. ТСЖ в проверяемый период никаких «комнат» в подвале МКД не строило. Парикмахерская расположена в помещении на 1-м этаже, а не в подвале.
4. Относительно пункта 15 Заключения следует отметить, что Акты сверок не являются документами, обязательными для составления между контрагентами.

### Комментарии к пункту 5.

ОС согласовал и рекомендует Общему собранию членов ТСЖ утвердить корректировку Плана мероприятий и Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022 год по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предложенные Правлением ТСЖ:

1) Переносе ремонта 5-го подъезда на более поздний срок, при этом дата начала ремонтных работ устанавливается немедленно по окончании работ по замене в подъезде обоих лифтов;

2) Исключении ремонта 5-го подъезда из Плана 2022 года.

3) *Исключить работы по перекатке пожарных рукавов в МКД и перенести указанные работы на апрель-май 2023 г.*

Корректировка Сметы на 2022 год заключается в следующем:

1) исключении из сметы всех доходов от обращения с твёрдыми коммунальными отходами (ТКО);

2) Исключении полностью расходов по обращению с ТКО;

3) Исключении полностью расходов по ст.1.15 «Ремонт 5-го подъезда»;

4) Уменьшении суммы в ст.1.8 «МПЗ» в части затрат на ремонт 5-го подъезда;

5) Корректировке позиции по статьям 1.4, 2.2.

6) *Исключить из сметы расходы по перекатке пожарных рукавов в МКД и перенести указанные работы на апрель-май 2023 г.*

### Комментарии к пункту 6.

ОС рекомендует Правлению рассмотреть возможность в последующий период включить в план мероприятий по текущему ремонту установку системы видеонаблюдения в подъездах 11 и 5.

### Комментарии к пункту 7.

ОС согласовал и рекомендует Общему собранию членов ТСЖ утвердить предложенные Правлением ТСЖ поправки в Положение об оплате труда и материальном стимулировании работников ТСЖ.

Поправки в Положение об оплате труда заключаются в следующем:

1. Название ежегодных поощрительных выплат в п. 2) ст. 3.3.1 и в ст. ст. 3.3.8., 3.3.10. предлагается изменить, чтобы разделить ежемесячные поощрительные выплаты (выплачиваются вне зависимости от экономии ФОТ) и годовые премии, выплата которых зависит от экономии Фонда оплаты труда (ФОТ).

2. Предлагается учитывать экономию по итогам финансового года не только средств ФОТ, но и средств Фонда поощрительных выплат (ФПВ), т.е. суммарно.

3. Предлагается ввести пункт 2) в ст. 3.4.2. для случая, когда доплата за увеличение объема работ (дополнительные работы, не входящие в обязанности согласно должностной инструкции) имеет постоянный характер (выплачивается ежемесячно) и не зависит от фактически выполненных работ. В частности, это доплата за исполнение функции аварийного рабочего, который должен быть постоянно доступен для принятия или организации мер по устранению аварийных ситуаций в нерабочее время. Размер этой доплаты фиксируется в срочном (например, сроком до конца календарного года) дополнительном соглашении к трудовому договору.

5.4 вести бухучёт в ТСЖ с гарантией сохранения и доступности всех имеющихся данных независимо от возможных сбоев и поломок вычислительной техники;

5.5 привести Устав ТСЖ в соответствие с действующим законодательством;

5.6 проводить проверки ФХД ТСЖ ежеквартально.

ОС приняло к сведению информацию РК о трудностях в ее работе и в случае обращения РК в правление готово поддержать её пожелания о беспрепятственном доступе членов РК в помещение Правления для работы с первичными документами, для оформления документов РК, проведения встреч членов РК, а также о выделении для членов РК рабочего места в помещении Правления.

ОС готов поддержать пожелания РК о вознаграждении её членов, сканировании и направлении им на почту всех запрашиваемых документов не позднее 2-х рабочих дней с даты запроса, предоставить членам РК доступ к корпоративной мобильной связи ТСЖ с установлением контроля над целевым назначением звонков в случае письменного обращения РК в Правление.

ОС отмечает определённые недочёты в Заключении РК ТСЖ о ФХД ТСЖ за 2021 г.:

1. В разделе 1 Заключения указано на проверку «исполнения сметы доходов и расходов», однако вывод о результатах проверки отсутствует.
2. В разделе 2 «Проверка годовой финансовой и налоговой отчётности ТСЖ» указано на доначисление платежей в бюджет и на «начисление штрафных санкций». Соответствующие изменения в отчётность были внесены, корректировка произведена. К лицу, допустившему нарушения, в судебном порядке предъявлены требования о взыскании сумм уплаченных Товариществом штрафных санкций. Иск подан и рассматривается Арбитражным судом города Москвы.

В то же время заключение ревизионной комиссии по итогам проверки годовой бухгалтерской отчётности ТСЖ должно содержать аргументированные выводы, подтверждающие достоверность данных, содержащихся в отчётности (либо должно быть указано на недостоверность таких данных). Соответствующий вывод в Заключении отсутствует.

3. В пункте 10 Заключения содержится вывод, что «в техническом коридоре в подвале 12 подъезда незаконно построена комната, используемая парикмахерской». Непонятно, о какой «комнате» идёт речь. ТСЖ в проверяемый период никаких «комнат» в подвале МКД не строило. Парикмахерская расположена в помещении на 1-м этаже, а не в подвале.
4. Относительно пункта 15 Заключения следует отметить, что Акты сверок не являются документами, обязательными для составления между контрагентами.

Указанные корректировки позволяют устранить неоднозначные трактовки существующих пунктов действующего Положения об оплате труда, при этом суммы выплат отдельным категориям работников не меняются.

#### **Комментарии к пункту 8.**

ОС согласовал и рекомендует Общему собранию членов ТСЖ утвердить предложенную новую редакцию целей расходования средств из Фонда безопасного двора (ФБД).

Редакция заключается в следующем:

##### *1. Изменение действующей редакции целей расходования средств из ФБД:*

*«О разрешении Правлению ТСЖ расходовать средства из ФБД на следующие цели: .... повышение безопасности внутридомовой территории, включая устройство системы видеонаблюдения двора дома» (Протокол № 17 Общего собрания членов ТСЖ от 26 мая 2016 г.)*

*на следующую редакцию:*

*«О разрешении Правлению ТСЖ расходовать средства из ФБД на следующие цели: ...повышение безопасности внутридомовой территории (включая устройство системы видеонаблюдения двора и дома)».*

*Это позволит расходовать средства, в частности на видеонаблюдение на входных группах подъездов, из ФБД. Сейчас это возможно только из фонда безопасного доступа в подъезды, в котором иногда недостаточно средств на указанные работы.*

#### **Комментарии к пункту 9.**

ОС согласовал и рекомендует Общему собранию членов ТСЖ утвердить предложение Правления ТСЖ об учреждении Фонда работы с твердыми коммунальными отходами (ТКО), а именно Фонд по обращению с отходами (ФОО).

Этот Фонд будет формироваться за счет обязательных платежей собственников помещений в доме за коммунальную услугу «обращение с ТКО», доходов от продажи вторсырья, целевых добровольных взносов на обращение с ТКО.

При этом предлагается утвердить следующие расходы из ФОО: по приему, накоплению, раздельному сбору, транспортировке, утилизации ТКО (согласно договорам с ООО «МКМ - Логистика» и другими операторами); по обустройству и содержанию мест накопления ТКО; по информационному обеспечению правильного обращения с ТКО; по оплате труда сотрудников ТСЖ за работу по организации обращения с ТКО; иные расходы в порядке, установленном решением Общего собрания членов ТСЖ.

*Предоставить Правлению ТСЖ право направлять средства от экономии ФОО в Резервный фонд на содержание и ремонт общего имущества, в том числе для покрытия дефицита Сметы доходов и расходов ТСЖ по содержанию и ремонту общего имущества дома, в иные фонды, учрежденные решением Общего собрания членов ТСЖ, на развитие и техническое обслуживание системы видеонаблюдения.*

#### **Комментарий к пункту 10:**

Хочу напомнить, что обязанностью членов ОС является посещение заседаний ОС и участие в работе Счетной комиссии. Поскольку обе обязанности общественные, они выполняются по возможности.

